



REYKJASTRÆTI

FASTEIGNAFÉLAG

Grunnlýsing

15. september 2025

EFNISYFIRLIT

1	ALMENN LÝSING Á ÚTGÁFURAMMANUM.....	4
1.1	Um útgáfuramman og framkvæmd útgáfu.....	4
1.2	Heimild til útgáfu og stærð útgáfuramman 4	4
1.3	Skuldaskjöl útgefin í samræmi við útgáfuramman 4	4
1.4	Taka til viðskipta á skipulegum markaði 4	4
2	ÁHÆTTUÞÆTTIR	5
2.1	Áhættuþættir verðbréfanna	6
2.1.1	Almennt um áhættu tengda fjárfestingu í skuldabréfum og víxlum	6
2.1.2	Áhætta skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum	6
2.2	Áhættuþættir útgefanda.....	13
2.2.1	Áhætta tengd leigusamningum og leigutökum	13
2.2.2	Áhætta tengd eignasafninu.....	15
2.2.3	Fjármögnunaráhætta	17
2.2.4	Rekstraráhætta.....	19
2.2.5	Markaðsáhætta	22
2.2.6	Ytri áhættuþættir.....	22
3	SKILMÁLAR SKULDASKJALANNA	26
4	FORM ENDANLEGRA SKILMÁLA	55
5	UPPLÝSINGAR UM ÚTGEFANDANN.....	63
5.1	Útgefandi	63
5.2	Ágrip af sögu	63
5.3	Mikilvægir atburðir og þróun í rekstri félagsins á árinu 2025	64
5.4	Skipulag samstæðu	64
5.4.1	Dótturfélög.....	65
5.5	Starfsemi	65
5.6	Lagaumhverfi.....	66
5.7	Fasteignasafnið	66
5.7.1	Landfræðileg dreifing	68
5.7.2	Mat á virði fasteigna.....	68
5.7.3	Leigutekjur og -samningar.....	68
5.8	Stefna og stefnumótun	68
5.8.1	Fjárfestingarstefna	69
5.8.2	Persónuverndarstefna	69
5.8.3	Stefna um aðgerðir gegn peningaþvætti og fjármögnun hryðjuverka	69
5.8.4	Viðhaldsstefna	69
5.9	Stjórnarhættir, stjórn og stjórnendur	70

5.9.1	<i>Stjórn Reykjastrætis</i>	70
5.9.2	<i>Framkvæmdastjórn Reykjastrætis</i>	71
5.9.3	<i>Regluvörður</i>	73
5.10	Hluthafar	73
5.11	Fjárhagsupplýsingar	73
5.11.1	<i>Áætlun 2025</i>	73
6	TILKYNNING TIL FJÁRFESTA	75
6.1	Skilgreiningar og tilvísanir	76
6.2	Gildistími og aðgengi að lýsingu	77
6.3	Upplýsingar felldar inn með tilvísun	78
6.4	Skjöl til sýnis	78
6.5	Ráðgjafar og upplýsingar frá þriðja aðila	78
6.6	Staðfesting af hálfu Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands	79
6.7	Endurskoðendur útgefandans	79
6.8	Yfirlýsing ábyrgðaraðila grunnlýsingarinnar fyrir hönd útgefanda	79

1 ALMENN LÝSING Á ÚTGÁFURAMMANUM

1.1 Um útgáfuramman og framkvæmd útgáfu

Reykjastræti ehf., kt. 570516-0860, Lágmúla 7, 108 Reykjavík (hér eftir „**Reykjastræti**“ eða „**útgefandinn**“) mun gefa út skuldaskjöl í samræmi við ákvæði þess útgáfuramma sem lýst er í grunnlýsingu þessari („**grunnlýsingin**“ eða „**lýsingin**“) eða viðaukum við hana, í hverri þeirri mynt sem ákveðin er af útgefanda og tilgreind er í endanlegum skilmálum hverju sinni. Skuldaskjöl sem gefin verða út undir útgáfurammanum geta verið skuldabréf og/eða víxlar (í grunnlýsingu þessari nefnd „**skuldabréfin**“ og „**víxlarnir**“, saman eða hvort heldur sem er „**skuldaskjölin**“ eða eftir atvikum „**verðbréfin**“) sem gefin verða út með rafrænum hætti hjá þeirri verðbréfamiðstöð sem tilgreind er í endanlegum skilmálum.

Upplýsingar um nafnverð, vexti (ef við á), útgáfuverð og aðra skilmála sem eiga við um hvern útgáfuhluta flokks skuldaskjala, og ekki eru þekktar við útgáfu grunnlýsingarinnar, koma fram í endanlegum skilmálum skuldaskjalanna. Útgefandi mun því ákveða skilmála hverrar útgáfu í samræmi við þá mögulegu skilmála sem tilgreindir eru í *kafla 3 Skilmálar skuldaskjalanna*. Form endanlegra skilmála er að finna í *kafla 4 Form endanlegra skilmála*. Endanlegu skilmálarnir verða skráðir hjá Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands (einnig nefnt „**Fjármálaeftirlitið**“), kt. 560269-4129, Kalkofnsvegi 1, 101 Reykjavík, birtir á vefsíðu útgefanda og/eða birtir til upplýsinga í fréttakerfi Nasdaq Iceland hf. (hér eftir „**Nasdaq Iceland**“ eða eftir atvikum „**Kauphöllin**“) eftir því sem við á.

1.2 Heimild til útgáfu og stærð útgáfuramman

Útgáfuramminn og útgáfa skuldabréfa og víxla samkvæmt honum eru í samræmi við ákvörðun stjórnar Reykjastrætis þann 8. júlí 2025 og nemur fjárhæð hans 15.000.000.000 kr. Samanlagt nafnverð útgefinna útistandandi skuldaskjala sem gefin verða út samkvæmt útgáfurammanum skal ekki vera umfram 15.000.000.000 kr. eða jafngildi þeirrar fjárhæðar í öðrum myntum eins og lýst er hér að neðan, eða þá mögulegu stækkun á útgáfurammanum sem er háð heimild stjórnar Reykjastrætis.

Sú aðferðarfræði sem stuðst er við í útreikningi á hvað telst vera jafngildi íslenskra króna vegna skuldaskjala sem kunna að vera gefin út í annarri mynt en íslenskum krónum er eftirfarandi:

Fjárhæð skuldaskjala sem gefin eru út í annarri mynt en íslenskum krónum er ákveðin af útgefanda, annað hvort þegar ákvörðun er tekin um útgáfu slíks flokks skuldaskjala eða næsta viðskiptadag á eftir á Íslandi, á grundvelli tilboðs frá banka að vali útgefanda, á gjaldeyrismarkaði á Íslandi, á stundargengi sölu á íslenskri krónu á móti kaupum á þeirri mynt sem viðkomandi skuldaskjal er gefið út í, á fyrrgreindum útreikningsdegi.

1.3 Skuldaskjöl útgefin í samræmi við útgáfuramman

Útgáfuramminn gerir ráð fyrir útgáfu skuldabréfa og/eða víxla sem taka á til viðskipta á skipulegum markaði í skilningi laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga (hér eftir „lög um markaði fyrir fjármálagerninga“) og/eða bjóða á til kaups í almennu útboði eða útboði sem takmarkað er við tiltekinn hóp fjárfesta skv. undanþágu í a-, b-, c- og/eða d-lið 4. mgr. 1. gr. reglugerðar (ESB) nr. 2017/1129, sbr. 2. gr. laga nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði, allt samkvæmt ákvörðun útgefanda hverju sinni.

1.4 Taka til viðskipta á skipulegum markaði

Ef gert er ráð fyrir að taka skuldaskjölin til viðskipta á skipulegum markaði verður sótt um að fá slík skuldaskjöl tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland sem er skipulegur markaður í skilningi laga um markaði fyrir fjármálagerninga. Ekki er gert ráð fyrir að sótt verði um að fá skuldaskjölin tekin til viðskipta á öðrum skipulegum mörkuðum.

2 ÁHÆTTUÞÆTTIR

Áhættuþættir þeir sem hér á eftir er lýst eru þeir sem Reykjastræti er kunnugt um og telja að eigi sérstaklega við um félagið og dótturfélög útgefanda, eitt eða fleiri (saman nefnd „**samstæða Reykjastrætis**“, „**félagið**“ eða „**samstæðan**“), skuldaskjölín og þær atvinnugreinar sem félagið starfar innan og gætu haft áhrif á getu útgefanda til að standa skil á greiðslum afborgana og vaxta af útgefnum skuldabréfum og víxlum, þar á meðal þeirra skuldabréfa og/eða víxla, sem útgefin eru samkvæmt ákvæðum útgáfurammans sem lýst er í grunnlýsingu þessari. Áhættuþættirnir í lýsingunni takmarkast við þá áhættu sem er sértæk fyrir útgefandann og/eða skuldaskjölín og sem skiptir máli fyrir fjárfesta til að taka upplýsta fjárfestingarákvörðun.

Með framsetningu og uppröðun þeirra áhættuþátta sem hér er fjallað um er leitast við að fyrst telja upp alvarlegustu áhættuþættina að mati útgefanda, að teknu tilliti til vænts umfangs neikvæðra áhrifa á útgefandann og líkanna á að þeir raungerist. Afmörkun getur verið með ýmsu móti og þá er hægt að flokka með mismunandi aðferðum. Í grunnlýsingunni er þeim skipt á eftirfarandi hátt:

- 1) Áhættuþættir sem tengjast skuldaskjölunum sem gefin eru út undir útgáfurammanum svo meta megí markaðsáættuna sem tengist þeim; og
- 2) Áhættuþættir sem eiga við um útgefandann þ.m.t. vegna starfsemi hans og getu til þess að uppfylla skuldbindingar sínar vegna skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum.

Áður en ákvörðun er tekin um fjárfestingu í skuldaskjölum sem útgefandi gefur út samkvæmt útgáfuramma þeim sem lýst er í grunnlýsingu þessari, er mikilvægt að fjárfestar (hér eftir einnig nefndir „**kröfuhafar**“ eða „**eigendur skuldaskjala**“) leggi sjálfir mat á þá áhættu sem felst í að fjárfesta í skuldaskjölunum. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup á skuldaskjölunum kunna að hafa og eru hvattir til að sækja sér tilheyrandi óháða ráðgjöf. Fjárfestar eru því hvattir til að kynna sér vel allar upplýsingar sem koma fram í grunnlýsingu þessari og þá sérstaklega allar upplýsingar um þá áhættu- og óvissuþætti útgefanda, sem gætu haft veruleg áhrif á útgefandann og fjárfestingar í skuldaskjölum útgefnum af útgefanda.

Ekki er hægt með vissu að meta líkur þess að tiltekinn atburður eigi sér stað, áhrif hans eða hvort hann geti haft keðjuverkandi áhrif og orðið til þess að aðrir atburðir komi til sem valdið geta félaginu, viðskiptamönnum, lánardrottnum eða hluthöfum þess tjóni. Hver og einn neðangreindra áhættuþátta gæti ítrekað eða í einstökum tilvikum haft áhrif á rekstur og efnahag félagsins og þar með á verðmæti verðbréfa útgefnum af félaginu. Ekki er hægt að segja til um umfang eða tímamörk slíkra áhrifa. Áhrifa fleiri en eins áhættuþáttar getur jafnframt gætt samtímis. Áhrifin felast stundum í einum tímabundnum atburði en í öðrum tilvikum er um langvinn áhrif að ræða. Flestir áhættuþættirnir geta komið fram í litlum eða ríkum mæli, áhrif þeirra eru oft og tíðum ekki einhlít og innbyrðis tengsl flókin. Hafa þarf í huga að ómögulegt getur reynst að spá fyrir um hversu mikil áhrif áhættuþátta verða og að áhrifin geta komið mjög seint fram.

Aðrir þættir en þeir sem taldir eru upp í grunnlýsingunni, á grundvelli þeirra upplýsinga sem nú liggja fyrir og útgefanda er kunnugt um, kunna að hafa áhrif á markaðsvirði skuldaskjalanna og/eða getu útgefanda til að standa við skuldbindingar sínar. Eins gætu komið fram nýir áhættuþættir í framtíðinni sem ekki eru þekktir í dag.

2.1 Áhættuþættir verðbréfanna

2.1.1 Almennt um áhættu tengda fjárfestingu í skuldabréfum og víxlum

Fjárfesting í skuldaskjölum felur í sér áhættu. Skuldaskjöl standa frammar í kröfuröðinni en til dæmis hlutabréf, en þrátt fyrir það geta fjárfestar tapað verðmæti fjárfestingar sinnar í heild eða að hluta.

Skuldaskjöl bera markaðsáhættu sem felst í því að virði þeirra getur sveiflast ef ávöxtunarkrafa skuldaskjala sveiflast almennt á mörkuðum. Ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði skuldaskjalanna og ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði skuldaskjalanna, að öðru óbreyttu. Margvíslegir atburðir geta valdið verðbreytingum á mörkuðum með fjármálagerninga og haft áhrif á virði skuldaskjala, svo sem almennt efnahagsástand, vaxtaáhrif, seðlabanka, breytingar á lögum og reglum á fjármálamarkaði og ófyrirséðir atburðir. Fjármálamarkaðir eru háðir því rekstrarumhverfi sem stjórnvöld skapa á hverjum tíma. Breytingar á lögum og reglum sem gilda um fjármálamarkaði kunna að skapa óróa á mörkuðum og valda verðbreytingum á verðbréfum, þ.m.t. á skuldaskjölum.

Auk markaðsáhættu felur fjárfesting í skuldaskjölum í sér seljanleika- og mótaðilaáhættu. Seljanleikaáhætta er hættan á að ekki sé hægt að selja eign á verði sem næst áætluðu raunvirði og mótaðilaáhætta felst í hættunni á því að mótaðili í samningi efni ekki samning þegar að uppgjöri kemur.

Aðrir áhættuþættir fylgja einnig fjárfestingu í skuldaskjölum sem tengjast skilmálum og réttindum útgefanda skuldaskjala, svo sem vegna vanefndatilvika, veðtrygginga og stöðu eigenda skuldaskjala gagnvart öðrum skuldbindingum útgefanda.

Enga tryggingu er hægt að veita fyrir því að fjárfesting í skuldaskjölum reynist arðsöm og fjárfestum er bent á að dreifa áhættu sinni og leita sér viðeigandi fjárfestingarráðgjafar áður en ákvörðun er tekin um fjárfestingu í skuldaskjölum. Fjárfestar eru hvattir til þess að kynna sér grunnlýsingu þessa í heild sinni og viðauka sem kunna að hafa verið gerðir við hana, áður en þeir taka ákvörðun um að fjárfesta í skuldaskjölum útgefanda.

2.1.2 Áhætta skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum

2.1.2.1 Endurgreiðsluáhætta

Útgefandi getur lent í þeirri stöðu að eiga ekki nægt laust fé til að mæta skuldbindingum sínum um endurgreiðslu samkvæmt skilmálum skuldaskjalanna þegar þær falla í gjalddaga. Útgefandi skuldbindur sig til að endurgreiða skuldaskjölín á fyrirfram ákveðnum gjalddögum sem tilgreindir eru í endanlegum skilmálum viðkomandi skuldabréfaflokks eða víxlaflokks (hér eftir „**skuldaskjalaflokks**“) og fjármagnar slíka endurgreiðslu með tekjum sínum eða lántöku. Skuldbinding útgefanda er bein og óskilyrt og nýtur tryggingar í veðandlagi sem tilgreint er í viðeigandi tryggingarbréfi og/eða veðsamningi og inniheldur að stærstum hluta safn atvinnuhúsnæðis til útleigu.

Stýring lausafjáraáhættu útgefanda og samstæðu hans felst meðal annars í því að tryggja að nægilegt laust fé sé til staðar á hverjum tíma til að standa við allar skuldbindingar hans og að sem best jafnvægi sé á milli skuldbindinga og vænts sjóðstreymis. Útgefandi ber ábyrgð á því að eiga nægilegt laust fé til að greiða af skuldaskjölunum á gjalddögum þeirra. Standi útgefandi ekki við skuldbindingar sínar getur það valdið fjárfestum fjárhagslegu tjóni, en fullnustuheimildir vegna vanefnda útgefanda eru tæmandi taldar í endanlegum skilmálum skuldaskjalanna. Sjá nánari umfjöllun í kafla 2.2.3.2 *Lausafjáraáhætta*.

Skilmálar skuldaskjalanna kveða á um að við framsal skuldaskjalanna frá einum kröfuhafa til annars, þá skuli framseljandi í þeim viðskiptum teljast undanþiggja sig ábyrgð á greiðslu og samþykki þess skuldaskjals sem framselt er og af þeim sökum verður kröfu kröfuhafa um endurgreiðslu skuldaskjalsins einungis beint að útgefanda, en ekki að fyrri kröfuhöfum.

2.1.2.2 Seljanleikaáhætta og skilvirkur eftirmarkaður

Seljanleikaáhætta felst í því að ekki reynist mögulegt að selja skuldaskjölín á eftirmarkaði á þeim tíma, í því magni og/eða á því verði sem fjárfestar vilja. Sótt getur verið um töku skuldaskjalanna til viðskipta á skipulegum markaði. Þó að skuldaskjölín yrðu tekin til viðskipta á skipulegum markaði er ekki hægt að ábyrgjast skilvirkan

eftirmarkað með skuldaskjölin. Við útgáfu skuldaskjala er möguleiki á að ekki sé til staðar virkur markaður með verðbréfin og í einhverjum tilvikum myndast aldrei virkur markaður, til dæmis þegar þeim hefur verið úthlutað til afmarkaðs hóps fjárfesta. Þá hvílir engin skylda á útgefanda til að viðhalda slíkum skilvirkum markaði og er ekki fyrirhugað að samið verði um viðskiptavakt með skuldaskjölin en upplýsingar um slíkan samning yrðu tilgreindar í viðeigandi endanlegum skilmálum. Því er hætta á að fjárfestum reynist ekki unnt að selja skuldaskjölin þegar vilji stendur til og á því verði sem væntingar standa til um. Áhættan birtist bæði með þeim hætti að kaupendur eru ekki til staðar, en einnig að verulegur munur getur verið á kaup- og sölugengi og því náist ekki sá árangur við sölu sem vænst hafði verið. Þetta á sérstaklega við ef útgefandinn á í fjárhagslegum erfiðleikum, skuldaskjölin eru mjög næm fyrir vaxtabreytingum, gengi gjaldmiðla eða annarri markaðsáhættu, skuldaskjölin eru hugsuð fyrir sérstök fjárfestingarmarkmið eða hafa þann tilgang að mæta þörfum takmarkaðs hóps fjárfesta. Eftirmarkaður slíkra verðbréfa er almennt takmarkaðri og verðflökt þeirra meira í samanburði við hefðbundin verðbréf. Lítil eða enginn seljanleiki getur haft veruleg neikvæð áhrif á markaðsvirði bréfanna.

2.1.2.3 Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta felst í því að ávöxtun skuldaskjalanna geti verið lægri en almennt býðst á markaði. Almennt lækkar markaðsvirði skuldaskjala sem bera fasta vexti ef almennir markaðsvextir og ávöxtunarkrafa hækka og öfugt, að öðru óbreyttu. Áhrif vaxtabreytinga eru meiri á lengri skuldabréf en styttri. Almennt lækkar markaðsvirði skuldabréfa með föstum vöxtum ef fjárfestar telja sig geta fengið betri ávöxtun af annarri sambærilegri fjárfestingu að öðru óbreyttu. Ef skuldabréf eru á breytilegum vöxtum er áhætta til staðar að vextir lækki og dragi þannig úr arðsemi þeirra. Þá felst áhætta í því ef hætt verður að birta upplýsingar um breytilega grunnvexti í framtíðinni og fjárfest hefur verið í skuldaskjöllum útgefanda sem bera slíka vexti, sem gæti haft í för með sér neikvæð áhrif á bæði arðsemi og markaðsvirði skuldaskjalanna.

2.1.2.4 Mótaðilaáhætta

Mótaðilaáhætta fjárfesta vegna skuldaskjala útgefanda er sú að útgefandinn standi ekki við skuldbindingar sínar samkvæmt skilmálum skuldaskjalanna. Standi útgefandi ekki við skuldbindingar sínar samkvæmt skilmálum skuldaskjalanna getur það haft í för með sér fjárhagslegt tjón fyrir fjárfesta. Til viðbótar við mat á áhættu útgefandans verða fjárfestar einnig að skoða endanlega skilmála viðkomandi skuldaskjalaflokks sem þeir hyggjast fjárfesta í.

2.1.2.5 Markaðsáhætta

Markaðsáhætta skuldaskjalanna er áhætta sem felst í verðsveiflum skuldaskjala, hvort heldur sem er vegna sveiflna í ávöxtunarkröfu markaðarins eða sveiflna í ávöxtunarkröfu einstakra flokka skuldaskjala. Ef ávöxtunarkrafa markaðarins hækkar þá lækkar virði skuldaskjalanna og ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði skuldaskjalanna. Þá er mögulegt að flökt verði á verðlagningu ákveðins hluta markaðarins, til dæmis á ávöxtunarkröfu til skuldaskjala með veði í fasteignum. Margs konar atvik geta valdið verðbreytingum á fjármálamörkuðum sem haft geta áhrif á virði skuldaskjala, s.s. almennt efnahagsástand, vaxtaákvæðanir Seðlabanka Íslands, breytingar á lögum og reglum, ófyrirséðir atburðir og fleira.

2.1.2.6 Uppgjörsáhætta

Uppgjör vegna viðskipta með skuldaskjölin fara fram í gegnum greiðslukerfi. Uppgjörsáhætta felst í því að greiðsla í greiðslukerfi, í tengslum við viðskipti með skuldaskjölin, sé ekki gerð upp með þeim hætti sem vænst var sökum þess að mótaðili greiðir ekki eða afhendir ekki greiðslu eða skuldaskjöl á réttum tíma.

2.1.2.7 Uppgreiðsluáhætta

Útgefanda er óheimilt að taka einhliða ákvörðun um að endurgreiða höfuðstól skuldaskjalanna hraðar eða að fullu á líftíma skuldaskjalanna en samningsbundnar greiðslur samkvæmt skilmálum skuldaskjalanna segja til um nema slík heimild sé tilgreind í endanlegum skilmálum. Skuldaskjöl sem gefin eru út undir útgáfurammanum kunna að vera með uppgreiðsluheimild, sem heimilar útgefandanum að greiða viðkomandi skuldaskjöl upp hraðar eða að fullu fyrir lokagjaldþaga. Slíkt getur verið gegn greiðslu uppgreiðslugjalds eður ei, eftir því sem tilgreint er í endanlegum skilmálum. Uppgreiðsluáhætta felst í því að sé slík heimild til staðar og hún nýtt af útgefanda er hætta

á að fjárfestar geti ekki fjárfest fjárhæðinni sem svarar uppgreiðslunni á sömu kjörum á markaði. Útgefanda er þó heimilt að kaupa og selja skuldaskjölín, í heild eða að hluta, á opnum eftirmarkaði nema annað sé tekið fram í endanlegum skilmálum.

2.1.2.8 Gjaldfellingarheimild

Skuldaskjölín geta innihaldið ýmis ákvæði um gjaldfellingarheimildir. Ef gjaldfelling vegna vanefnda á öðrum skuldbindingum er tilgreind í viðeigandi endanlegum skilmálum yrði gjaldfellingarheimild eiganda skuldaskjalanna til staðar, þegar útgefandi vanefnir einhverja skuldbindingu sína innan almenns eða sértæks tryggingarfyrirkomulags útgefanda eða óveðtryggðri fjármögnun, þannig að heimild til gjaldfellingar hennar verði virk. Þrátt fyrir að útgefanda eða félag innan samstæðu útgefanda yrði veitt undanþága vegna slíkrar vanefndar, getur verið að það hafi ekki áhrif á heimild eiganda skuldaskjalanna til gjaldfellingar vegna hennar, ef skuldabréfaeigendur nýta sér þá heimild til gjaldfellingar innan ákveðins fjölda daga frá því að þeim er tilkynnt um vanefndina. Gjaldfellingarheimild getur einnig verið til staðar ef hvers kyns aðrar skuldir útgefanda, hvort sem þær eru tryggðar innan hins almenna eða sértæka tryggingarfyrirkomulags, eða eru óveðtryggðar, umfram tilgreinda fjárhæð er vanefnd, þannig að heimild til gjaldfellingar hennar geti stofnast.

2.1.2.9 Sérstök áhætta vegna veðtryggðra skuldabréfa samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu

Áhætta tengd veðandlaginu: Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu útgefanda samkvæmt skuldaskjölum, öðrum lánaskjölum og veðskjölum sem tryggð eru samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu (hér eftir „**Fjármögnunarskjöl**“) hefur útgefandi gefið út tryggingabréf og eftir atvikum veðsamning þar sem tiltekna eignir eru settar að veði. Um er að ræða veð í tilgreindum fasteignum og innstæðum á tilgreindum bankareikningum (hér eftir „**Almenna tryggingarfyrirkomulagið**“). Sjá nánar kafla 3 *Skilmálar skuldaskjalanna*.

Útgefandi hefur heimild til þess að óska eftir því við veðgæsluaðila að breytingar séu gerðar á veðsettum eignum, með því að tiltekna eignir séu leystar úr veðböndum og/eða nýjar eignir veðsettar. Veðgæsluaðili skal verða við slíkri ósk, enda séu slíkar breytingar ekki í andstöðu við fjárhagsleg og sérstök skilyrði sem um slíkar breytingar gilda, þ.e. um hámarks veðsetningarhlutfall, lágmarks eiginfjárhlfall, lágmarks sjóðstreymisþekju, samsetningu eigna og veltuhraða veðandlags, sbr. skilmála 23(a) og í veðhafa- og veðgæslusamkomulagi á milli útgefanda, veðsala, veðgæsluaðila, umboðsmanns kröfuhafa og annarra sem undirritað hafa aðildaryfirlýsingu, í tengslum við almenna tryggingarfyrirkomulagið (hér eftir „**Veðhafasamkomulagið**“).

Framangreindar heimildir fela í sér áhættu. Nýti útgefandi heimildirnar kann það að hafa áhrif á virði trygginga eða endurheimtur krafna. Fjárhagslegar og sérstakar kvaðir sem leiða af almenna tryggingarfyrirkomulaginu sbr. skilmála 23(a) eru prófaðar á prófunardögum sem tilgreindir eru í endanlegum skilmálum viðeigandi flokks skuldaskjala. Útgefandi getur hvorki ábyrgst að verðmæti veðandlags fjármögnunarskjala sem tryggð eru skv. almenna tryggingarfyrirkomulaginu lækki ekki, né að fjárhagsleg og sérstök skilyrði séu alltaf innan þeirra marka sem tilgreind eru í almenna tryggingarfyrirkomulaginu. Sú hætta er til staðar að verðmæti veðandlagsins til trygginga skv. almenna tryggingarfyrirkomulaginu dugi ekki til greiðslu fjármögnunarskjala.

Áhætta tengd umboðsmanni kröfuhafa og veðgæsluaðila: Samningar hafa verið gerðir við umboðsmann kröfuhafa og veðgæsluaðila vegna almenna tryggingarfyrirkomulagsins. Umboðsmanni kröfuhafa og veðgæsluaðila er ætlað að gæta hagsmuna eigenda skuldaskjala gagnvart útgefanda. Þessir aðilar bera ábyrgð á að sinna ýmsum mikilvægum hlutverkum í tengslum við almenna tryggingarfyrirkomulagið. Sú hætta er til staðar að viðkomandi aðilar sinni ekki hlutverki sínu sem skyldi þannig að tjón hljóti af. Jafnframt er hætta á að viðkomandi aðili sem gegnir hlutverki umboðsmanns kröfuhafa eða veðgæsluaðila segi starfi sínu lausu og einhvern tíma taki að semja við nýja aðila til að gegna fyrrgreindum hlutverkum. Ekki er víst að nýir aðilar vilji ganga að núverandi samningum í óbreyttri mynd og er því ekki hægt að útiloka að ný ráðning geti kallað á ófyrirséðan kostnað.

Áhætta tengd fjárhagslegum og sérstökum skilyrðum og öðrum kvöðum: Útgefandi kann að samþykka að gangast undir fjárhagsleg og sérstök skilyrði vegna útgáfu skuldaskjala með veði samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu. Skilyrðunum er ætlað að bæta réttarstöðu eigenda skuldaskjalanna gagnvart útgefanda. Áhætta er fólgin í því að útgefandi brjóti fjárhagsleg og sérstök skilyrði og tilkynni ekki umboðsmanni kröfuhafa

og veðgæsluaðila um brotið eins og honum ber og/eða gripi ekki til nauðsynlegra aðgerða til úrbóta. Brjótí útgefandi gegn þessum fjárhagslegu og sérstöku skilyrðum eða önnur vanefndartilvik eiga sér stað geta kröfuhafar ákveðið að gjaldfella skuldaskjöl. Ef umboðsmaður kröfuhafa verður var við vanefndartilvik, þá ber honum að boða til kröfuhafafundar að eigin frumkvæði.

Áhætta tengd breytingum á skilmálum: Ef breyta á skilmálum skuldaskjala sem falla undir almenna tryggingarfyrirkomulagið þarf samþykki 90% kröfuhafa í viðkomandi flokki skuldaskjala miðað við fjárhæð. Hætta er á að aðilar sem ekki hafa samþykkt breytingarnar geti þannig þurft að fella sig við þær hafi þær hlotið samþykki tilskilins hlutfalls kröfuhafa.

Kröfuhafi getur orðið bundinn af ákvörðun sem hann greiddi ekki atkvæði með, eða hann getur talist hafa samþykkt hana: Sú staða getur komið upp þar sem ákvarðanir eru bornar undir atkvæði á kröfuhafafundum að kröfuhafar, sem annað hvort mættu ekki á fundinn eða leggjast ekki sannanlega gegn þeirri tillögu sem er til umfjöllunar, teljist hafa samþykkt hana (*e. Snooze and lose*). Sú hætta er jafnframt til staðar að ákvörðun sem tekin er á kröfuhafafundi verði skuldbindandi fyrir kröfuhafa sem greitt hafa atkvæði sannanlega gegn henni, þar sem ákveðið hlutfall þarf til samþykktar.

Áhætta tengd gjaldfellingu er háð ákvörðun kröfuhafafundar: Gjaldfelling skuldaskjala sem tryggð eru skv. almenna tryggingarfyrirkomulaginu er háð samþykki tilskilins hlutfalls kröfuhafa á kröfuhafafundi og hefur því sérhver kröfuhafi ekki einhliða rétt til að gjaldfella skuldaskjöl í sinni eigu ef vanefndartilvik hefur átt sér stað. Ákvörðun um að gjaldfella kröfur þarfnast almennt samþykkis 1/3 hluta atkvæða kröfuhafa í viðkomandi flokki skuldabréfa sem farið er með á kröfuhafafundi. Gjaldfelling telst einnig samþykkt ef 1/5 hluti kröfuhafa í viðkomandi flokki skuldabréfa samþykkja hana, enda hafi að minnsta kosti tveir skuldabréfaeigendur sem ekki eru innbyrðis tengdir eða nákomnir í skilningi laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti og eiga samtals skuldabréf að uppgreiðsluveðmæti að lágmarki kr. 750.000.000 að nafnverði samþykkt hana. Ákvarðanir sem teknar eru á ályktunarbærum kröfuhafafundi binda alla kröfuhafa. Gjaldfelling á skuldaskjölum getur skapað rétt til gjaldfellingar á öðrum fjármögnunarskjölum útgefanda. Önnur fjármögnunarskjöl útgefanda kunna að innihalda sjálfstæðar gjaldfellingarheimildir í vanefndartilvikum sem kröfuhafar samkvæmt þeim skjölum geta beitt óháð ákvörðun kröfuhafafundar. Ákvörðun um að ganga að tryggingum til fullnustu er aðeins tekin á veðhafafundi sbr. skilmála 23(a) í grunnlýsingu og veðhafasamkomulagi.

Fullnusta er háð ákvörðun á veðhafafundi: Fullnusta veða er háð skilmálum veðhafasamkomulags sem kröfuhafar eru aðilar að í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið. Fullnusta veða er háð samþykki 75% hluta atkvæða sem farið er með á veðhafafundi. Rétt er að áréttu að aðild að veðhafasamkomulaginu er ekki bundin við kröfuhafa, þ.e. eigendur skuldaskjala sem gefin eru út á grundvelli útgáfurammans, heldur er gert ráð fyrir að eigendur annarra fjármögnunarskjala, s.s. bankar á grundvelli lánasamninga, verði jafnframt aðilar að veðhafasamkomulaginu og þar með veðhafar á grundvelli almenna tryggingafyrirkomulagsins. Kröfuhafar geta staðið frammi fyrir því að geta ekki gengið að veðum í kjölfar ákvörðunar um gjaldfellingu á fundi kröfuhafa ef veðhafafundur samþykkir ekki tillögu þess efnis. Veðhafafundur getur ákveðið að skipa samninganefnd til að hefja samningaviðræður við útgefanda vegna vanefndartilviks, ganga að veðum til fullnustu eða aðhafast ekkert. Ef gengið er til samninga við útgefanda eru tillögur til lausna lagðar fyrir veðhafafund til samþykktar. Ef ekki er tekin ákvörðun á veðhafafundi að ganga að veðum og, ef við á, samningaviðræður hafa ekki skilað niðurstöðu innan eins mánaðar frá þeim veðhafafundi sem haldinn var í kjölfar vanefndartilviks, getur veðhafi falið veðgæsluaðila að ganga að veðum að svo miklu leyti sem þörf er á til að greiða kröfu viðkomandi kröfuhafa samkvæmt skuldaskjölum. Veðgæsluaðila ber að tilkynna öðrum kröfuhöfum um slíka beiðni án tafar. Skal hann verða við beiðninni innan 28 daga en ekki fyrr en 14 dögum frá því að hún barst honum. Greiðslum vegna fullnustu í slíku tilviki skal ráðstafa hlutfallslega með sama hætti og við fullnustu í öðrum tilvikum til samræmis við veðhafasamkomulagið. Ef fullnusta veða í samræmi við framangreint leiðir ekki til fullrar greiðslu viðkomandi skuldaskjala er veðhafa heimilt að beita öðrum þeim fullnustuaðgerðum sem kröfuhöfum stæðu almennt til boða, ef ekki væri fyrir veðhafasamkomulagið.

2.1.2.10 Sérstök áhætta vegna veðtryggðra skuldabréfa samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi

Áhætta tengd veðandlaginu: Til tryggingar skilvisri og skaðlausri greiðslu krafna á grundvelli þeirra fjármögnunarskjala sem tryggð eru samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi, kann félagið að veita veð í tilteknum eignum sem mynda veðandlag. Veðandlagið kann að samanstanda af tilgreindum fasteignum, innstæðum á tilgreindum bankareikningum og/eða tilgreindum vörslureikningum, ásamt fjármálagerningum sem skráðir eru í vörslusafn á hverjum tíma, allt eftir því sem við á og er tilgreint sem veðandlag í tryggingarbréfi og/eða veðsamningi.

Útgefandi kann að hafa heimild til að gera breytingar á veðandlaginu, t.d. að leysa tilteknar eignir úr veðböndum eða bæta við eignum, svo framarlega sem skilyrði sértæks tryggingafyrirkomulags eru ekki brotin. Fyrirgreind heimild felur í sér aukna áhættu fyrir fjárfesta ef virði veðandlagsins lækkar við slíkar breytingar.

Að því gefnu að skilyrði sértæks tryggingafyrirkomulags séu uppfyllt kann útgefandi að hafa heimild til útgáfu frekari skuldaskjala sem eru tryggð samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi, án samþykkis eigenda skuldaskjala. Slík skuldaskjöl yrðu jafnréttthá öðrum skuldaskjölum sem gefin eru út innan útgáfurammans, með veði samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi.

Ef útgefandi nýtir sér ofangreindar heimildir getur það orðið til þess að virði trygginga lækki. Útgefandi getur hvorki ábyrgst að verðmæti veðandlags skuldaskjala sem tryggð eru undir sértæku tryggingafyrirkomulagi, né veðhlutfall þeirra veðskulda sem njóta trygginga samkvæmt þessu fyrirkomulagi, séu ávallt innan þeirra marka sem tilgreind eru í skilmálum skuldaskjala.

Með því að fjárfesta í skuldaskjölum sem falla undir sértækt tryggingafyrirkomulag samþykkja fjárfestar sjálfkrafa veðhafasamkomulag eða ef við á veðhafa- og veðgæslusamning, efni gerðra samninga við umboðsmann kröfuhafa og eða kröfuhafa og staðfestingaraðila, sem gerðir eru í tengslum við útgáfu á skuldaskjölum með veði samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi. Þannig eru ákvarðanir kröfuhafa teknar á kröfuhafafundi miðað við tilskilið hlutfall kröfuhafa og fjárhæð sem fram kemur í umboðssamningi. Einnig eru ákvarðanir veðhafa teknar á veðhafafundi með því hlutfalli veðhafa sem fram kemur í veðhafasamkomulagi. Lýsing á helstu ákvæðum tryggingarbréfs, veðsamnings, veðhafasamkomulags (eða ef við á veðhafa og veðgæslusamning), umboðssamnings og samnings við staðfestingaraðila kemur fram í útgáfulýsingu hvers flokks skuldaskjala sem er veðtryggður samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi.

Áhætta tengd veðgæsluaðila og umboðsmanni kröfuhafa: Í tengslum við sértækt tryggingafyrirkomulag verða gerðir samningar við veðgæsluaðila og umboðsmann kröfuhafa og/eða kröfuhafa. Hlutverk þessara aðila er að gæta hagsmuna eigenda skuldaskjala gagnvart útgefanda. Þessir aðilar bera ábyrgð á að sinna ýmsum mikilvægum hlutverkum í tengslum við tryggingafyrirkomulagið. Hætta er á að viðkomandi aðilar sinni ekki hlutverki sínu sem skyldi þannig að tjón hljótist af hjá eigendum fjármögnunarskjala. Jafnframt er hætta á að viðkomandi aðili sem gegnir hlutverki umboðsmanns kröfuhafa eða veðgæsluaðila segi starfi sínu lausu og einhvern tíma taki að semja við nýja aðila til að gegna fyrirgreindum hlutverkum. Ekki er víst að nýir aðilar vilji ganga að núverandi samningum í óbreyttri mynd og að ný ráðning kalli á ófyrirséðan kostnað.

Áhætta tengd fjárhagslegum og sérstökum skilyrðum og kvöðum: Útgefandi kann að samþykkja að gangast undir ákveðnar fjárhagslegar og sérstakar kvaðir við útgáfu skuldaskjala sem falla undir sértækt tryggingafyrirkomulag, sem ætlað er að bæta réttarstöðu kröfuhafa gagnvart útgefanda. Sú áhætta er til staðar að útgefandi brjóti gegn fjárhagslegum eða sérstökum kvöðum og tilkynni ekki umboðsmanni kröfuhafa og veðgæsluaðila um brotið eins og honum ber að gera eða að útgefandi grípi ekki til nauðsynlegra aðgerða til úrbóta. Við vanefnd útgefanda á skilyrðum og/eða kvöðum skuldaskjala, sem tryggð eru með veði samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi, geta kröfuhafar tekið ákvörðun um að gjaldfella skuldaskjölin, auk þess sem gjaldfellingin getur skapað heimild til gjaldfellingar á öðrum skuldum útgefanda.

Áhætta tengd breytingum á skilmálum: Breytingar á skilmálum skuldaskjala geta verið háðar samþykkis tilskilins hlutfalls kröfuhafa. Þeir kröfuhafar sem ekki hafa samþykkt breytingarnar geta þannig þurft að fella sig við þær, hafi þær hlotið samþykki tilskilins hlutfalls kröfuhafa.

Gjaldfelling er háð ákvörðun kröfuhafafundar: Hætta er fölginn í því að kröfuhafar, sem eiga skuldaskjöl tryggð samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi, hafi ekki einhliða rétt til að gjaldfella kröfur sínar. Í umboðssamningi kemur fram hlutfall þeirra kröfuhafa sem til þarf svo hægt sé að samþykkja gjaldfellingu.

Fullnusta veða er háð ákvörðun á veðhafafundi: Fullnusta veða er háð skilmálum veðhafasamkomulags (eða ef við á veðhafa- og veðgæsluaðilasamkomulagi) sem kröfuhafar eru aðilar að í tengslum við sértækt tryggingarfyrirkomulag. Fullnusta veða þarf samþykki ákveðins hlutfalls kröfuhafa miðað við fjárhæð á veðhafafundi sem fram kemur í veðhafasamkomulagi. Kröfuhafar geta staðið frammi fyrir því að geta ekki gengið að veðum í kjölfar ákvörðunar um gjaldfellingu á fundi kröfuhafa ef veðhafafundur samþykkir ekki tillögu þess efnis. Veðhafafundur gæti ákveðið að hefja samningaviðræður við útgefanda vegna vanefndatilviks, gjaldfella skuldaskjölin eða aðhafast ekkert. Ef gengið er til samninga við útgefanda eru tillögur til lausna lagðar fyrir veðhafafund til samþykktar. Ef ekki er tekin ákvörðun um að ganga að veðum og, að því leyti sem við á, ef samningaviðræður hafa ekki skilað niðurstöðu getur umboðsmaður kröfuhafa farið fram á að veðgæsluadili gangi að veðum að svo miklu leyti sem þörf er á til að greiða kröfur viðkomandi flokks skuldaskjala. Ef fullnusta veða í samræmi við framangreint leiðir ekki til fullrar greiðslu viðkomandi flokks skuldaskjala er umboðsmanni veðhafa heimilt að beita öðrum þeim fullnustuaðgerðum sem veðhöfum stæðu almennt til boða, ef ekki væri fyrir veðhafasamkomulagið.

Kröfuhafi getur orðið bundinn af ákvörðun sem hann greiddi ekki atkvæði með, eða hann getur talist hafa samþykkt hana: Sú staða getur komið upp þar sem ákvarðanir eru bornar undir atkvæði á kröfuhafafundum að kröfuhafar, sem annað hvort mættu ekki á fundinn eða leggjast ekki sannanlega gegn þeirri tillögu sem er til umfjöllunar, teljist hafa samþykkt hana (*e. Snooze and lose*). Sú hætta er jafnframt til staðar að ákvörðun sem tekin er á kröfuhafafundi verði skuldbindandi fyrir kröfuhafa sem greitt hafa atkvæði sannanlega gegn henni, þar sem ákveðið hlutfall þarf til samþykktar.

2.1.2.11 Sérstök áhætta vegna óveðtryggðra skuldabréfa

Staða í kröfuröð: Kröfur fjárfesta á hendur útgefanda vegna óveðtryggðra skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum njóta ekki sérstakra tryggingar í eignum útgefanda. Slíkar kröfur standa aftur veðtryggðum kröfum í veðröð komi til gjaldþrots eða slita.

Áhætta tengd umboðsmanni kröfuhafa: Í tengslum við útgáfu óveðtryggðra skuldaskjala sem hafa verið gefin út eða sem kunna að verða gefin út innan útgáfurammanum er skipaður umboðsmaður kröfuhafa fyrir óveðtryggð skuldaskjöl undir útgáfurammanum. Meginhlutverk umboðsmanns kröfuhafa er að gæta hagsmuna eigenda skuldaskjala sem gefin verða út undir þessu fyrirkomulagi og koma fram fyrir þeirra hönd. Sú hætta er til staðar að viðkomandi aðili sinni ekki hlutverki sínu sem skyldi, þannig að það hljótist tjón af. Ekki er hægt að útiloka að viðkomandi aðili segi starfi sínu lausu og einhvern tíma taki að semja við nýjan aðila í hans stað og ekki er víst að nýir aðilar vilji ganga að núverandi samningum í óbreyttri mynd. Þar að auki er ekki hægt að útiloka að kostnaður útgefanda vegna nýs aðila muni aukast.

Áhætta tengd fjárhagslegum og sérstökum skilyrðum og öðrum kvöðum: Útgefandi kann að samþykkja það, með tilgreiningu í endanlegum skilmálum, að gangast undir ákveðin fjárhagsleg og sérstök skilyrði og/eða önnur skilyrði við útgáfu óveðtryggðra skuldaskjala, sem ætlað er að bæta réttarstöðu kröfuhafa gagnvart útgefanda. Sú hætta er til staðar að útgefandi brjóti fjárhagsleg og sérstök skilyrði eða kvaðir og tilkynni ekki umboðsmanni kröfuhafa um brotið eins og honum ber að gera, eða að útgefandi grípi ekki til nauðsynlegra aðgerða til úrbóta. Vanefni útgefandi skilyrði eða kvaðir í skilmálum óveðtryggðra skuldaskjala geta kröfuhafar að tilteknum skilyrðum uppfylltum tekið þá ákvörðun að gjaldfella skuldaskjöl, auk þess sem gjaldfellingin getur skapað heimild til gjaldfellingar á öðrum skuldum útgefanda.

Áhætta tengd breytingum á skilmálum: Breytingar á skilmálum óveðtryggðra skuldaskjala geta verið háð samþykki tilskilins hluta kröfuhafa. Þeir kröfuhafar sem ekki hafa samþykkt breytingarnar geta samt sem áður orðið bundnir af þeim hafi þær hlotið samþykki tilskilins hlutfalls kröfuhafa.

Gjaldfelling er háð ákvörðun kröfuhafafundar: Sú hætta er til staðar að kröfuhafar hafi ekki einhliða rétt til að gjaldfella skuldaskjöl sín. Gjaldfelling getur verið háð samþykki tilskilins hluta kröfuhafa miðað við fjárhæð

krafna. Þeir kröfuhafar sem ekki hafa samþykkt gjaldfellingu geta samt sem áður orðið bundnir af þeim og þurft að fella sig við þær hafi þær hlotið samþykki tilskilins hlutfalls kröfuhafa.

Kröfuhafi getur verið bundinn af ákvörðun sem hann greiddi ekki atkvæði með eða hann getur talist hafa samþykkt hana: Þar sem ákvarðanir eru bornar undir atkvæði á kröfuhafafundum geta kröfuhafar sem annað hvort mættu ekki á fundinn eða leggjast ekki sannanlega gegn þeirri tillögu sem er til umfjöllunar, talist hafa samþykkt hana (e. *Snooze and lose*). Jafnframt getur ákvörðun sem tekin er á kröfuhafafundi verið skuldbindandi fyrir kröfuhafa sem greitt hafa atkvæði sannanlega gegn henni, þar sem ákvarðanir teljast samþykktar ef tilskilið hlutfall kröfuhafa samþykkir þær.

2.1.2.12 Sérstök áhætta skuldabréfa sem eru tengd vísitölu

Skuldaskjölín kunna að vera verðtryggð miðað við vísitölu, sem þá er tilgreind í endanlegum skilmálum viðkomandi skuldaskjalaflokks. Breytingar á þeirri vísitölu, sem lögð er til grundvallar verðtryggingu skuldaskjalanna, geta haft áhrif á virði skuldaskjalanna, ýmist til hækkunar eða lækkunar. Verðtrygging hefur þau áhrif að höfuðstóll skuldaskjalanna breytist í samræmi við breytingar á grunnvísitölu skuldaskjalanna. Breytingar á vísitölu sem notuð er til verðtryggingar hefur einnig áhrif á greidda vexti af skuldaskjölunum þegar um vaxtagreiðslur er að ræða, þar sem höfuðstóll er uppreiknaður miðað við gildi vísitölu sem notuð er til verðtryggingar áður en vextir eru reiknaðir.

2.1.2.13 Lagaumhverfi skuldaskjalanna og áhætta vegna lagabreytinga

Um útgáfu skuldaskjala sem lýst er í grunnlýsingu þessari gilda íslensk lög og eru skuldaskjölín verðbréf í skilningi 64. tölul. 1. mgr. 4. gr. laga um markaði fyrir fjármálagerninga. Skuldaskjölín verða gefin út rafrænt hjá þeirri verðbréfamiðstöð sem tilgreind er í endanlegum skilmálum. Um rafræna útgáfu skuldaskjalanna gilda lög nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga. Eignarskráning rafréfa hjá verðbréfamiðstöð veitir skráðum handhafa þess lögformlega heimild fyrir þeim réttindum sem hann er skráður eigandi að. Þá gilda um skuldaskjölín lög nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu og óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf. Um víxla sem kunna að vera gefnir út gilda einnig víxillög nr. 93/1933.

Grunnlýsing þessi er gerð í tengslum við útgáfurammann til að koma á framfæri upplýsingum vegna útgáfu skuldaskjala sem kunna að vera gefin út á grundvelli útgáfurammans og sem kunna að vera tekin til viðskipta í kauphöll. Grunnlýsingin er samin í samræmi við 8. gr. reglugerðar (ESB) 2017/1129, sem innleidd var í íslenskan rétt með lögum nr. 14/2020, um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði.

Frá því að útgefandi óskar eftir því að skuldaskjöl verði tekin til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland í skilningi laga um markaði fyrir fjármálagerninga, þarf útgefandinn að fylgja þeim lögum, reglugerðum og reglum sem gilda um útgefendur verðbréfa sem tekin hafa verið til viðskipta eins og þau eru á hverjum tíma, m.a. lög um markaði fyrir fjármálagerninga, lög nr. 60/2021, um aðgerðir gegn markaðssvikum, lög nr. 20/2021, um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu, reglugerð nr. 977/2021, um tilkynningar um raunveruleg eða möguleg brot á lögum um aðgerðir gegn markaðssvikum og reglur nr. 1275/2024 um aðgerðir gegn markaðssvikum. Einnig gilda reglur Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga eins og þær eru á hverjum tíma þegar útgefandi hefur sótt um töku skuldaskjala til viðskipta.

Um skuldaskjölín gilda íslensk lög. Niðurstöður dómstóla, laga- og reglugerðarbreytingar ásamt breytingum á stjórnsýslufrákvæmd geta haft áhrif á virði skuldaskjalanna. Útgefandi skuldaskjalanna getur ekki borið ábyrgð á lagabreytingum, ákvörðunum stjórnvalda eða öðrum atriðum sem að framan er getið, sem kunna að eiga sér stað á líftíma skuldaskjalanna eftir dagsetningu grunnlýsingarinnar og hugsanlegum áhrifum þeirra á skilmála skuldaskjalanna og virði.

2.1.2.14 Gjaldeyrisáhætta

Útgefandi gefur út skuldaskjöl í tilgreindum gjaldmiðli. Ef fjárfestar gera upp í öðrum gjaldmiðlum þarf að taka tillit til þess að gengisbreytingar á viðkomandi gjaldmiðlum kunni að hafa áhrif á arðsemi fjárfestingarinnar. Þá getur gjaldeyrisáhætta myndast þegar tekjur á móti gjöldum eru ekki í sömu mynt. Skuldaskjöl sem gefin eru út

undir útgáfurammanum kunna að vera gefin út í erlendri mynt. Greiðslur afborgana og vaxta yrðu þá einnig í erlendri mynt. Gjaldyrisáhætta fylgir að jafnaði fjárfestingum í fjármálagerningum sem skráðir eru í annarri mynt. Gengi einstakra gjaldmiðla getur sveiflast verulega vegna ástands og breytinga á viðkomandi myntsvæði, s.s. vegna verðbólgu og breytinga á vaxtastigi, efnahagslegra áhrifa og stjórnmálalegra áhrifa. Lántökur í erlendri mynt kunna einnig að skapa ójafnvægi á milli tekna útgefanda og stöðu erlendra lána hverju sinni.

2.1.2.15 Áhætta tengd afskráningu skuldaskjalanna á skipulegum markaði

Skuldaskjalaflokkar útgefanda kunna að vera teknir til viðskipta á skipulegum markaði, þ.e. skráðir á Aðalmarkað Nasdaq Iceland. Samhliða því hvíla skyldur útgefanda að sinna upplýsingaskyldu til samræmis við lög og reglur Nasdaq Iceland og öðrum skyldum samkvæmt lögum og reglum. Alvarleg brot á þeim skyldum sem gilda um útgefendur skuldaskjala og töku skuldaskjala til viðskipta á skipulegum mörkuðum (sjá umfjöllun í kafla 2.2.6.2 *Áhætta tengd lagalegu umhverfi og lagabreytingum*) kunna að valda því að Nasdaq Iceland taki skuldaskjöl útgefanda úr viðskipum á markaðnum ýmist um tiltekinn tíma eða endanlega. Slíkt getur haft umtalsvert neikvæð áhrif á virði og seljanleika skuldaskjalanna. Uppfylli útgefandi ekki skyldur sínar samkvæmt framangreindu kann það enn fremur að hafa slæm áhrif á orðspor útgefanda og getur það haft neikvæð áhrif á virði skuldaskjalanna.

2.2 Áhættuþættir útgefanda

Reykjastræti býr við áhættu í tengslum við starfsemi sína. Helstu áhættuþættir félagsins eru áhætta tengd leigutökum og leigusamningum, áhætta tengd eignasafninu, rekstraráhætta, fjármögnunaráhætta, markaðsáhætta og áhætta tengd almennu efnahagsumhverfi. Fjárfestar eru hvattir til þess að kynna sér vel þá áhættuþætti sem tengjast féluginu og leggja eigið mat á þá áhættu sem fylgir því að fjárfesta í skuldaskjölum sem gefin eru út undir útgáfuramma þessum.

2.2.1 Áhætta tengd leigusamningum og leigutökum

2.2.1.1 Útleiguáhætta

Útleiguáhætta er háð eftirspurn eftir leiguhúsnaði, sem tekur meðal annars mið af leiguverði, staðsetningu, tegund og framboði, auk almennra efnahagslegra þátta. Félagið stendur frammi fyrir þeirri áhættu að því takist ekki að leigja eignir sínar út, til lengri eða skemmri tíma, eða semja um ásættanleg kjör í leigusamningum sínum. Slík staða getur haft neikvæð áhrif á getu félagsins til að standa við skuldbindingar sínar.

Komi til þess að leigutaki þurfi að yfirgefa húsnaði félagsins fyrir lok samningstíma getur komið til ófyrirséðs kostnaðar fyrir félagið við að breyta og aðlaga húsnaðið að þörfum nýs leigutaka. Undir slíkum kringumstæðum skilar viðkomandi fasteign engum tekjum á sama tíma og félagið þarf að greiða rekstrarkostnað vegna fasteignarinnar sem leigutaki eignarinnar myndi annars bera. Slíkt gæti haft veruleg neikvæð áhrif á tekjur félagsins.

2.2.1.2 Mótaðilaáhætta og samþjöppunaráhætta

Standi mótaðilar félagsins ekki við skuldbindingar sínar hefur það verulega neikvæð áhrif á tekjur félagsins og þar með getu þess til að standa skil á greiðslum samkvæmt skuldaskjölum sem kunna að verða gefin út undir útgáfurammanum. Nánast öll mótaðilaáhætta félagsins er gagnvart leigutökum þar sem afkoma félagsins er háð því að leigutakar standi við umsamdar skuldbindingar. Við stýringu áhættunnar er einkum horft til aldurs viðskiptakrafna, greiðslusögu, fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra leigutaka.

Nær allar tekjur félagsins eru leigutekjur frá leigutökum félagsins. Þar af leiðandi er mikilvægt fyrir félagið og fjárhagslega stöðu þess að leigutakar félagsins séu fjárhagslega traustir og standi við skuldbindingar sínar. Við gerð nýrra leigusamninga er leigutaki almennt krafinn um framvísun tryggingar á skilvísun leigugreiðslum nema rekstrarsaga eða eðli leigutaka, s.s. í tilfelli opinberra aðila, gefi ekki ástæðu til þess. Getur tryggingin verið í formi bankaábyrgðar, persónulegra ábyrgða, geymslufjár, leiguverndar eða á öðru sambærilegu formi sem er ásættanlegt samkvæmt einhliða mati félagsins. Fjárhæð tryggingar er að jafnaði 3 til 6 mánaða leiga til að lágmarka útistandandi viðskiptakröfur.

Í lok fyrsta ársfjórðungs 2025 stóðu tíu stærstu leigutakar félagsins undir 45% af heildarleigutekjum þess. Rúmlega helmingur leigusamninga er til sjö ára eða lengur, en félagið leitast eftir því að vera með heilbrigða samsetningu leigusamninga til bæði skemmri og lengri tíma. Yfir 67% af tekjum félagsins eru vegna óuppseggjanlegra samninga sem gilda til ársins 2030 eða lengur og rúmlega 39% af tekjum félagsins eru vegna óuppseggjanlegra samninga sem gilda til ársins 2035 eða lengur.

Tekjur vegna útleigu á almennum skrifstofurýmum námu um 34% af tekjum félagsins í lok fyrsta ársfjórðungs. Leigutekjur frá opinberum aðilum og heilbrigðisstarfsemi námu samanlagt um 26% af tekjum samstæðunnar á sama tíma, en leigutekjur frá öðrum tegundum leigutaka voru undir 10% af tekjum félagsins. Hlutfall leigutekna frá tengdum aðilum nam um 10% af heildarleigutekjum félagsins.

Hætta getur skapast ef ein atvinnugrein eða einn leigutaki eða tengdir aðilar fara að vega of þungt í heildarleigutekjum félagsins. Með þessu aukast áhrif af tjóni ef almennir atburðir hafa áhrif á öll fyrirtæki í viðkomandi grein. Áföll hjá stórum leigutökum félagsins eða mörgum smærri, hvort sem er vegna efnahagsþrenginga eða af öðrum orsökum sem verða til þess að leigutakar standa ekki við skuldbindingar sínar, getur skapað fjárhagslega áhættu fyrir félagið. Jafnframt geta slíkar aðstæður veikt samningsstöðu félagsins gagnvart einstökum viðskiptavinum ef tekjur af þeim eru stór hluti heildartekna félagsins.

Félagið leggur áherslu á að leigutakar séu fyrirtæki og/eða stofnanir í traustum og góðum rekstri sem geta staðið við skuldbindingar sínar til framtíðar. Reglulega er fylgst með stöðu leigutaka með tilliti til vanskila og lögð er áhersla á að bregðast hratt við um leið og vanskil verða. Þá eru framkvæmdar áreiðanleikakannanir á nýjum og núverandi leigutökum til að sporna við að viðskiptasambönd Reykjastrætis og dótturfélaga, séu notuð í ólöglegum tilgangi er tengist peningabætti og fjármögnun hryðjuverka. Þrátt fyrir þessar reglur er sú hætta fyrir hendi að leigutakar geti ekki staðið við skuldbindingar sínar og félagið þurfi að leita að nýjum leigutökum með tilheyrandi tekjumissi og kostnaði við að afla nýrra leigutaka.

Mikilvægt er fyrir útgefanda að leigutakar félagsins geti staðið við skuldbindingar sínar samkvæmt leigusamningum. Helstu vanefndir á leigusamningum eru vanefndir á leigugreiðslum eða öðrum greiðslum samkvæmt samningi, óheimil starfsemi í hinu leigða húsnæði, starfsemi án starfsleyfis eða annarra nauðsynlegra leyfa, óuppfylltar viðhaldsskyldur, brot á umgengniskyldum eða spjöll á húsnæði. Sjá nánari umfjöllun í kafla 2.2.1.4 *Áhætta tengd leigusamningum*. Ef mótaðilar félagsins standa ekki við samningsbundnar skuldbindingar er hætta á tekjumissi. Sjá nánari umfjöllun í kafla 2.2.3.2 *Lausaffjárahætta*.

2.2.1.3 *Áhætta tengd leiguverði á markaði*

Þróun leiguverðs á markaði með atvinnuhúsnæði er ráðandi þáttur í rekstri og afkomu félagsins þar sem stærstur hluti rekstrartekna félagsins eru fastar leigutekjur frá leigutökum félagsins. Slík þróun tekur mið af fjölmörgum þáttum sem snerta meðal annars framboð og eftirspurn á atvinnuhúsnæði, byggingarkostnað og kaupverð húsnæðis, auk efnahagslegra og huglægra þátta í atvinnulífinu á hverjum tíma. Sjá umfjöllun í kafla 2.2.6.1 *Áhætta tengd almennu efnahagsumhverfi*. Sú hætta er ávallt fyrir hendi að þróun leiguverðs á atvinnuhúsnæði sé ekki í samræmi við áætlanir félagsins og hafi þar af leiðandi neikvæð áhrif á leiguverð í nýjum leigusamningum félagsins, endurnýjun eldri samninga og verðmat fasteigna. Lækkun á leiguverði atvinnuhúsnæðis getur lækkað verðmæti fasteigna félagsins, veikt samningsstöðu félagsins gagnvart nýjum og núverandi leigutökum og þar með aukið útleiguáhættu og sett þrýsting á leiguverð félagsins til lækkunar. Að sama skapi getur hækkun á leiguverði atvinnuhúsnæðis styrkt samningsstöðu félagsins og aukið verðmæti fasteigna þess. Þá fylgir leiguverð samkvæmt leigusamningum félagsins við leigutaka almennt þróun á vísitölu neysluverðs og uppreiknast mánaðarlega. Félagið hefur ekki gert tekjutengda leigusamninga við leigutaka.

2.2.1.4 *Áhætta tengd leigusamningum*

Leigusamningar félagsins eru skuldbindandi fyrir leigutaka og leigusala. Um útleigu fasteigna gilda húsaleigulög nr. 36/1994. Ákvæði laganna eru að frávikjanleg vegna útleigu atvinnuhúsnæðis og gerir félagið skriflega leigusamninga vegna útleigu fasteigna félagsins þar sem skýrt er kveðið á um réttindi og skyldur leigutaka og félagsins sem leigusala. Ekki er þó hægt að útloka að leigutakar standi ekki við gerða samninga af ýmsum ástæðum. Afleiðingarnar geta verið dráttur á leigugreiðslum til félagsins eða að félagið gæti þurft að leita nýrra

leigutaka í stað þeirra eldri áður en samningstíma lýkur. Óvíst er hversu langan tíma það kann að taka að finna nýja leigutaka. Kostnaður getur einnig fylgt því að skipta um leigutaka, m.a. vegna viðhalds og standsetningar á húsnæði fyrir nýja leigutaka. Afleiðingarnar geta verið þær að félagið verði fyrir fjárhagslegu tapi ef leigutakar standa ekki við gerða samninga.

Leigusamningar félagsins eru almennt tímabundnir og gerðir til 2-15 ára í senn. Tímalengd leigusamninga er mismunandi eftir eðli húsnæðis og atvinnustarfsemi leigutaka. Í lok fyrsta ársfjórðungs 2025 var leigutími leigusamninga að jafnaði á bilinu 3-10 ár. Tekjuvegin meðallengd leigusamninga er 7,8 ár. Samningsbundin leiga fylgir nær undantekningarlaust þróun vísitölu neysluverðs. Hætta er á að breytingar verði á forsendum sem félagið leggur til grundvallar samningsgerð og geti félagið ekki breytt leigusamningum til samræmis við breyttar forsendur er hætta á að afkoma viðkomandi leigusamnings skerðist.

Þrátt fyrir að leigutaki beri ábyrgð á að tryggja að starfsemi hans sé ávallt í samræmi við lög og reglur og að nauðsynleg leyfi séu til staðar kemur það ekki alfarið í veg fyrir ábyrgð félagsins sem fasteignaeiganda ef leigutaki bregst ekki við kröfum um úrbætur og kann félagið því að þurfa að leggja út fyrir þeim kostnaði sem af því kann að stafa. Sjá nánar umfjöllun í kafla 2.2.2.5 *Ástand eigna, framkvæmdir, viðhald og endurbætur*. Ef til þess kemur að félagið þurfi að leita atbeina dómstóla og sýslumanns til þess að ná yfirráðum yfir fasteign á ný, vegna vanefnda leigutaka, getur ferlið verið bæði tímafrekt og kostnaðarsamt fyrir félagið. Þar að auki geta slík tilvik skapað neikvæða umfjöllun um félagið og laskað orðspor þess.

2.2.2 Áhætta tengd eignasafninu

2.2.2.1 Verðþróun á markaði með atvinnuhúsnæði

Starfsemi samstæðu Reykjastrætis felur í sér fjárfestingar í atvinnuhúsnæði til útleigu á markaði. Áhættuþættir sem snúa að fjárfestingum í fasteignum geta því haft áhrif á félagið. Útgefandi ber áhættu af þróun fasteignaverðs atvinnuhúsnæðis, hvort sem er vegna almennra efnahagsskilyrða, vaxtastigs, stöðu á fjármálamörkuðum, breytinga á fjármögnunarmöguleikum eða stefnumótandi aðgerða stjórnvalda. Sértek áhrif eins og staða einstakra leigutaka, ástand og staðsetning eigna, svæðisbundin áhrif og framboð og eftirspurn eftir staðkvæmdar fasteignum geta haft áhrif á verðmyndun stakra eigna á skjön við almenna verðþróun. Hætta er á að hreyfingar á fasteignaverði hafi áhrif á virði fasteignasafns félagsins sem kann að standa til tryggingar skv. almenna tryggingarfyrirkomulaginu eða sértæku tryggingarfyrirkomulagi.

Áður en ákvörðun um fjárfestingu í skuldaskjölum útgefnum undir útgáfurammanum er tekin eru fjárfestar hvattir til að gera eigin kannanir á, afla sér tilhlýðilegra upplýsinga eða viðhlitandi ráðgjafar um verðmat atvinnuhúsnæðis og fasteignamarkaðinn. Útgefandi getur ekki ábyrgst að verðmæti eigna félagsins sem kunna að vera til tryggingar samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu eða sértæku tryggingarfyrirkomulagi haldist óbreytt.

2.2.2.2 Mat á fjárfestingareignum

Bókfært virði fasteigna samstæðu Reykjastrætis tekur mið af mati sem unnið er samkvæmt lögum nr. 3/2006 um ársreikninga auk þess sem horft er til alþjóðlegra reikningsskilastaðla (e. *International Financial Reporting Standards*, hér eftir einnig „IFRS“) við matið, nánar tiltekið IAS 40 um mat á fjárfestingareignum og IFRS 13 um mat á gangvirði. Frá og með árinu 2025 verður mat á fjárfestingareignum framkvæmt að fullu til samræmis við framangreinda staðla, reynist frávík þar á milli sem félagið telur ekki vera. Staðlarnir fela í sér að eignasafnið sé metið í árs- og árshelmingssuppgjörum félagsins. Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakrar eignar. Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsu sjóðstreymi til félagsins sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til félagsins. Áætlað sjóðsflæði tekur mið af leigutekjum af fyrirliggjandi leigusamningum og væntri þróun þeirra. Lagt er mat á sérhvern leigusamning og tillit tekið til þeirra áhættuþátta sem máli skipta, s.s. gæða og tímalengdar núgildandi leigusamninga og þeirrar markaðsleigu sem talið er að muni taka við þegar samningi lýkur. Á móti áætluðum leigutekjum er dreginn frá rekstrarkostnaður.

Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem eru háðar mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni, samanber umfjöllun í kafla 2.2.4.5 *Áhætta tengd reikningsskilaaðferðum*. Þrátt fyrir að slíkar forsendur séu í samræmi við bestu fánlegu upplýsingar og alþjóðlega matsstaðla er engin vissa fyrir því að niðurstaða matsins endurspegli framtíðartekjustreymi eða raunverulegt söluverð á markaði. Breytingar til lækkunar á fasteignasafni

félagsins munu hafa neikvæð áhrif á rekstur og fjárhagsstöðu félagsins, bæði með beinum hætti og jafnframt með óbeinum hætti því það gæti takmarkað möguleika félagsins að afla sér fjármögnunar á hagstæðum kjörum eða gera félaginu ókleift að afla fjármögnunar.

2.2.2.3 Fjárfestingar og sala eigna

Samstæða Reykjastrætis er virkur aðili á markaði með kaupum og sölu á fasteignum. Hluti af starfsemi félagsins á hverjum tíma er kaup og sala fasteigna. Félagið stefnir að því að viðhalda markaðsstöðu sinni með áframhaldandi þróun eignasafnsins í samræmi við stefnu hverju sinni. Fjárfestingarstefna félagsins kveður á um að fjárfesta í fjölbreyttum eignaflokkum atvinnueigna með það að markmiði að auka arðsemi félagsins en um leið að minnka áhættu einstakra eignaflokka. Fjárfestingar miða að því að safnið sé með hátt útleiguhlutfall, langtímaleigusamninga og stöndugt sjóðstreymi. Fjárfestingar í þróunareignum, svo sem lóðum og byggingarverkefnum miðast við að góður markaður sé fyrir viðkomandi eignir og litlar líkur á töfum við útleigu og afhendingu fullbúinna leiguréna.

Þrátt fyrir það geta komið upp aðstæður þar sem félagið ákveður að selja eina eða fleiri eignir. Söluverð fasteigna í framtíðinni er óljóst þar sem ótal þættir hafa áhrif á þróun fasteignaverðs. Fari svo að eign verði seld með tapi hefur það bein áhrif á afkomu félagsins. Við sölu félagsins á fasteignum er hætta á að mótaðili félagsins í viðskiptunum standi ekki við skuldbindingar sínar, til dæmis ef umsamin greiðsla er ekki innt af hendi á réttum tíma. Slíkt getur valdið félaginu fjárhagslegu tjóni en undir slíkum kringumstæðum kann að vera mögulegt að sækja bætur til kaupanda og jafnvel rifta viðskiptunum. Ekki er hægt að útiloka að fjárfestingar félagsins í nýjum fasteignum eða fasteignasöfnum, eða sala á fasteignum skili ekki þeim tekjum og arðsemi sem félagið hefur væntingar um í upphafi, með tilheyrandi neikvæðum áhrifum á afkomu og efnahag félagsins. Hætta er á að upp komi atvik eða ófyrirséðir atburðir sem ekki eru í samræmi við þær væntingar eða áætlanir sem lágu til grundvallar ákvörðunar um kaup félagsins á fasteignum eða kaup á öðrum fasteignafélögum. Slíkt getur valdið tekjutapi eða auknum kostnaði og orðið til þess að virði fjárfestingarinnar verði lægra en kaupverð eignarinnar. Undir slíkum kringumstæðum kann þó að vera mögulegt að sækja bætur til seljenda og jafnvel rifta viðskiptunum.

Félaginu er heimilt að kaupa fasteignir og selja veðsettar fasteignir, svo lengi sem félagið uppfyllir þær fjárhagslegu og eftir atvikum sérstöku kvaðir sem tilgreindar eru í almenna tryggingafyrirkomulaginu og sértæku tryggingarfyrirkomulagi.

2.2.2.4 Eignasamsetning

Eignasafn samstæðu Reykjastrætis samanstendur af fasteignum af ýmsum toga, einkum skrifstofurýmum, heilbrigðisrýmum, lager- og iðnaðarhúsnæði. Við útgáfu grunnlýsingar þessarar eru skrifstofurými um 43% af heildarfermetrafjölda eignasafnsins en leigutakar skrifstofurými eru af fjölbreyttum toga í margvíslegum atvinnugreinum. Lager- og iðnaðarhúsnæði eru um 33% af heildarfermetrafjölda eignasafnsins, almenn heilbrigðisrými eru um 17% og önnur rými um 7%. Sú staða getur komið upp að samsetning á eignasafni félagsins verði einsleit hvað varðar tegundir eigna eða tegund leigutaka eða að eignasafnið þjappist um of á ákveðin svæði. Slík staða kann að hafa í för með sér minni áhættudreifingu, aukna mótaðilaáhættu, auk þess sem hætta er á að öll áföll í rekstrinum verði stærri í sniðum. Fasteignir félagsins eru allar staðsettar á höfuðborgarsvæðinu við dagsetningu grunnlýsingar þessarar, einkum í Reykjavík, Kópavogi og Hafnafirði. Félagið hefur ekki markað sér ákveðna fjárfestingarstefnu þar sem koma fram viðmið um eignasamsetningu m.t.t. tegundar og stærðar, en fjárfestingarstefna félagsins gerir þó ráð fyrir dreifðu eignasafni innan eignaflokka félagsins. Í samræmi við skilmála skuldaskjala sem tryggð eru samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu, er gert ráð fyrir að a.m.k. 75% af virði veðandlagsins sé staðsett á höfuðborgarsvæðinu.¹ Hætta er á að ef skilmálar eru ekki virtir kann það að veita kröfuhöfum heimild til gjaldfellingar. Komi til slíkrar gjaldfellingar mun hún hafa veruleg neikvæð áhrif á verðmæti fjárfestingar í skuldaskjölum útgefnunum af félaginu.

Ekki er hægt að útiloka að samþjöppun verði á dreifingu eigna félagsins eftir svæðum og/eða eftirspurn á milli svæða breytist sem gæti haft þau áhrif að staðsetning sem félagið telur vera eftirsóknarverða í dag verði það ekki

¹ Til höfuðborgarsvæðisins teljast Reykjavíkurborg, Kópavogsbær, Hafnarfjarðarkaupstaður, Garðabær, Seltjarnarnesbær og Mosfellsbær.

í framtíðinni. Þá geta aðrar áhættur stafað af því hvernig skipulag höfuðborgarsvæðisins þróast í framtíðinni, breytingum á verði fasteigna, breytingum sem geta orðið á leiguverði fyrir fasteignir í útleigu og eftirspurn leigjenda eftir fasteignum til leigu á svæðinu. Sjá nánari umfjöllun í kafla 2.2.2.3 *Fjárfestingar og sala eigna*.

2.2.2.5 Ástand eigna, framkvæmdir, viðhald og endurbætur

Ástand og gæði fasteigna félagsins er grundvöllur fyrir útleigu þeirra og hefur bein áhrif á leiguverð. Mikilvægt er fyrir félagið að huga vel að ástandi fasteigna sinna, fyrirbyggjandi viðhaldi og endurbótum á þeim þannig að þær viðhaldi getu sinni til þess að skapa tekjur til lengri tíma. Ef viðhaldi og endurbótum er ekki sinnt sem skyldi eða ef gjaldfærsla og eignfærsla slíkra framkvæmda rúmast ekki innan áætlana félagsins getur það haft neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar fyrir félagið hvort heldur sem lítið er til mistaka í áætlanagerð, óvæntra atburða, kvaða opinberra aðila, þarfa eða væntinga leigutaka og leigusala. Slíkar aðstæður geta hækkað rekstrar- og fjárfestingarkostnað félagsins, minnkað arðsemi framkvæmdanna og haft aðrar neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar fyrir félagið.

Rekstrar- og viðhaldskostnaður fasteigna kann að breytast frá einum tíma til annars. Ef rekstrar- og viðhaldskostnaður er ekki rétt áætlaður eða er ekki í samræmi við áætlanir mun það hafa áhrif á afkomu félagsins. Sú hætta er til staðar að viðhalds-, endurbóta- eða framkvæmdaverkefni sem félagið tekur sér fyrir hendur, muni ekki klárast á réttum tíma eða innan þeirra fjárhagsviðmiða sem lagt er upp með. Ýmsir utanaðkomandi þættir geta haft áhrif á slíkar tafir eða aukinn kostnað, til dæmis ef fasteign er ótekjuberandi í lengri tíma en áætlað var eða bæta þarf leigutökum upp fyrir ónáði sem þeir geta orðið fyrir vegna framkvæmdanna eða tryggingar ná ekki yfir tjón á fasteign. Sjá nánar kafla 2.2.4.2 *Tjónsáætla og váttryggingar*. Meiriháttar tjón á fasteign getur haft afleiðingar á rekstur félagsins þar sem það gæti gert félaginu ókleift að standa við skuldbindingar sínar til lengri tíma, sem gæti leitt til tekjutaps, krafna vegna tjóns eða kröfu um afslátt vegna tjóns leigutaka eða annarra. Slík staða getur haft neikvæð áhrif á tekjustreymi og afkomu félagsins.

Félagið gerir þá kröfu til sín og leigutaka sinna að fasteignum félagsins sé vel viðhaldið, að þær uppfylli kröfur byggingar- og skipulagsyfirvalda og henti þeirri notkun sem þeim er ætlað. Mismunandi skyldur á ábyrgð viðhalds og endurbóta er milli leigusamninga hjá félaginu. Ákveðnar kröfur eru þó gerðar til leigusala um ástand hins leigða húsnæðis, í samræmi við III. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994. Í fasteignasafni félagsins eru eignir þar sem ákveðnar kröfur eru gerðar til tiltekins rekstrar. Ef kröfurnar breytast kann það að leiða til ófyrirséðs kostnaðar hjá félaginu.

Leigutakar og aðilar á þeirra vegum skulu fara vel með hið leigða og skal ætíð láta leigusala vita af tjóni eða galla sem þeir telja að leigusala beri að lagfæra. Forstöðumaður eignaumsýslu Reykjastrætis ber meðal annars ábyrgð á því að viðhaldi sé sinnt með því að fara yfir og ráðstafa verkbeiðnum frá leigutökum til annað hvort starfsmanna Reykjastrætis eða verktaka, eftir eðli verkbeiðna. Ef verkefni eru stærri er utanaðkomandi aðili fenginn til þess að vinna verkið.

Félagið gerir árlegar áætlanir um viðhalds- og rekstrarkostnað eignasafnsins til þess að tryggja sem best að verðmæti fasteigna félagsins sé viðhaldið. Þrátt fyrir það er ekki hægt að útiloka að upp komi tilvik sem kalli á að ráðist sé í ófyrirséðar framkvæmdir til að tryggja viðunandi ástand fasteigna félagsins. Hætta er á að kostnaður reynist meiri en áætlanir gera ráð fyrir, sem getur haft neikvæð áhrif á afkomu félagsins.

2.2.2.6 Fasteignaþróunarverkefni

Félagið hefur tekið þátt í þróunar- og byggingarverkefnum með það að markmiði að viðhalda og auka verðmæti eigna félagsins. Áhætta tengd þróunarverkefnum er viðtækari en fjárfesting í fasteignum og þarf félagið í slíkum tilvikum að meta arðsemismöguleika, tækifæri og ógnanir út frá mismunandi þáttum er snúa að þróun og skipulagi, framkvæmdum sem og útleigu og kostnaði fasteignar eftir að hún er komin í rekstur. Rangt mat á framangreindu getur orðið til þess að virði fasteignar í rekstri verði lægra en kostnaður við fjárfestingu eða mat á núverandi byggingarréttum. Slíkt getur haft neikvæð áhrif á arðsemi og gjaldfærni félagsins.

2.2.3 Fjármögnunaráhætta

2.2.3.1 Fjármögnunar- og endurfjármögnunaráhætta

Félagið býr við áhættu varðandi fjármögnun og endurfjármögnun. Eigi félagið ekki kost á að tryggja sér fjármögnun vegna fjárfestinga í nýjum eignum eða endurfjármögnun á skuldum eða að einu mögulegu fjármögnunarkostir eru á óhagstæðum kjörum eða skilyrðum fyrir félagið, getur það haft neikvæð áhrif á rekstur, fjárhagsstöðu og hagnað félagsins. Áhætta varðandi endurfjármögnun er alltaf til staðar hjá félögum sem eru fjármögnuð með lántöku. Bæði er til staðar hættan á því að félagið nái ekki að fjármagna sig á sambærilegum eða betri kjörum og áður og einnig er hættan á því að félaginu takist ekki að endurfjármagna lán sín fyrir gjalddaga eða semja um áframhaldandi fjármögnun og geti því mögulega ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar. Takmarkað aðgengi að lánsfjármögnun getur skapað hættu á að félagið nái ekki að endurfjármagna skuldir sínar fyrir eða á gjalddaga þeirra. Grunnlýsing útgáfuramma félagsins gefur félaginu tækifæri á auknu aðgengi að markaðsfjármögnun. Útgáfuramminn eykur fjölbreytileika í fjármögnun félagsins og með tilkomu útgáfurammans verður félagið reglulegur útgefandi skuldaskjala. Megin markmið félagsins með útgáfu skuldaskjala á grundvelli útgáfuramma félagsins er að endurfjármagna hluta núverandi langtímalána félagsins.

Vaxtaberandi skuldir félagsins eru með lokagjalddaga á árunum 2025-2049. Hluti lána samstæðunnar er á gjalddaga um mitt ár 2025. Í lok árs 2024 voru um 58% af vaxtaberandi skuldum félagsins til lengra en 12 mánaða eða um 10,5 ma.kr. Skammtímalhuti vaxtaberandi skulda til skemmri tíma en 12 mánaða var um 7,5 ma.kr. Hluti af lánum félagsins er óuppgreiðanlegur, annað hvort út allan lánstímann eða á ákveðnu tímabili. Ef félaginu tekst ekki að endurfjármagna lán sín eða takist ekki að endurfjármagna á ásættanlegum kjörum er hættan á að félagið geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar, ellegar að afkoma félagsins og geta þess til þess að þróa eignsáfn sitt versni.

2.2.3.2 Lausafjáráhætta

Lausafjáráhætta er hættan á því að félagið geti ekki staðið við fjárskuldbindingar sínar með handbæru fé eða öðrum fjáreignum, eftir því sem þær falla til. Áhætta fjárfesta vegna lausafjávanda útgefanda endurspeglast í getu útgefanda til að standa skil á skuldbindingum sínum vegna skuldaskjala og annarra lána. Stýring lausafjáráhættu félagsins felst í því að tryggja að nægilegt lausafé sé til staðar á hverjum tíma til að standa við skuldbindingar þess og að sem best jafnvægi sé á milli skuldbindinga um greiðslur frá félaginu og vænts sjóðstreymis félagsins. Helstu tekjur félagsins eru frá leigutökum og eru leigutekjur félagsins almennt fastar leigutekjur. Félagið hefur ekki gert veltu- eða tekjutengda leigusamninga við leigutaka.

Félagið getur lent í þeirri stöðu að greiðsluflæði leigutekna muni ekki nægja til þess að mæta kostnaði af reglubundnum rekstri og afborgunum skulda, vegna of mikillar skuldsetningar, óvæntrar hækkunar kostnaðarliða eða lækkunar leigutekna, t.d. vegna vanskila. Slíkar aðstæður geta leitt til þess að félagið þurfi að auka skuldsetningu með tilheyrandi hækkun á vaxtakostnaði og getur það haft neikvæð áhrif á fjárhagsstöðu þess. Félagið fylgist með lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur sömu vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum. Minnki aðgangur félagsins að lausafé getur það haft neikvæð áhrif á sjóðstreymi og afkomu og þar með getu félagsins til að standa við skuldbindingar sínar.

2.2.3.3 Vaxtakjör

Félagið býr við vaxtaáhættu vegna vaxtagreiðslna af skuldum og vaxtaberandi eignum. Hætta er á að vaxtakjör á fjármögnun félagsins hækki vegna lána sem bera breytilega vexti og langtímalána sem veita lánardrottni heimild til endurákvörðunar vaxta eða við endurfjármögnun lána og hafi neikvæð áhrif á fjárhagslega stöðu félagsins. Engin víska er fyrir því að framtíðarfjármögnun félagsins verði á sömu kjörum eða hagfelldari en sú fjármögnun sem félagið býr nú við. Sjá nánari umfjöllun í kafla 2.2.5.1 *Vaxtaáhætta*.

2.2.3.4 Kvaðir vegna fjármögnunar

Skuldaskjöl og lánsamningar þar sem annað hvort útgefandi eða eftir atvikum dótturfélög útgefanda eru skuldarar geta innihaldið ýmsar kvaðir og skuldbindingar. Brot gegn þeim geta varðað gjaldfellingu viðkomandi lána og eftir atvikum annarra lána eða skuldaskjala félagsins, á grundvelli sérstakrar gjaldfellingarheimildar þar að lútandi. Ef lánveitendur nýta sér gjaldfellingarheimildir geta þeir gengið að þeim veðum sem standa til tryggingar kröfum sínum í samræmi við innihald viðkomandi skuldaskjala, lána, tryggingabréfa eða veðsamninga. Lánasamningar

og skuldaskjöl þar sem útgefandi eða eftir atvikum dótturfélög útgefanda eru skuldarar kunna einnig að innihalda heimild til að gjaldfella viðkomandi kröfu ef gjaldfelling hefur orðið á öðrum skilgreindum kröfum útgefanda eða eftir atvikum dótturfélaga.

Skuldaskjöl sem gefin verða út innan útgáfuramma þess geta verið tryggð samkvæmt almennu tryggingafyrirkomulagi, sértæku tryggingafyrirkomulagi eða verið óveðtryggð, í samræmi við umfjöllun í skilmálum 22 og 23. Kvaðir sem lagðar eru á útgefanda koma fram í skilmálum 13, 14 og 15 og í endanlegum skilmálum hvers flokks skuldaskjala. Ef félagið uppfyllir ekki þær fjárhagslegu og eftir atvikum sérstöku kvaðir á prófunardögum, sem tilgreindar eru í endanlegum skilmálum hvers flokks skuldaskjala og félagið nær ekki að gera viðeigandi úrbætur innan tilskilins frests sem tilgreindur er í skilmála 16 geta kröfuhafar á kröfuhafafundi samþykkt að gjaldfella öll skuldaskjöl í ákveðnum flokki skuldaskjala eftir því sem nánar er kveðið á um í skilmálum þeirra.

2.2.3.5 Veðsetning fasteigna í eigu félagsins

Félagið hefur veitt kröfuhöfum veð í fasteignum sínum vegna fjármögnunar. Samkvæmt ákvæðum samninga þar að lútandi hafa kröfuhafar heimild til að ganga að eignum félagsins ef það brýtur skilmála skuldaskjalanna. Tiltekið lágmark kröfuhafa og veðhafa þarf til að samþykkja slíkar aðgerðir vegna fjármögnunar undir almenna tryggingafyrirkomulagi félagsins. Verði gefin út skuldabréf undir sértæku tryggingafyrirkomulagi er jafnframt mögulegt að tiltekið lágmark kröfuhafa og veðhafa þurfi að samþykkja heimild til að ganga að eignum félagsins.

Allar kröfur í sama flokki fjármögnunarskjala á hendur útgefanda eru jafn rétháar innbyrðis (l. *pari passu*). Þá eru allar kröfur sem tryggðar eru samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu jafn rétháar innbyrðis (l. *pari passu*), sbr. skilmála 9. Krafa á hendur útgefanda til endurgreiðslu skuldaskjala nýtur forgangs umfram óveðtryggðar kröfur á hendur honum. Ef undirliggjandi tryggingar duga ekki til greiðslu veðtryggðra skuldaskjala nýtur eftirstandandi krafa sömu rétt hæðar og ótryggðar kröfur á hendur útgefanda. Slíkar aðgerðir myndu hafa veruleg áhrif á fjárhagslega stöðu félagsins.

2.2.4 Rekstraráhætta

2.2.4.1 Opinber gjöld og lóðarleiga

Félagið greiðir opinber gjöld, svo sem fasteignagjöld, lóðarleigu, vatns- og fráveitugjöld ásamt lögboðnum tryggingum. Allt utan lögboðinna trygginga er ákveðið hlutfall af fasteignamati hverrar eignar og getur tekið breytingum árlega. Hækki fasteignagjöld, vegna herra fasteignamats eða hækkunar á álagningu fasteignagjalda, skattar og/eða skyldutryggingar hefur það bein áhrif á afkomu félagsins og leiðir til lægra mats á fjárfestingareignum þess. Félagið þarf að greiða lögboðnar brunatryggingar sem eru ákvarðaðar með hliðsjón af brunabótamati. Hækkun iðgjalda þessara skyldutrygginga geta dregið úr arðsemi félagsins og afkomu.

Áhætta getur falist í því að þróun á fasteignamati eða breytingar á útreikningi fasteignagjalda fylgi ekki almennri verðþróun á markaði. Hækkun þessara gjalda getur dregið úr arðsemi félagsins og lækkað handbært fé frá rekstri og því haft áhrif á getu félagsins til að standa við skuldbindingar sínar. Jafnframt getur hækkun leiguverðs á markaði haft í för með sér herra markaðsverð fasteigna og mögulega leitt til herra fasteignamats og þar með haft í för með sér hærri fasteignagjöld. Ákvæði eru í flestum leigusamningum félagsins sem heimila endurskoðun leiguverðs verði breytingar á opinberum gjöldum, þ.m.t. fasteignagjöldum og lóðarleigu til hækkunar um tiltekið hlutfall umfram hækkun á vísitölu neysluverðs á sama tímabili. Þrátt fyrir að það sé stefna félagsins að allir leigusamningar þess innihaldi stöðluð ákvæði sem heimila breytingar á leigugjaldi með hliðsjón af álagningu opinberra gjalda er ekki hægt að tryggja að hækkunum á þeim verði ávallt hægt að mæta með samsvarandi hækkun leigugjalds án tafar. Ef félagið þarf tímabundið að taka á sig slíka hækkun, án þess að geta hækkað leigugjald á móti, myndi það hafa áhrif á tekjur félagsins og afkomu.

Hluti eigna félagsins er á lóðum sem félagið leigir af opinberum aðilum. Ekki er hægt að útiloka að lóðarleiga fái ekki endurnýjuð eftir lok slíkra samninga. Endurnýjun lóðarleigusamnings ræðst yfirleitt af framtíðarskipulagi viðkomandi svæðis. Ef lóðarleiga fæst ekki endurnýjuð er hætta á að félagið þurfi að selja viðkomandi sveitarfélagi fasteignir sínar og útvega nýjar eignir í starfseminna, eða minnka umfang starfseminnar sem því munar. Slík staða getur haft neikvæð áhrif á tekjur og afkomu félagsins.

2.2.4.2 Tjónsáhætta og váttryggingar

Rekstur á fasteignasafni hefur í för með sér margvíslega tjónsáhættu sem stafað getur af slæmri umgengni eða frágangi, ónógu eða lélegu viðhaldi, göllum, skemmdarverkum, slysum, jarðvegsröskun, óveðri eða náttúruhamförum. Eignatjón getur leitt til kostnaðarsamra framkvæmda, tapaðra leigutekna, orðsporsmissis eða skaðabótamála, allt eftir eðli tjónsins.

Félagið er váttryggt gegn tjóni að því marki sem félagið telur unnt og skynsamlegt. Auk lögbundinna brunatrygginga hefur félagið keypt húseigendatryggingu atvinnurekstrar fyrir allar fasteignir félagsins. Þá er til staðar brunatrygging húseignar í smíðum, lausafjártrygging auk véla- og rafeindatryggingar þar sem við á. Hækkun iðgjalda trygginga geta dregið úr arðsemi félagsins og afkomu. Ekki hægt að ábyrgjast að þær veiti fullkomna vörn gegn tjóni í öllum tilfellum sem ætlun félagsins er að tryggja sig fyrir. Þættir sem hafa áhrif á þetta eru sjálfsábyrgð váttryggingataka, mögulegar undanþágur frá greiðslu tjónabóta eða takmarkanir á bótaskyldu. Af þessu leiðir að félagið gæti í einhverjum tilvikum sjálft þurft að bera kostnað vegna tjóna þar sem váttryggingarfjárhæð er takmörkuð eða bótaskylda ekki til staðar. Þurfi félagið að bera kostnað vegna tjóna hefur það bein neikvæð áhrif á afkomu þess og fjárhagsstöðu. Jafnframt gæti váttryggingaratburður haft áhrif á orðspor félagsins eða haft þau áhrif að framtíðar iðgjöld félagsins hækki, með tilsvarendi neikvæðum áhrifum á fjárhagslega afkomu félagsins.

2.2.4.3 Fjárfestingarstefna

Ef frávik verða á fjárfestingarstefnu, svo sem vegna mistaka, rangra ákvarðana eða svika geta skapast aðstæður þar sem tekjur af fjárfestingum duga ekki til að mæta greiðsluflæði skuldabréfa sem getur haft neikvæðar afleiðingar fyrir félagið ef ástandið varir í lengri tíma. Einnig er hætt á að útgefanda takist ekki að fylgja yfirlýstri stefnu, vegna ytri áhrifa sem félagið getur ekki brugðist við með fullnægjandi hætti. Slíkt gæti haft neikvæð áhrif á rekstur og fjárhagsstöðu útgefanda. Sjá nánari umfjöllun í kafla 2.2.2.3 *Fjárfestingar og sala eigna*.

2.2.4.4 Stjórnunar- og starfsmannahætta

Stjórnunar- og starfsmannahætta er sú áhætta sem fylgin er í að stjórnun, skipulag og þekking innan félagsins nægi ekki á hverjum tíma til að takast á við þau viðfangsefni sem þarf að leysa. Starfsemi félagsins veltur meðal annars á þekkingu og reynslu stjórnar félagsins, stjórnenda þess og annars starfsfólks. Félagið hefur sett sér markmið um að hafa yfir að ráða hæfu og lausnamiðuðu starfsfólki með ríka þjónustulund og vinnur félagið eftir jafnlaunastefnu og jafnréttisáætlun sem endurskoðaðar eru árlega. Heildarfjöldi starfsmanna félagsins í lok árs 2024 var 9 í 7,5 stöðugildum, samanborið við 4 starfsmenn í 4 stöðugildum í lok árs 2023, ásamt aðilum sem sinna útvistuðum verkefnum hverju sinni. Ekki er hægt að útiloka að t.d. brotthvarf starfsmanna sem sinna verkefnum félagsins geti haft neikvæð áhrif á félagið. Þetta á bæði við um starfsmenn sem sinna daglegum verkefnum félagsins og starfsmenn sem sinna útvistuðum verkefnum hjá útvistunaraðila.

Félagið er með skilgreinda verkferla sem stjórnendum og starfsfólki er kunnugt um og ber að fylgja. Þótt félagið telji að starfsfólk þess sinni starfi sínu af heiðarleika og fagmennsku er starfsemi félagsins umfangsmikil sem leiðir til þess að til staðar er áhættan á því að skipulagi, verkferlum og starfsreglum sé ekki fylgt og að starfsfólk brjóti af sér í starfi með sviksamlegum hætti, ásetningi eða stórkostlegu gáleysi þó alltaf til staðar og er ekki hægt að útiloka hana. Slíkt gæti haft áhrif á afkomu félagsins og orðspor.

Reykjastræti leggur sig fram um að vera góður vinnustaður og hafa það að stefnu sinni að laða til sín gott starfsfólk. Félagið getur þó ekki ábyrgt að það muni alltaf hafa yfir að ráða hæfu starfsfólki og stjórnendum. Áhætta er því til staðar að félagið geti ekki ráðið til sín nýtt hæft starfsfólk og getur það haft neikvæð áhrif á getu þess til að þróa rekstur félagsins, ásamt því að það gæti haft neikvæð áhrif á starfsemi félagsins, rekstur og fjárhag.

2.2.4.5 Áhætta tengd reikningsskilaaðferðum

Ársreikningar félagsins eru í samræmi við lög um ársreikninga nr. 3/2006. Frá og með árinu 2025 eru reikningsskil félagsins gerð til samræmis við IFRS eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Gerð reikninganna krefst þess að notað sé tiltekið reikningshaldslegt mat. Einnig er gerð sú krafa til stjórnenda að þeir leggi mat á ákveðin atriði í reikningsskilaaðferðum félagsins. Endanlegar niðurstöður kunna að vera frábrugðnar þessu mati.

Breytingar á IFRS eða túlkunum á þeim geta haft áhrif á niðurstöðu árs- og árshlutareikninga félagsins í framtíðinni. Sjá nánari umfjöllun í kafla 5.7.2 *Mat á virði fasteigna*.

2.2.4.6 Útvistunaráhætta

Útvistunaráhætta er áhætta tengd minni yfirsýn og stjórn ásamt mögulegum viðbótarkostnaði í tengslum við útvistun verkefna félagsins til þriðja aðila, eða því að útvistuð þjónusta sé ekki í samræmi við gerða útvistunarsamninga. Félagið útvistar hluta af verkefnum tengdum viðhaldi, endurbótum og framkvæmdum á eignum félagsins. Auk þess útvistar félagið ýmsum verkefnum sem snúa að tækniþjónustu, milli- og löginnheimtu sem TCM innheimta ehf. sér um á grundvelli samstarfssamnings við félagið, hönnun auglýsinga og kynningarefnis. Ekki er hægt að útiloka að félagið kunni að verða fyrir tjóni vegna útvistunar verkefna til þriðja aðila.

2.2.4.7 Stefnumótun og áætlanagerð

Stefnumótunaráhætta er sú áhætta að viðskiptalegar ákvarðanir, framkvæmd þeirra eða skortur á viðbrögðum við breytingum í rekstrarumhverfi, svo sem lagabreytingum eða breyttri samkeppnisstöðu, leiði til rekstrartaps eða lækkunar á hagnaði félagsins. Áhætta tengd áætlanagerð er sú áhætta að þær forsendur sem félagið byggir rekstraráætlun sína á reynist verulega frábrugðnar því sem verður raunin. Stefna félagsins mótast af skilgreindu hlutverki og markmiðum. Almenn stefnumótun félagsins er í höndum stjórnar og stjórnenda. Félagið hefur m.a. sett sér fjárfestingastefnu, viðhaldsstefnu, stefnu um aðgerðir gegn peningaþvætti og fjármögnun hryðjuverka, persónuverndarstefnu og jafnlaunastefnu. Sjá nánari umfjöllun í kafla 5.8 *Stefna og stefnumótun*. Reykjastræti gerir áætlunir með reglubundnum hætti og tekur viðskiptalegar ákvarðanir sem oft og tíðum eru byggðar á áætlunum og spám sem gerðar hafa verið. Forsendur sem stuðst er við í áætlanagerð félagsins byggja á ýmsum forsendum. Félagið getur enga tryggingu veitt fyrir því að þær forsendur sem áætlunir félagsins byggja á verði að veruleika, og óvæntir atburðir kunna að hafa áhrif á afkomu félagsins á hverjum tíma, óháð því hvort þær forsendur sem liggja til grundvallar slíkum áætlunum standist að öðru leyti. Raunverulegar niðurstöður kunna því að vera í ósamræmi við áætlunir og stefnu félagsins. Ef áætlunir og/eða stefna félagsins reynist röng eða er ekki fylgt eftir með skilvirkum hætti er hætt á að rekstur félagsins bíði skaða af. Slíkt gæti haft neikvæð áhrif á rekstur félagsins og orðspor.

2.2.4.8 Upplýsingatækni og aðrir innviðir

Rekstur félagsins og umsýsla krefst skilvirkra tölvukerfa, þar með talin bókhaldskerfi og kerfi sem halda utan um fasteignir og leigusamninga. Bilanir í upplýsingakerfum, tölvubúnaði og tengingum, ásamt tölvuvírusum og árásum tölvuþrjóta geta haft áhrif á starfsemi félagsins og getu þess til að birta réttar upplýsingar á réttum tíma. Þrátt fyrir að leitast sé við að lágmarka áhættu upplýsingakerfa er ekki hægt að útiloka að upp komi aðstæður sem valdi félaginu tjóni. Félagið útvistar rekstri og hýsingu tölvukerfa og leggur mikið upp úr því að traustir aðilar með mikla reynslu annist þá þjónustu.

2.2.4.9 Orðsporsáhætta

Félagið getur borið skaða af ef orðspor þess bíður hnekki vegna neikvæðrar umfjöllunar eða atburða sem eru tengdir félaginu, starfsmönnum þess eða atvinnugrein félagsins. Slík neikvæð umfjöllun getur til að mynda komið upp ef félaginu verða á mistök í rekstri eða ef félagið eða aðili tengdur því er dæmdur fyrir athæfi sem samræmist ekki lögum eða er sakaður um slíkt.

Mikilvægt er að öryggi og gæði fasteigna félagsins sé fullnægjandi og er það nauðsynlegt til að viðhalda trausti viðskiptavina. Ef félagið bregst trausti viðskiptavina gæti það haft áhrif á viðskipti við félagið og þar með á afkomu þess. Laskað orðspor félagsins hjá viðskiptavinum, starfsfólki, birgjum, lánardrottnum, hluthöfum og stjórnvöldum getur valdið félaginu skaða. Ef orðspor eða trúverðugleiki félagsins bíður tjón vegna opinberrar eða almennrar umræðu getur það skert möguleika þess til tekjuöflunar og fjármögnunar og haft neikvæð áhrif á fjárhagslega afkomu þess.

Félagið hefur innleitt verkferla í kringum móttöku viðhaldsbeiðna og kvartana til að tryggja sem besta afgreiðslu í þeim efnum. Þá leggur félagið mikið upp úr því að vera í góðum samskiptum við leigutaka í allri þjónustu sinni

við þá. Þrátt fyrir viðleitni félagsins í þá veru að lágmarka hættuna á því að orðspor félagsins bíði skaða er ekki hægt að útiloka að það verði fyrir slíku tjóni.

2.2.5 Markaðsáhætta

2.2.5.1 Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta felst í því þegar vextir á eignum og skuldum breytast ekki á sama tíma. Félagið býr við vaxtaáhættu vegna vaxtagreiðslna af skuldum og vaxtaberandi eignum. Vaxtastig ræðst að miklu leyti af aðstæðum á fjármálamörkuðum og geta vaxtabreytingar haft bein áhrif á afkomu félagsins. Lántökur félagsins eru í íslenskum krónum. Stærstur hluti lána er með breytilegum verðtryggðum vöxtum. Greiðsluáhætta vegna vaxta er tvíþætt, hækkun breytilegra vaxta og verðbólguáhætta. Vaxtahækkunarir, sem slíkt ástand myndi líklega leiða af sér, hefðu bein áhrif á fjárhagslega stöðu félagsins. Vextir og vaxtaþróun hafa áhrif á verðmæti fjárfestingareigna félagsins og þeirra skuldaskjala sem kunna að vera gefin út innan útgáfurammans. Áhrif vaxta á ávöxtunarkröfu endurspeglast einnig í arðsemiskröfu markaðarins til fasteigna og hefur þar með áhrif á fasteignaverð.

Félagið fylgist með vaxtaáhættu, með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur félagsins. Breytingar á vaxtastigi hafa áhrif á allar vaxtanæmar eignir og skuldir og þar með tekjur og gjöld félagsins. Ef ójafnvægi er á milli vaxtaberandi eigna og skulda félagsins leiða breytingar markaðsvaxta til hækkunar eða lækkunar á hluta af virði eigna- og skuldasafnsins. Hætta er á að hækkun vaxta á mörkuðum hafi tvöföld neikvæð áhrif á félagið, annars vegar í formi hækkaðra vaxta af fjármögnun félagsins og hins vegar í formi neikvæðra áhrifa á mat eigna félagsins.

2.2.5.2 Verðbólguáhætta

Leigusamningar félagsins eru almennt bundnir vísitölu neysluverðs og er leiguverð samkvæmt þeim uppreiknað mánaðarlega. Samkvæmt ákvæðum leigusamninga verður mánaðarleg húsaleiga þó ekki lægri en grunnhúsaleiga. Félagið er því með ákveðna vörn gegn verulegum breytingum á verðbólgu. Vaxtaberandi skuldir félagsins eru almennt verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar og hefur þróun vísitölu neysluverðs því áhrif á bókfærða stöðu lána og sjóðstreymi þeim tengdum. Verðbólga hefur því áhrif á bæði vaxtaberandi skuldir og leigutekjur félagsins og þar með bæði á rekstur og efnahag félagsins.

Ákveðin hætta er á að mikil og viðvarandi verðbólga orsaki þá stöðu að leiguverð sem leigutakar ættu að greiða sé komið út fyrir getu þeirra til þess að standa undir greiðslubyrðinni. Slíkt myndi hafa í för með sér greiðslufall til félagsins ellegar og/eða að félagið þurfi að endursejja við leigutaka með þeim afleiðingum að áætlaðar framtíðartekjur og þar með virðismat fjárfestingareigna félagsins breytist ekki til samræmis við hækkun verðtryggðra skulda félagsins með samsvarandi áhrifum á rekstur og efnahag þess.

2.2.5.3 Gjaldmiðlaáhætta

Öll viðskipti í erlendri mynt mynda gjaldmiðlaáhættu. Verði breytingar á gengi óhagstæðar getur það leitt af sér fjárhagslegt tjón fyrir félagið. Verðlag og verðbólga á Íslandi eru meðal annars háð þróun gjaldmiðla. Breytingar á gengi íslensku krónunnar hafa þannig áhrif á verðtryggðar skuldir og tekjur félagsins og afkomu þess. Gjalddeyrisáhætta getur einnig myndast þegar ósamræmi er á skuldum og eignum í mismunandi mynt, sem getur skapað ósamræmi á inn- og útfjárflæði félaga. Eignir í erlendri mynt eru óverulegar og takmarkast við bankainnstæður í bandaríkjadólar. Engar skuldir eru í erlendri mynt.

2.2.6 Ytri áhættuþættir

2.2.6.1 Áhætta tengd almennu efnahagsumhverfi

Allar eignir félagsins eru staðsettar á Íslandi og koma nær allar tekjur félagsins af leigu á húsnæði á Íslandi. Almenn efnahagsástand og aðstæður í íslensku efnahagslífi hafa því mikil áhrif á fjárhagslega stöðu félagsins á hverjum tíma. Almennir efnahagsþættir, svo sem hagvöxtur, verðbólga, atvinnustig, launaþróun, vaxtastig og gengisskráning íslensku krónunnar, hafa áhrif á fasteignarmarkaðinn og fjárhag leigutaka félagsins og þar með getu þeirra til að sækja í nýtt húsnæði sem og að standa við leigusamninga sína við félagið. Umsvif í hagkerfinu hafa áhrif á framboð og eftirspurn á fasteignamarkaði og þar með á rekstur og eigið fé félagsins.

Verðbólga hefur áhrif á verð vöru og þjónustu og þar með rekstrarkostnað og gjöld sem félagið þarf að standa skil á. Leigusamningar félagsins eru almennt tengdir vísitölu og hækka í takt við verðlag. Verðbólga og verðbólguvæntingar hafa áhrif á vaxtastig og þar af leiðandi fjármögnunarkostnað fyrirtækja og ávöxtunarkröfu eigna, þ.m.t. fasteigna. Áhættuþættir tengdir almennu efnahagsumhverfi og ytri þáttum eru utan áhrifasviðs stjórnar og stjórnenda Reykjastrætis.

2.2.6.2 Áhætta tengd lagalegu umhverfi og lagabreytingum

Starfsemi Reykjastrætis lýtur ýmsum lögum og reglugerðum. Breytingar á þeim lögum og reglum sem gilda um félagið, eða ný lög og reglur, sem sett eru um starfsemi þess, gætu haft áhrif á afkomu þess og hvernig félagið hagar starfsemi sinni. Ef í ljós kemur að starfsemi útgefanda uppfyllir ekki þær kröfur sem gerðar eru í lögum og reglum kann það að hafa neikvæð áhrif á rekstur og orðspor útgefanda. Áhrifin geta verið í formi sekta, málsókna eða annarra íþyngjandi aðgerða af hendi eftirlitsaðila eða opinberra aðila. Að auki er hættu á að viðskiptavinir eða aðrir hagaðilar höfði dómsmál á hendur félaginu. Brot á lögum og/eða reglugerðum geta valdið félaginu tjóni sem getur haft áhrif á rekstur, efnahag og framtíðarhorfur þess.

Reykjastræti ehf. er einkahlutafélag sem er skráð og starfrækt í samræmi við lög nr. 138/1994 um einkahlutafélög. Lögin marka félagaréttarlega lagaumgjörð félagsins og byggja samþykktir félagsins á lögunum. Um bókhald og reikningsskil félagsins gilda lög nr. 3/2006 um ársreikninga og lög nr. 145/1994 um bókhald. Skattalög, svo sem lög nr. 90/2003 um tekjuskatt, lög nr. 50/1988 um virðisaukaskatt, lög nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna og reglugerðir þeim tengdar gilda einnig um félagið.

Í daglegri starfsemi félagsins þarf að huga að ýmsum lagareglum er lúta að samkeppnismálum, fasteignum og skipulagsmálum. Má þar nefna samkeppnislög nr. 44/2005, húsaleigulög nr. 36/1994, lög nr. 75/2000 um brunavarnir, lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús, lög nr. 40/2002 um fasteignakaup, skipulagslög nr. 123/2010, lög nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa, lög nr. 48/2003 um neytendakaup, lög nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda, lög nr. 140/2018 um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka og lög nr. 120/2016 um opinber innkaup.

Fyrirgreind lög geta eins og önnur lög breyst með neikvæðum afleiðingum fyrir útgefanda. Ef félagið myndi brjóta framangreind lög eða reglur gæti það haft neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar í för með sér. Brot gætu leitt til þess að eftirlitsaðilar eða stjórnvöld veittu félaginu áminningu og beittu það jafnvel fjársektum. Enn fremur gætu slík brot haft neikvæð áhrif á orðspor félagsins og rýrt traust þess gagnvart eftirlitsaðilum og fjárfestum.

2.2.6.3 Ágreiningsmál og málaferli

Félagið kann að vera aðili að ágreiningsmálum vegna markaðarins sem félagið starfar á. Ágreiningsmál geta komið á hendur félaginu eða stofnað til þess af hálfu félagsins. Ágreiningsmálin geta verið ýmisleg tengd fasteignum eða leigusamningum, s.s. vegna leigugreiðslna á grundvelli leigusamninga eða vegna fasteigna í rekstri eða fasteigna seldra af félaginu en almennur fyrningarfrestur kröfuréttinda er 4 ár, í samræmi við lög nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttar. Sú hættu er því til staðar að ágreiningsmál kunni að koma upp vegna samninga sem gerðir hafa verið á undanförnum árum.

Engin málaferli sem hafa veruleg fjárhagsleg áhrif á félagið eru yfirstandandi. Ágreiningur um ábyrgð samkvæmt leigusamningum, til dæmis er varða ýmis réttindi og skyldur, er ekki óalgengur og telst hefðbundinn hluti af rekstri fasteignafélaga. Félagið getur þannig á hverjum tíma verið aðili að dómsmálum sem snúa að slíkum ágreiningi.

Félagið er ekki aðili að neinum stjórnarsýslu-, dóms- eða gerðardómsmálum, né hefur verið það síðastliðna tólf mánuði, sem kunna að hafa eða hafa að undanförnu haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu félagsins eða arðsemi þess eða samstöðu þess. Þá er félaginu ekki kunnugt um að ný slík mál séu til meðferðar eða yfirvofandi. Yfirlýsing þessi miðast við þær upplýsingar sem liggja fyrir við birtingu grunnlýsingar þessarar.

2.2.6.4 *Samkeppni*

Starfsemi félagsins heyrir undir samkeppnislög nr. 44/2005 og eftirlit Samkeppniseftirlitsins sem framfylgir boðum og bönnum þeirra laga og getur íhlutun þess haft fjárhagsleg áhrif á félagið. Félagið býr við samkeppni í starfsemi sinni, bæði hvað varðar leigutaka og kaup á eignum, og gæti hún leitt til lækkunar á leiguverði, aukins kostnaðar og meiri fjárfestinga en áætlanir gera ráð fyrir og minni markaðshlutdeildar sem aftur getur haft neikvæð áhrif á arðsemi félagsins. Brjótí félagið gegn samkeppnislögum getur það takmarkað starfsemi félagsins, haft áhrif á orðspor þess og afkomu. Keppinautar Reykjastrætis eru annars vegar stór og smá fasteignafélög í sambærilegum rekstri og félagið og hins vegar rekstrarfélög sem eiga eða kaupa húsnæði til eigin nota. Ef ekki er keppt við keppinauta í leiguverði, gæðum eigna og þjónustu gæti það haft neikvæð áhrif á fjárhagslega afkomu.

Fyrirgreind lög eins og önnur geta breyst með neikvæðum afleiðingum á líftíma skuldaskjala sem gefin verða út innan útgáfurammans. Sá möguleiki er jafnframt fyrir hendi að sett verði ný lög sem útgefandi verður að lúta og geta haft neikvæð áhrif á starfsemi félagsins, arðsemi hans, eða fjárhagsstöðu.

2.2.6.5 *Stjórn málaáhætta*

Ákvarðanir stjórnvalda, sem meðal annars geta ráðist af áherslum þeirra stjórnmalaflokka sem eru við völd á hverjum tíma eða einstökum pólitískum atburðum, geta haft bein eða óbein áhrif á starfsemi félagsins. Félaginu ber að fylgja mismunandi lögum og reglugerðum og geta breytingar á mikilvægum sviðum ráðist af stjórn málaumhverfinu á hverjum tíma. Þar bera hæst ákvarðanir stjórnvalda um skatta, fasteignamarkaðinn, svo sem um útleigu fasteigna, fasteignamat og fasteignagjöld, stimpilgjöld, byggingareglugerðir, aðal- og deiliskipulag, íhlutun á borð við eignanám, breyting á reglum er lúta að friðun fasteigna, varðveislu götmyndar, vernd listrænnar, menningarlegrar eða sögulegrar arfleifðar á svæðum sem félagið á fasteignir á, svo og breytingar á lögum er varða fjármálamarkaði, gjaldeyrislögum og aðrar ákvarðanir sem hafa áhrif á gengi íslensku krónunnar og verðtryggingu. Þá geta breytingar á reglum og viðmiðum við opinber innkaup, þ.m.t. útboð hins opinbera, haft áhrif á félagið. Það er ekki á færi félagsins að draga úr eða stýra þessum áhættuþáttum og því er nauðsynlegt að fjárfestar gefi þeim gaum áður en þeir taka ákvörðun um að fjárfesta í skuldaskjölum útgefnum af félaginu.

2.2.6.6 *Skattaleg áhætta*

Reykjastræti er íslenskt einkahlutafélag og ber sem slíkt ótakmarkaða skattskyldu á Íslandi, sbr. 2. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt. Skattlagning á tekjur lögaðila, sbr. fyrirnefnd grein ásamt lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt eru dæmi um skattheimtu sem máli skiptir fyrir félagið. Breytingar á lögum og reglum um beina og óbeina skattheimtu geta haft bæði jákvæð og neikvæð áhrif á hagnað samstæðu Reykjastrætis. Breytingar sem hafa neikvæð áhrif á Reykjastræti gætu t.d. dregið úr arðsemi félagsins, lækkað handbært fé frá rekstri og þar með hæfni félagsins til að standa við skuldbindingar sínar.

Dótturfélög Reykjastrætis eru sjálfstæðir skattaðilar. Reykjastræti og dótturfélög eru samsköttuð með félaginu Arcus ehf., móðurfélagi Reykjastrætis. Ein forsenda samsköttunar er að félögin sem eru samsköttuð hafi verið í eigu móðurfélagsins í heilt reikningsár, nema ef um nýstofnuð dótturfélög er að ræða.

Skattskyldar tekjur Reykjastrætis af starfsemi samstæðunnar eru fyrst og fremst leigutekjur og svo eftir atvikum vaxtatekjur, arðstekjur og söluhagnaður fasteigna og félaga. Um leigutekjur í atvinnurekstri gilda ekki sérreglur og eru þær því að fullu skattskyldar. Ef hagnaður er í dótturfélögum og dótturfélagið er með óráðstafað eigið fé getur komið til arðgreiðslu til útgefanda. Arðstekjur einkahlutafélaga eru skattskyldar tekjur, en heimilt er að draga frá tekjum lögaðila þá fjárhæð sem móttekin hefur verið í arð þannig að ekki komi til skattlagningar á viðkomandi tekjum, sbr. 9. tölul. 31. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt. Svipuð regla gildir um söluhagnað af eignarhlutum í félögum, þannig að ef Reykjastræti myndi selja eitt af dótturfélögum sínum með hagnaði, þá væri slíkur söluhagnaður skattskyldur en heimilt væri að færa frádrátt á móti sem er jafnhár hagnaðinum, sbr. tölulið 9. a. í 31. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt. Um söluhagnað fasteigna gilda reglur um söluhagnað fyrnanlegra eigna, en skattskyldan söluhagnað má færa á móti öðrum fyrnanlegum eignum. Eigi skattaðili ekki eignir er hægt að fresta söluhagnaði um tvenn áramót.

Helstu eignir félagsins eru fjárfestingareignir. Í lögum um tekjuskatt nr. 90/2003 er kveðið á um að fasteignir skuli fyrndar árlega um ákveðið hlutfall, en í reikningsskilum félagsins eru fjárfestingareignirnar metnar á gangvirði á

reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla. Sú staða getur því myndast að bókfært virði eigna kann að vera annað en skattalegt bókfært virði þeirra. Tekjuskattsskuldbinding myndast þegar bókfært virði fjárfestingareigna er hærra en skattalegt bókfært virði þeirra sem leiðir til tekjuskattsskuldbindingar. Breyting á mati fjárfestingareigna getur því haft áhrif á tekjuskattsskuldbindingu félagsins. Frestun á skatti getur falið í sér þá hættu að skatthlutfall getur hafa breyst þegar skattlagður hagnaður eða tap er á endanum innleyst með sölu fjárfestingareigna.

Félaginu er ekki kunnugt um að skattransókn sé í gangi á félaginu sjálfu eða dótturfélögum þess. Reykjastræti getur ekki, frekar en önnur félög, útilokað að skattagögn félagsins verði einhvern tíma tekin til athugunar á síðari stigum í samræmi við gildandi lög og reglugerðir, sem gæti haft áhrif á rekstur þess. Heimild til endurákvörðunar skatts samkvæmt 96. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt nær til skatts vegna tekna og eigna til síðustu sex ára sem næst eru á undan því ári þegar endurákvörðun fer fram. Félagið og skattyfirvöld gætu verið ósammála um hvernig skuli farið með hinar ýmsu fjárhagslegu ráðstafanir sem gerðar eru innan félagsins í skattalegu tilliti. Yrði túlkun skattyfirfalda ofan á, kynni niðurstaða slíks ágreinings að hafa neikvæð áhrif á fjárhagsstöðu félagsins og arðsemi þess. Félagið telur að það uppfylli öll viðeigandi lög og reglur um skatta og á því ekki von á að skattyfirvöld geri kröfur á hendur því vegna meðferðar þess á tekjum eða öðrum fjárhagslegum atriðum.

3 SKILMÁLAR SKULDASKJALANNA

Skilmálar skuldaskjalanna (einnig „**skilmálarnir**“) eru tilgreindir hér að neðan en þeir verða fullkláraðir í viðeigandi endanlegum skilmálum hverrar útgáfu. Skilmálarnir innihalda valmöguleika sem er lýst með skáletruðum texta í vinstri dálki eða innan hornklofa en upplýsingar, sem ekki voru þekktar við dagsetningu grunnlýsingarinnar, eru jafnframt innan hornklofa.

Í viðeigandi endanlegum skilmálum mun útgefandi tilgreina hvaða valmöguleikar eiga við um hverja útgáfu með því að fylla inn þær upplýsingar sem ekki voru þekktar við dagsetningu grunnlýsingarinnar, þ.e. þær upplýsingar sem skilgreindar eru sem B og C upplýsingar í samræmi við 26. gr. framseldrar reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2019/980 sem innleidd var með reglugerð 274/2020, um innleiðingu framseldrar reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar (ESB) um sniðmát, efni, athugun og staðfestingu lýsinga sem birta skal þegar verðbréf eru boðin í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði.

Grein 1: Á við í öllum tilfellum:	1. Útgefandi Reykjastræti ehf. Heimilisfang: Lágmúla 7, 108 Reykjavík, Íslandi Kennitala: 570516-0860 Sími: +354 571 4990 Vefsíða: www.reykjastræti.is ²
-----------------------------------	--

Grein 2: Á við í öllum tilfellum:	2. Nafnverðseiningar, heildarheimild, gjaldmiðill og fleira Skuldaskjölín geta verið víxlar eða skuldabréf og eru gefin út í þeim gjaldmiðli sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum sem útgáfugjaldmiðill skuldaskjalanna. Gefin eru út skuldaskjöl hverju sinni að því nafnverði útgáfu sem tilgreint er í endanlegum skilmálum, en skuldaskjölín eru gefin út í nafnverðseiningum sem eru að lágmarki jafngildi EUR 100.000, eða þeirri fjárhæð sem undanþegin er gerð lýsingar vegna almennra útboða skv. ákvæðum laga um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði sbr. 2. gr. laga nr. 14/2020, sbr. c.-lið 4. mgr. 1. gr. reglugerðar (ESB) 2017/1129. Þar er einnig tilgreint nafnverð áður útgefinnna skuldaskjala, hvort þau hafa verið tekin til viðskipta á skipulegum markaði og þá á hvaða markaði, heildarheimild til útgáfu skuldaskjala í sama flokki ásamt nafnverðseiningum skuldaskjalanna. Ákvæði skuldaskjalanna sem vísa til verðbréfanna eða viðkomandi skuldaskjalaflokks og eigenda þeirra skulu taka til allra verðbréfa í viðkomandi flokk verðbréfa sem eru útistandandi á hverjum tíma og í eigu annarra en útgefanda eða aðila innan samstæðu útgefanda.
Grein 2.1.: Ef skuldaskjölín eru víxlar á eftirfarandi við:	Rafrænir skilmálar víxlanna skulu teljast innihalda orðið „víxill“ í meginmáli skilmálanna. Útgefandi, greiðandi, samþykkjandi og upphaflegur framseljandi víxlanna eru Reykjastræti ehf., kt. 570516-0860. Víxill útgefinn í samræmi við skilmála þessa felur í sér þá skyldu að á gjalddaga víxilsins skuli greiðandi (samþykkjandi) víxilsins greiða rafrænt skráðum handhafa víxilsins þá fjárhæð sem víxillinn kveður á um (víxilfjárhæðina). Útgáfustaður víxlanna er á skrásettu heimilisfangi greiðanda í Reykjavík. Útgáfudagur hvers víxils er sá dagur sem skilgreindur er sem útgáfudagur í endanlegum skilmálum við rafræna útgáfu hans.

² Upplýsingar á vefsíðu útgefanda eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær upplýsingar séu felldar inn í lýsinguna með tilvísun.

	Greiðslustaður víxlanna er á skrásettu heimilisfangi greiðanda í Reykjavík. Gjalddagi víxilsins er sá dagur sem tilgreindur er sem gjalddagi í endanlegum skilmálum víxilsins við rafræna útgáfu hans. Rafræn útgáfa víxlanna með þeim hætti sem lýst er í skilmálum þessum skal fela í sér ígildi undirskriftar útgefanda (sem útgefanda, greiðanda og samþykkjanda) undir víxlana.
--	---

Grein 3: Á við í öllum tilfellum:	3. Útgáfuform Skuldaskjölín eru nafnbref, gefin út rafrænt hjá þeirri verðbréfamiðstöð sem tilgreind er í endanlegum skilmálum (einnig „verðbréfamiðstöð“). Útgefandi afhendir frumkaupendum skuldaskjölín rafrænt í kerfi verðbréfamiðstöðvarinnar gegn staðgreiðslu skv. greiðslufyrirmælum frumsöluaðila. Til að fá aðgang að rafrænum bréfum sínum hjá verðbréfamiðstöð þurfa eigendur að eiga vörslureikning hjá reikningsstofnun sem gert hefur aðildarsamning við verðbréfamiðstöðina og fela reikningsstofnuninni umsjón með verðbréfaeign sinni. Á vörslureikningi er haldið utan um verðbréfaeign, viðskipti og greiðslur til eigenda. Engar hömlur eru á framsali skuldaskjalanna, en einungis er heimilt að framselja skuldaskjölín til nafngreinds aðila. Gagnvart útgefanda skoðast yfirlit verðbréfamiðstöðvar um eigendur skuldaskjalanna sem fullgild sönnun fyrir eignarrétti. Réttindi að rafrænum skal skrá í verðbréfamiðstöð ef þau eiga að njóta réttarverndar gegn fullnustugerðum og ráðstöfunum með samningi. Óheimilt er að gefa út viðskiptabréf fyrir skráðum réttindum skv. rafréfi. Eignarskráning rafréfs í verðbréfamiðstöð að undangenginni lokafærslu verðbréfamiðstöðvar veitir skráðum eiganda lögformlega heimild fyrir þeim réttindum sem hann er skráður eigandi að. Forgangsröð ósamrýmanlegra réttinda ræðst af því hvenær beiðni reikningsstofnunar um skráningu þeirra berst verðbréfamiðstöð. Útgefanda ber að tilkynna verðbréfamiðstöð um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldaskjalaflokks. Útgefanda ber að tilkynna verðbréfamiðstöð ef greiðslufall verður á flokksnum og skal í slíku tilviki senda verðbréfamiðstöð aðra tilkynningu þegar greiðsla hefur farið fram. Skuldaskjölín verða afskráð úr kerfum verðbréfamiðstöðvar sjö sólarhringum eftir lokagjalddaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda.
-----------------------------------	--

Grein 4: Á við í öllum tilfellum:	4. Upplýsingar um eigendur skuldaskjalanna Útgefanda, umboðsmanni kröfuhafa fyrir viðkomandi skuldaskjalaflokk og veðgæsluaðila er heimilt að afla og móttaka upplýsingar um skráða eigendur skuldaskjalanna á hverjum tíma frá verðbréfamiðstöð og þeim reikningsstofnunum þar sem verðbréfin eru geymd á vörslureikningum. Útgefandi, umboðsmaður kröfuhafa og veðgæsluaðili skulu fara með upplýsingarnar sem trúnaðarmál og ekki afhenda þriðja aðila upplýsingarnar nema útgefanda beri skylda til samkvæmt lögum.
-----------------------------------	--

Grein 5: Á við í öllum tilfellum:	5. Greiðsluform Útgefandi mun með milligöngu verðbréfamiðstöðvar greiða af verðbréfunum höfuðstól, vexti og verðbætur, eftir því sem við á samkvæmt endanlegum skilmálum verðbréfanna, til þeirra reikningsstofnana sem skráðir eigendur verðbréfanna hafa falið vörslu á verðbréfum sínum. Greiðslur verða inntar af hendi í samræmi við skráða eign hvers verðbréfaeiganda einum degi fyrir hvern gjalddaga. Með vörslureikningi er átt við reikning í skilningi laga nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerna. Viðkomandi reikningsstofnun annast endanlegar greiðslur inn á vörslureikninga eigendanna, þar sem verðbréfin eru í vörslu. Útgefandi annast allan útreikning á greiðslum, þar með talið á afborgunum, vöxtum og verðbótum. Útgefanda er frjálst að kaupa þjónustu vegna útreikninga frá þriðja aðila, en ábyrgð á útreikningum er alfarið á útgefanda.
-----------------------------------	---

	Verði greiðslu vitjað eftir gjalddaga mun verðbréfaeiganda hvorki verða greiddir vextir, dráttarvextir né verðbætur frá gjalddaga til þess dags er greiðslu er vitjað.
--	--

Grein 6: Ef skuldaskjölín eru verðtryggð skuldabréf á þessi kafli við:	6. Verðtrygging
Grein 6.1: Ef skuldaskjölín eru verðtryggð skuldabréf á eftirfarandi við:	Skuld skv. skuldabréfunum er bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar sem reiknuð er og birt af Hagstofu Íslands skv. lögum nr. 12/1995 („ verðtryggingarvísitalan “) með grunnvísitölugildið sem tilgreint er í endanlegum skilmálum. Höfuðstóll skuldabréfanna breytist í hlutfalli við breytingar á verðtryggingarvísitölunni frá grunnvísitölugildi fram til vísitölugildis (eins og tilgreint er hér að neðan) á fyrsta gjalddaga og síðan í hlutfalli við breytingar á milli síðari gjalddaga.
Grein 6.1(a): Ef vísitölugildi er dagvísitala á eftirfarandi við:	Vísitölugildi hvers gjalddaga er reiknað með línulegri brúun milli gildis verðtryggingarvísitölunnar („dagvísitölu“) sem gildir í þeim mánuði sem viðkomandi gjalddagi tilheyrir og gildis verðtryggingarvísitölunnar í næsta mánuði þar á eftir. Skal höfuðstóll skuldarinnar breytast á hverjum gjalddaga í hlutfalli við breytingar á vísitölunni, áður en vextir og afborgun eru reiknuð út. Eftirfarandi jafna skilgreinir útreikning hvers dagvísitölugildis: $V_d^* = V_M + \frac{d}{D}(V_{M+1} - V_M)$ Þar sem: M = sá mánuður sem gjalddagi tilheyrir d = fjöldi daga frá upphafsdegi mánaðar M fram til gjalddaga, byggt á dagareglunni 30/360 D = fjöldi daga í mánuði M, byggt á dagareglunni 30/360 V_d^* = dagvísitala á vaxtagjalddaga V_M = gildi verðtryggingarvísitölunnar í mánuði M V_{M+1} = gildi verðtryggingarvísitölunnar í næsta mánuði á eftir mánuði M
Grein 6.1(b): Ef vísitölugildi er mánaðarvísitala á eftirfarandi við:	Vísitölugildi hvers gjalddaga er það gildi verðtryggingarvísitölu sem gildir í þeim mánuði sem viðkomandi gjalddagi tilheyrir.

Grein 7:	7. Vextir
Grein 7.1: Ef skuldaskjölín eru víxlar á eftirfarandi við:	Víxlarnir eru vaxtalausir og seldir með forvaxtafyrirkomulagi

Grein 7.2: Ef skuldaskjölín eru skuldabréf á eftirfarandi við:	Greiðsla vaxta skal vera með þeim hætti sem tilgreint er í endanlegum skilmálum skuldabréfanna. Ef gjalddagi vaxta lendir á degi þar sem bankar eru almennt lokaðir á Íslandi færist greiðsla vaxta til næsta dags á eftir þar sem slíkt á ekki við.
Grein 7.2(a): Ef skuldabréfin bera fasta vexti á eftirfarandi við:	Af höfuðstól skuldarinnar, eins og hann er á hverjum tíma, greiðir útgefandi fasta ársvexti eftir því sem tilgreint er í endanlegum skilmálum.
Grein 7.2(b): Ef skuldabréfin bera breytilega vexti á eftirfarandi við:	Af höfuðstól skuldarinnar, eins og hann er á hverjum tíma, greiðast breytilegir vextir eftir því sem tilgreint er í endanlegum skilmálum. Breytilegu vextirnir eru ákvarðaðir af viðmiðunarvöxtum auk álags eða frádrags sem tilgreint er í endanlegum skilmálum. Fyrir hvert vaxtatímabil skal ákvarða gildi viðmiðunarvaxta sem gilda skal fyrir umrætt vaxtatímabil. Í endanlegum skilmálum er tiltekið með hve löngum ákvörðunarfyrirvara skal ákvarða gildið og er fyrirvarinn tiltekinn í fjölda daga fyrir upphaf tímabilsins og taka mið af skráningu viðkomandi viðmiðunarvaxta eins og tilgreint er í því upplýsingakerfi sem tilgreint er í endanlegum skilmálum. (i) Viðmiðunarvextir taka mið af vöxtum á millibankamarkaði Í endanlegum skilmálum kemur fram við hvaða millibankavexti skuli miða og til hversu langs tíma. Verði birtingu viðkomandi viðmiðunarvaxta, sem tilgreindir eru í endanlegum skilmálum, hætt að öllu leyti eða fyrir þá lengd vaxtatímabila sem eiga við, skal útgefandi leggja til við umboðsmann kröfuhafa nýtt vaxtaviðmið sem tekur við af því, sem skal taka mið af vöxtum á sama markaði og á sambærilegum lánum að mati útgefanda. Hið breytta vaxtaviðmið skal borið undir kröfuhafafund til samþykktar. (ii) Viðmiðunarvextir taka mið af ávöxtunarkröfu á skuldabréfaflokk sem skráður er á skipulegan markað Í endanlegum skilmálum kemur fram við ávöxtunarkröfu hvaða skuldabréfaflokks skuli miðað, þ.e. auðkenni skuldabréfaflokksins, nafn og land skipulegs markaðar þar sem skuldabréfaflokkurinn hefur verið tekinn til viðskipta. Ef viðmiðunarflokkur er tekinn úr viðskiptum skal útgefandi leggja til við umboðsmann kröfuhafa nýjan viðmiðunarflokk sem skal borinn undir kröfuhafafund til samþykktar.
Grein 7.3: Ef skuldaskjölín eru skuldabréf á eftirfarandi við:	Fyrsta vaxtatímabil hefst á útgáfudegi og lýkur á deginum fyrir upphafsdag annars vaxtatímabils eftir því sem tilgreint er í endanlegum skilmálum. Eftir það skal hvert vaxtatímabil vera ákveðnir dagar eða mánuðir til lokagjalddaga eftir því sem tilgreint er í endanlegum skilmálum.
Grein 7.4: Á við í öllum tilfellum:	Útreikningur vaxta skal framkvæmdur miðað við þá dagareglu sem tilgreind er í endanlegum skilmálum.
Grein 7.5: Á við í öllum tilfellum	Vanefni útgefandi greiðslu afborgana eða vaxta af skuldaskjölunum ber honum að greiða dráttarvexti í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndaálag sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af gjaldfallinni eða gjaldfelldri fjárhæð frá gjalddaga til greiðsludags. Ógreiddir dráttarvextir leggjast við höfuðstól skuldarinnar á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn tólf mánuðum eftir fyrsta dag vanskila. Undantekning er ef gjalddagi víxlanna er ekki bankadagur og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, en þá reiknast ekki dráttarvextir.

Grein 8:	8. Endurgreiðsla höfuðstóls
Grein 8.1: Ef skuldaskjölín eru víxlar eða skuldabréf með einni afborgun höfuðstóls á eftirfarandi við:	Höfuðstóll verður endurgreiddur með einni greiðslu á þeim tíma sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum.
Grein 8.2: Ef skuldaskjölín eru skuldabréf með jafnar greiðslur höfuðstóls og tegund vaxta er fastir vextir á eftirfarandi við:	Höfuðstóll verður endurgreiddur með jafngreiðsluaðferð (e. annuity) eftir því sem greinir í endanlegum skilmálum, þar sem sagt er til um fjölda og tíðni afborgana, fyrstu greiðsludagsetningu og lokagjalddaga.
Grein 8.2(a): Ef skuldaskjölín eru skuldabréf með jafnar greiðslur verðtryggðs höfuðstóls á eftirfarandi við:	Eftirfarandi jafna er notuð við útreikning afborgana á hverjum gjalddaga: $A = \frac{r(1+r)^{k-1}}{(1+r)^n - 1} \times (h \times IR)$ Þar sem: A = fjárhæð hvernar afborgunar höfuðstóls h = höfuðstóll $IR = \frac{\text{vísitala á gjalddaga}}{\text{grunnvísitala}}$ r = grunnvextir / (fjöldi afborgana á ári) n = heildarfjöldi afborgana k = fjöldi greiddra afborgana + 1
Grein 8.2(b): Ef skuldaskjölín eru skuldabréf með jafnar greiðslur óverðtryggðs höfuðstóls á eftirfarandi við:	Eftirfarandi jafna er notuð við útreikning vaxta og afborgana á hverjum gjalddaga: $A = \frac{r(1+r)^{k-1}}{(1+r)^n - 1} \times h$ Þar sem: A = fjárhæð hvernar afborgunar höfuðstóls h = höfuðstóll r = grunnvextir / (fjöldi afborgana á ári) n = heildarfjöldi afborgana k = fjöldi greiddra afborgana + 1
Grein 8.3: Ef skuldaskjölín eru skuldabréf með jafnar afborganir	Greiðsla höfuðstóls skal vera með jöfnum afborgunum eftir því sem tilgreint er í endanlegum skilmálum, þar sem sagt er til um fjölda og tíðni afborgana, fyrstu greiðsludagsetningu og lokagjalddaga.

höfuðstóls á eftirfarandi við:	
Grein 8.3(a): Ef skuldaskjölín eru skuldabréf með jafnar afborganir verðtryggðs höfuðstóls á eftirfarandi við:	Eftirfarandi jafna er notuð við útreikning afborgana á hverjum gjalddaga: $A = \frac{h}{n} \times IR$ Þar sem: A = fjárhæð hvernar afborgunar höfuðstóls h = höfuðstóll n = heildarfjöldi afborgana IR (Verðbótastuðull) = $\frac{\text{vísitala á gjalddaga}}{\text{grunnvísitala}}$
Grein 8.3(b): Ef skuldaskjölín eru skuldabréf með jafnar afborganir óverðtryggðs höfuðstóls á eftirfarandi við:	Eftirfarandi jafna er notuð við útreikning afborgana á hverjum gjalddaga: $A = \frac{h}{n}$ Þar sem: A = fjárhæð hvernar afborgunar höfuðstóls h = höfuðstóll n = heildarfjöldi afborgana
Grein 8.4: Ef skuldaskjölín eru skuldabréf með óreglulegu greiðsluflæði á eftirfarandi við:	Greiðsla höfuðstóls skal vera með óreglulegum hætti þannig að endurgreiðslan skal vera á tilteknum árafjölda sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum, en með endurgreiðsluferli sem væru jafnar afborganir eða jafnar greiðslur (e. annuity) yfir lengri árafjölda sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum, þar sem einnig er sagt til um fjölda og tíðni afborgana, fyrstu greiðsludagsetningu og lokagjalddaga. Á lokagjalddaga greiðast allar eftirstöðvar höfuðstóls. Afborganir á skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli eru ekki jafnar heldur óreglulegar. Afborganir geta verið lægri, eða hærri, en afborganir á skuldabréfum sem miðast við jafnar afborganir eða jafnar greiðslur (e. annuity). Greiðslur af skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli geta verið verðtryggðar eða óverðtryggðar. Útgefandi skal á gjalddaga inna af hendi greiðslu sem er samtala viðkomandi afborgunar höfuðstóls eins og afborgun er skilgreind í endanlegum skilmálum og viðkomandi vaxtagreiðslu eins og hún er skilgreind í skilmála 7.2(a) eða 7.2(b). Í endanlegum skilmálum tölulíð 8 skulu koma fram aðrir skilmálar (ef við á) sem gilda um greiðslur af skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli og skal útreikningur greiðslna taka mið af þeim upplýsingum sem koma fram í tölulíðnum í endanlegum skilmálum skuldaskjala.
Grein 8.4(a): Ef skuldaskjölín eru skuldabréf með jafnar greiðslur verðtryggðs höfuðstóls og greiðsluflæði er með óreglulegum hætti á eftirfarandi við:	Eftirfarandi jafna er notuð við útreikning afborgana á hverjum gjalddaga: $A_{1...n-1} = \frac{r(1+r)^{k-1}}{(1+r)^n - 1} \times (h \times IR)$ $L_n = (h - \sum_{i=1}^{n-1} A_i) * IR$ Þar sem: A = fjárhæð hvernar afborgunar höfuðstóls h = höfuðstóll IR (Verðbótastuðull) = $\frac{\text{Vísitala á gjalddaga}}{\text{Grunnvísitala}}$

	$r = \text{grunnvextir} / (\text{fjöldi afborgana á ári})$ $n = \text{heildarfjöldi afborgana í greiðsluflæði}$ $k = \text{fjöldi greiddra afborgana} + 1$ $L = \text{fjárhæð lokagreiðslu höfuðstóls á gjalddaga } n$
Grein 8.4(b): Ef skuldaskjöldin eru skuldabréf með jafnar greiðslur óverðtryggðs höfuðstóls og greiðsluflæði er með óreglulegum hætti á eftirfarandi við:	Eftirfarandi jafna er notuð við útreikning afborgana á hverjum gjalddaga: $A_{1...n-1} = \frac{r(1+r)^{k-1}}{(1+r)^n - 1} \times h$ $L_n = h - \sum_{i=1}^{n-1} A_i$ Þar sem: $A = \text{fjárhæð hvernar afborgunar höfuðstóls}$ $h = \text{höfuðstóll}$ $r = \text{grunnvextir} / (\text{fjöldi afborgana á ári})$ $n = \text{heildarfjöldi afborgana í greiðsluflæði}$ $k = \text{fjöldi greiddra afborgana} + 1$ $L = \text{fjárhæð lokagreiðslu höfuðstóls á gjalddaga } n$
Grein 8.4(c): Ef skuldaskjöldin eru skuldabréf með jafnar afborganir verðtryggðs höfuðstóls greiðsluflæði er með óreglulegum hætti á eftirfarandi við:	Eftirfarandi jafna er notuð við útreikning afborgana á hverjum gjalddaga: $A_{1...n-1} = \frac{h}{m} * IR$ $L_n = \frac{(m - (n - 1))}{m} * h * IR$ Þar sem: $A = \text{fjárhæð hvernar afborgunar höfuðstóls á gjalddögum 1 til } n-1$ $L = \text{fjárhæð lokagreiðslu höfuðstóls á gjalddaga } n$ $h = \text{höfuðstóll skuldabréfanna}$ $n = \text{heildarfjöldi afborgana af skuldabréfunum}$ $m = \text{stuðull til ákvörðunar reglulegrar afborgunar, þar sem } m \geq n$ $IR (\text{Verðbótastuðull}) = \frac{\text{Visitala á gjalddaga}}{\text{Grunnvisitala}}$
Grein 8.4(d): Ef skuldaskjöldin eru skuldabréf með jafnar afborganir óverðtryggðs höfuðstóls greiðsluflæði er með óreglulegum hætti á eftirfarandi við:	Eftirfarandi jafna er notuð við útreikning afborgana og lokagreiðslu á hverjum gjalddaga: $A_{1...n-1} = \frac{h}{m}$ $L_n = \frac{(m - (n - 1))}{m} * h$ Þar sem:

	A = fjárhæð hvernar afborgunar höfuðstóls á gjalddögum 1 til n-1 L = fjárhæð lokagreiðslu höfuðstóls á gjalddaga n h = höfuðstóll skuldabréfanna n = heildarfjöldi afborgana af skuldabréfunum m = stuðull til ákvörðunar reglulegrar afborgunar, þar sem $m \geq n$
Grein 8.5: Ef skuldaskjölin eru skuldabréf og uppgreiðsluheimild er ekki fyrir hendi á eftirfarandi við:	Útgefanda er óheimilt að taka einhliða ákvörðun um að endurgreiða höfuðstól verðbréfanna hraðar á líftíma verðbréfanna en samningsbundnar greiðslur skv. skilmálum skuldaskjalanna segja til um.
Grein 8.6: Ef skuldaskjölin eru skuldabréf og uppgreiðsluheimild er fyrir hendi á eftirfarandi við:	Útgefanda er heimilt að umframgreiða skuldabréfin að hluta eða öllu leyti eftir því sem tilgreint er í endanlegum skilmálum.

	9. Kröfur jafnréttháar (e. pari passu)
Grein 9: Á við í öllum tilfellum:	Kröfur kröfuhafa á hendur útgefanda skv. skuldaskjölum þessum skulu ávallt standa jafnar innbyrðis. Óheimilt er að inna af hendi greiðslu til kröfuhafa í þeim flokki sem skilmálar þessir taka til, nema sama hlutfall sé greitt til allra kröfuhafa sama flokks. Þrátt fyrir framangreind ákvæði um jafnréttháar kröfur hefur útgefandi heimild til að kaupa á markaði skuldaskjöl útgefin af honum sjálfum án þess að krafa vakni til að hann kaupi skuldaskjöl af öðrum eigendum. Slík endurkaup eru þó ekki heimil ef heimild hefur stofnast til gjaldfellingar skuldaskjalanna eða útgefanda má vera ljóst að skilmálar þeirra verði brotnir með þeim hætti að heimild stofnist til gjaldfellingar.

	10. Staða í kröfuröð
Grein 10.1: Á við ef kröfur eru óveðtryggðar:	Kröfur samkvæmt skuldaskjölum þessum standa jafnar öðrum almennum kröfum á hendur útgefanda. Við gjaldþrot eða slit útgefanda stendur krafa um greiðslu samhliða almennum kröfum, en á undan öllum víkjandi kröfum og kröfum til endurgreiðslu hlutafjár.
Grein 10.2: Á við ef kröfur eru veðtryggðar:	Kröfur samkvæmt skuldaskjölum þessum standa jafnar á þeim veðrétti sem tilgreindur er í þeim eignum sem tilgreindar eru sem veðandlag samanber grein 23(a) eða 23(b) hér á eftir, hvort heldur tilgreint er í endanlegum skilmálum. Við gjaldþrot eða slit útgefanda stendur krafa um greiðslu þannig á undan almennum og víkjandi kröfum og kröfum til endurgreiðslu hlutafjár.
Grein 10.3: Á við ef kröfur eru víkjandi:	Kröfur samkvæmt skuldaskjölum þessum eru víkjandi og skulu víkja fyrir öllum kröfum á hendur útgefanda eins og nánar er tilgreint í ákvæði þessu. Við gjaldþrot eða slit útgefanda endurgreiðist krafa um greiðslu samkvæmt skuldaskjölunum á eftir öllum almennum kröfum, samhliða kröfum samkvæmt öðrum víkjandi skuldum, en á undan kröfum til endurgreiðslu hlutafjár og öðrum kröfum sem njóta sömu réttshæðar (þ.e. eru pari passu) og kröfur um endurgreiðslu hlutafjár.

Grein 11:	11. Löggjöf um útgáfuna
Grein 11(a): Á við um skuldabréfa-flokk:	Um skuldabréfin gilda meðal annars lög nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga, lög nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu og jafnframt óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf auk annarra almennra reglna íslensks samninga- og kröfuréttar. Jafnframt gilda lög nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga, lög nr. 60/2021 um aðgerðir gegn markaðssvikum og lög nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu eftir því sem við á. Kröfur samkvæmt skuldabréfum og kröfur sem skráðar hafa verið rafrænni skráningu í verðbréfamiðstöð fyrnast á tíu árum frá gjalddaga sé fyrningu ekki slitið innan þess tíma skv. 1. mgr. 5. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda, með þeirri undantekningu að kröfur um vexti og verðbætur skuldabréfanna fyrnast á fjórum árum, skv. 3. og 5. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda. Ekki er lagt stimpilgjald á skuldabréfin við útgáfu þeirra.
Grein 11(b): Á við um víxlaflokk:	Um víxlana gilda meðal annars víxillög nr. 93/1933, lög nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga og lög nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Jafnframt gilda lög nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga, lög nr. 60/2021 um aðgerðir gegn markaðssvikum og lög nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu eftir því sem við á. Jafnframt gilda óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf auk annarra almennra reglna íslensks samninga- og kröfuréttar. Ekki er lagt stimpilgjald á víxlana við útgáfu þeirra.

	12. Yfirlýsingar
Grein 12: Ef við á um skuldaskjölin:	Útgefandi lýsir því yfir: A. að útgefandi er einkahlutafélag, réttilega stofnað í samræmi við lög nr. 138/1994 um einkahlutafélög, í góðu horfi og er réttilega skráð samkvæmt íslenskum lögum. Útgefandi ræður yfir eigin eignum og ræður sinni starfsemi eins og hún er rekin. B. að hann hefur staðið lögformlega rétt að öllum þeim ákvörðunum sem nauðsynlegt var að taka af hans hálfu til að skuldbinda sig skv. ákvæðum skuldaskjalanna og uppfylla ákvæðin og að þau séu því skuldbindandi fyrir hann að öllu leyti; C. að aðild að, og efndir útgefanda á skuldaskjölum þessum, brýtur ekki í bága við nein lög eða reglugerðir, dómsúrskurði eða úrskurði yfirvalda, stofnskjöl útgefanda, eða neinum öðrum samningi eða löggæringi sem er bindandi fyrir útgefanda eða eignir hans. D. að á dagsetningu þessara endanlegu skilmála séu allar fjárhagslegar skuldbindingar hans í skilum og engar gjaldfellingarheimildir séu virkar gagnvart honum; E. að engar upplýsingar sem koma fram í þessum endanlegu skilmálum, eða öðru efni sem útgefandi hefur gefið út í tengslum við efni þeirra, eru rangar eða misvísandi. F. að þær eignir útgefanda sem hægt er að vátryggja og eru almennt vátryggðar (ýmist almennt eða hjá félögum sem stunda sambærilegan rekstur) eru vátryggðar á fullnægjandi hátt.

Grein 13: Ef við á um skuldaskjölín:	13. Upplýsingakvaðir
Grein 13.1: Ef við á um skuldaskjölín:	Upplýsingakvaðir gagnvart umboðsmanni kröfuhafa: Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda umboðsmanni kröfuhafa afrit þeirra skjala sem tilgreind eru hér á eftir uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd. Birting í fréttakerfi Nasdaq Iceland telst fullnægjandi afhending skjala samkvæmt þessum skilmála. A. Endurskoðaður ársreikningur. Endurskoðaður ársreikningur fyrir samstæðu útgefanda fyrir hvert fjárhagsár sem endar eftir útgáfudag viðkomandi skuldaskjala, skal afhentur um leið og hann hefur verið samþykktur af stjórn útgefanda og eigi síðar en 90 dögum frá lokum viðkomandi uppgjörstímabils. B. Kannaður hálfársreikningur. Kannaður hálfársreikningur fyrir fyrstu sex mánuði rekstrarársins fyrir hvern árshelming sem endar eftir útgáfudag viðkomandi skuldaskjala, skal afhentur um leið og hann hefur verið samþykktur af stjórn útgefanda og eigi síðar en 60 dögum frá lokum viðkomandi uppgjörstímabils. C. Staðfestir reikningar. Stjórn og forstjóri útgefanda skulu staðfesta að viðeigandi ársreikningur og hálfársreikningur gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar, í lok hvers reikningstímabils og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á viðkomandi reikningstímabili. D. Form reiknings. Útgefandi skal sjá til þess að viðeigandi ársreikningur og árshlutareikningur séu útbúnir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir eru staðfestir af Evrópusambandinu á hverjum tíma.
13.2: Ef við á um skuldaskjölín:	Upplýsingakvaðir gagnvart staðfestingaraðila: Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda staðfestingaraðila neðangreindar skýrslur, undirritaðar af forstjóra eða fjármálastjóra útgefanda, uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd: A. Skýrslu um fjárhagsleg og sérstök skilyrði innan 14 (fjórtán) daga frá því að endurskoðaður ársreikningur hefur verið áritaður. B. Skýrslu um fjárhagsleg og sérstök skilyrði innan 14 (fjórtán) daga frá því að kannaður árshlutareikningur fyrir fyrstu sex mánuði ársins hefur verið samþykktur. Framangreindar skýrslur skulu sendar staðfestingaraðila með þeim hætti sem kveðið er á um í samningi við staðfestingaraðila.

	14. Almennar kvaðir
Grein 14.1: Ef við á um skuldaskjölín:	Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta þeim kvöðum sem tilgreindar eru hér á eftir, þangað til skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd: A. Tilkynning um vanefndir til umboðsmanns. Útgefandi skal tilkynna umboðsmanni kröfuhafa um hvers kyns vanefndir á skilmálum skuldaskjalanna ásamt þeim aðgerðum sem gripið hefur verið til í því skyni að bæta úr þeim (ef við á), um leið og hann verður þeirra var. B. Greiðsla skatta. Útgefandi skal greiða skatta og önnur opinber gjöld eigi síðar en á gjalddaga, nema ef hann telur skattaálagningu umdeilanlega og setur ágreining sinn í viðeigandi ágreiningsferli í góðri trú innan sanngjarns og eðlilegs tíma. Skal hann þá halda til haga fjárhæð sem talist gæti eðlileg samkvæmt alþjóðlegum

	reikningsskilastöðlum (IFRS) eins og þeir eru á hverjum tíma, til greiðslu slíkra umdeilda skatta eða gjalda. C. Endurskoðendur. Endurskoðendur útgefanda skulu vera löggiltir endurskoðendur. D. Breytingar á starfsemi eða tilgangi útgefanda. Útgefandi skal sjá til þess, innan þeirra marka sem honum er unnt, að ekki verði gerðar breytingar á tilgangi samkvæmt samþykktum eða breytingar á starfsemi sem ekki rúmast innan tilgangs samkvæmt samþykktum sem haft gætu verulega neikvæð áhrif á rekstur og afkomu útgefanda, frá því sem er á útgáfudegi skuldaskjalanna. E. Skuldajöfnuður óheimill. Allar upphæðir sem koma skulu til greiðslu frá útgefanda vegna skuldaskjalanna skulu inntar af hendi án nokkurs frádráttar vegna skatta, skuldajafnaðar eða gagnkrafna.
Grein 14.2: Ef við á:	A. Vátryggingar. Útgefandi mun sjá til þess að veðsalar muni vátryggja og halda vátryggðum öllum þeim veðandlögum sem er hægt að tryggja og almennt tíðkast að séu vátryggð gegn tjóni af völdum eldsvoða, auk hvers kyns öðrum hættum sem almennt er vátryggt gegn í starfsemi svipaðri þeirri sem útgefandi hefur með höndum. Tryggja skal hjá viðurkenndum, sjálfstæðum tryggingarfélögum, og slíkar tryggingar skulu vera nægilegar að mati veðgæsluaðila. B. Greiðsla vátryggingariðgjalda. Útgefandi mun sjá til þess að veðsalar muni greiða öll iðgjöld á gjalddaga og gera hverjar þær aðrar ráðstafanir sem eru nauðsynlegar til þess að þær vátryggingar sem teknar hafa verið haldist í fullu gildi.
Grein 14.3(a): Ef skuldaskjölín eru veðtryggð með hlutdeild í almenna tryggingafyrirkomulaginu:	Aðgerðir til verndar og fullnustu veðandlags: Útgefandi mun sjá til þess að veðsali undir almenna tryggingafyrirkomulaginu, eins og það er skilgreint í lið 22 um tryggingar og ábyrgðir í skilmálum þessum, muni, fyrir eigin reikning, grípa til hvers kyns aðgerða sem umboðsmaður kröfuhafa eða veðgæsluaðili kann að telja nauðsynlegar til að þinglýsa, fullkomna eða verja rétt þessara aðila samkvæmt skuldaskjölunum og til að viðhalda þeim veðandlögum sem stofnað er til samkvæmt þeim og einnig að grípa til hvers þeirra aðgerða sem umboðsmaður kröfuhafa eða veðgæsluaðili telur nauðsynlegar til að fullnusta veðandlagið, að hluta eða fullu, eftir að tilkynning þar að lútandi hefur borist. Viðbótarveð: Útgefandi mun sjá til þess að veðsali muni, að því leyti sem það er hægt að lögum og veðgæsluaðili telur nauðsynlegt, á hverjum tíma án tafar veita veð eða hlutast til um að veð verði veitt, yfir eignum þeirra samkvæmt tryggingarbréfinu til handa kröfuhöfum í því skyni að tryggja allar skuldbindingar útgefandans á grundvelli skuldaskjalanna. Veðsetning söluandvirðis: Útgefandi skuldbindur sig, við sölu fasteigna sem veðsettar eru undir tryggingarbréfinu, til að ráðstafa söluandvirði þeirra inn á bankareikning sem handveðsettur er undir tryggingarbréfinu, ef það telst nauðsynlegt til að uppfylla þau fjárhagslegu og sérstöku skilyrði sem hann hefur undirgengist í tengslum við skuldaskjalaflokkinn. Frekari aðgerðir: Útgefandi skal, að beiðni umboðsmanns kröfuhafa, sjá til þess að veðsali framkvæmi alla þá hluti og undirriti öll þau skjöl sem umboðsaðili kröfuhafa telur nauðsynleg til þess að kröfuhafar geti notið réttinda sinna samkvæmt skuldaskjölunum.
Grein 14.3(b): Ef skuldaskjölín eru veðtryggð með hlutdeild í sértæku tryggingafyrirkomulagi:	Aðgerðir til verndar og fullnustu veðandlags: Útgefandi mun sjá til þess að veðsali muni, fyrir eigin reikning, grípa til hvers kyns aðgerða sem veðgæsluaðili kann að telja nauðsynlegar til að þinglýsa, fullkomna eða verja rétt kröfuhafa og til að viðhalda þeim veðandlögum sem stofnað er til samkvæmt tryggingarbréfinu og einnig að grípa til hvers þeirra aðgerða sem veðgæsluaðili telur nauðsynlegar til að fullnusta veðandlagið, að hluta eða fullu, eftir að tilkynning þar að lútandi hefur borist. Viðbótarveð: Útgefandi mun sjá til þess að veðsali muni, að því leyti sem það er hægt að lögum og veðgæsluaðili telur nauðsynlegt á hverjum tíma, án tafar veita veð eða hlutast til um að veð verði veitt, yfir eignum þeirra samkvæmt tryggingarbréfinu til handa kröfuhöfum í því skyni að tryggja allar skuldbindingar útgefandans undir skuldaskjölunum

	Veðsetning söluandvirðis: Útgefandi skuldbindur sig, við sölu fasteigna sem veðsettar eru undir tryggingarbréfinu, til að ráðstafa söluandvirði þeirra inn á bankareikning sem handveðsettur er undir tryggingarbréfinu, ef það telst nauðsynlegt til að uppfylla þau fjárhagslegu og sérstöku skilyrði sem hann hefur undirgengist í tengslum við skuldaskjalaflokkinn. Frekari aðgerðir: Útgefandi skal, að beiðni veðgæsluaðila, sjá til þess að veðsali framkvæmi alla þá hluti og undirriti öll þau skjöl sem veðgæsluaðili telur nauðsynleg til þess að kröfuhafar geti notið réttinda sinna samkvæmt skuldaskjölunum og tryggingabréfinu.
--	--

Grein 15: Ef við á um skuldaskjöl	15. Fjárhagsleg og sérstök skilyrði
Grein 15.1: Ef skuldaskjöl eru ekki veðtryggð skv. almenna trygginga-fyrirkomulaginu á eftirfarandi við:	Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta þeim fjárhagslegu og sérstöku skilyrðum sem tilgreind eru í endanlegum skilmálum, uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd. Útgefandi skal framkvæma útreikning á hinum fjárhagslegu og sérstöku skilyrðum tvisvar sinnum á ári, eða strax í kjölfar birtingar ársreiknings og hálsársreiknings. Efnahagsliðir skulu miðast við punktstöðu á uppgjörssdegi og rekstrarliðir við undangengna 12 (tölf) mánuði m.v. uppgjörssdag. Útgefandi skal upplýsa umboðsmann kröfuhafa svo fljótt sem kostur er hvort að útgefandi uppfylli eftirfarandi fjárhagsleg og sérstök skilyrði og afhenda skriflega staðfestingu þess efnis.
Grein 15.2: Ef skuldaskjöl eru veðtryggð skv. almenna trygginga-fyrirkomulaginu á eftirfarandi við:	Skuldaskjöl eru veðtryggð skv. almenna tryggingafyrirkomulaginu og eru þau fjárhagslegu og sérstöku skilyrði sem gilda um skuldaskjöl tilgreind í kafla 23(a) Almenna tryggingafyrirkomulagið í grunnlýsingu þessari.

Grein 16: Ef við á um skuldaskjöl:	16. Vanefndartilvik
Grein 16.1: Ef skuldaskjöl eru víxlar á eftirfarandi við	A. Greiðsludráttur. Hafi útgefandi ekki innt af hendi samningsbundnar afborganir samkvæmt víxlunum innan 15 (fimmtán) daga eftir gjalddaga, nema í þeim tilvikum þar sem greiðsludrátt er alfarið hægt að rekja til óviðráðanlegra tæknilegra þátta eða þátta er varða umsýslu, greiðslumiðlun og/eða sambærileg atriði, enda eigi greiðsla sér þá stað innan 15 (fimmtán) daga frá því að leyst var úr tæknilegum þáttum eða umsýsluatriðum, í báðum tilfellum á réttum stað og í réttum gjaldmiðli. B. Rangar yfirlýsingar. Ef yfirlýsing, staðfesting eða fullyrðing sem útgefandi hefur gefið eða endurtekur í sambandi við útgáfu skuldaskjala þessara, sbr. „Yfirlýsingar“ hér að framan, reynist vera röng að verulegu leyti þegar hún er gefin eða talin vera gefin eða endurtekin, nema útgefandi geti sýnt fram á að slík röng yfirlýsing eða staðfesting hafi verið veitt fyrir mistök eða óviljandi og útgefandi geti leiðrétt áhrif hinnar röngu yfirlýsingar eða staðfestingar innan 35 (þrjátíu og fimm) daga frá því að útgefanda varð ljóst að yfirlýsingin var röng. C. Fullnustuaðgerðir. Ef árangurslaust fjárnám er gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi hans, óskað er eftir greiðslustöðvun eða útgefandi leitar nauðasamninga eða eignir hans auglýstar á nauðungarsölu, nema útgefandi haldi uppi eðlilegum vörnum.

Grein 16.2: Ef skuldaskjöldin eru skuldabréf á eftirfarandi við:	Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta þeim vanefndatilvikum sem tilgreind eru hér á eftir, þangað til skuld samkvæmt skuldabréfunum er að fullu greidd. A. Greiðsludráttur. Hafi útgefandi ekki innt af hendi samningsbundnar afborganir eða vexti samkvæmt skuldabréfunum innan 15 (fimmtán) daga eftir gjalddaga, nema í þeim tilvikum þar sem greiðsludrátt er alfarið hægt að rekja til óviðráðanlegra tæknilegra þátta eða þátta er varða umsýslu, greiðslumiðlun og/eða sambærileg atriði, enda eigi greiðsla sér þá stað innan 15 (fimmtán) daga frá því að leyst var úr tæknilegum þáttum eða umsýsluatriðum, í báðum tilfellum á réttum stað og í réttum gjaldmiðli. B. Brot á fjárhagslegum og sérstökum skilyrðum. Ef útgefandi uppfyllir ekki þau fjárhagslegu og sérstöku skilyrði sem fram koma í endanlegum skilmálum, nema bætt sé úr vanefndinni innan 35 daga, nema ef um greiðslufall er að ræða, en þá er fresturinn 15 (fimmtán) dagar. Tilskilinn frestur til úrbóta samkvæmt ofangreindu reiknast frá því að umboðsmaður kröfuhafa tilkynnir útgefanda skriflega um brotið eða útgefandi vissi eða mátti vita um brotið, hvort heldur sem gerist fyrr. C. Brot á almennum kvöðum. Ef útgefandi uppfyllir ekki önnur skilyrði um almennar kvaðir og skilmála skuldabréfa þessara og útgefandi hefur ekki bætt úr vanefndinni innan 35 (þrjátíu og fimm) daga frá því að umboðsmaður kröfuhafa tilkynnir útgefanda skriflega um brotið eða útgefandi verður þess var, hvort heldur sem gerist fyrr. D. Brot á veðhafasamkomulagi, umboðssamningi eða samningi við staðfestingaraðila. Ef útgefandi uppfyllir ekki þær skyldur sem á hann eru lagðar samkvæmt samningi við veðgæsluaðila, samningi við umboðsmann kröfuhafa eða samningi við staðfestingaraðila, nema hægt sé að bæta úr vanefndinni og bætt sé úr henni innan 35 (þrjátíu og fimm) daga. E. Brot á skilmálum veðsamnings eða tryggingarbréfa. Ef útgefandi uppfyllir ekki þær skyldur sem á hann eru lagðar samkvæmt veðsamningi eða tryggingarbréfi sem stendur til tryggingar skilvísri og skaðlausri endurgreiðslu skuldaskjalanna skv. endanlegum skilmálum, nema hægt sé að bæta úr vanefndinni og bætt sé úr henni innan 35 (þrjátíu og fimm) daga. F. Rangar yfirlýsingar. Ef yfirlýsing, staðfesting eða fullyrðing sem útgefandi hefur gefið eða endurtekur í sambandi við útgáfu skuldabréfa þessara, sbr. „Yfirlýsingar“ hér að framan, reynist vera röng að verulegu leyti þegar hún er gefin eða talin vera gefin eða endurtekin, nema útgefandi geti sýnt fram á að slík röng yfirlýsing eða staðfesting hafi verið veitt fyrir mistök eða óviljandi og útgefandi geti leiðrétt áhrif hinnar röngu yfirlýsingar eða staðfestingar innan 35 (þrjátíu og fimm) daga frá því að útgefanda varð ljóst að yfirlýsingin var röng. G. Vanefndir annarra skuldbindinga. Ef útgefandi innir ekki af hendi á gjalddaga greiðslu samkvæmt einhverjum samningi eða samningum sem leggjur á útgefanda greiðsluskyldu og samningurinn hafi annað hvort verið gjaldfelldur eða gjaldfellingarheimild hefur myndast, enda sé samtala þeirra skulda sem gjaldfallin er eða heimilt er að gjaldfella, hærri en kr. 300.000.000, nema slík vanefnd stafi af réttlætanlegum mótmælum af hálfu útgefanda og eðlilegum vörnum sé haldið uppi. H. Fullnustuaðgerðir. Ef árangurslaust fjárnám er gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldprotaskipti á búi hans, óskað er eftir greiðslustöðvun eða útgefandi leitar nauðasamninga eða eignir hans auglýstar á nauðungarsölu, nema útgefandi haldi uppi eðlilegum vörnum. I. Ógjaldfærni. Ef útgefandi verður að lögum ekki talinn geta staðið í skilum við lánardrottna sína þegar kröfur hans falla í gjalddaga, telst ógjaldfær, viðurkennir að hann geti ekki greitt skuldir sínar á gjalddaga, hættir greiðslu á öllum eða einhverjum tegundum skulda sinna eða lýsir yfir fyrirætlun sinni þess efnis eða gengur til
---	--

	samninga við einn eða fleiri lánardrottna um endurskipulagningu eða endursamninga á skuldum sínum vegna fjárhagslegra örðugleika. J. Málaferli. Ef hvers kyns dómi, úrskurði eða annars konar réttargerð á hendur útgefanda eða ábyrgðaraðila er ekki aflétt eða framfylgt innan þess frests sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum og talinn er frá því að skylda til þess stofnaðist, eða lánardrottinn gerir fjárnám í, leysir til sín einhverja eign, réttindi eða tekjur útgefanda eða ábyrgðaraðila og slíkt er ekki fellt úr gildi eða gert upp innan þess úrbótafrests sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum, nema höfð séu uppi andmæli í góðri trú og farið með þau í viðeigandi málsmeðferð. K. Starfsemi hætt. Ef útgefandi hættir, eða hótar að hætta, öllum eða verulegum hluta starfsemi sinnar. L. Áritun með fyrirvara. Ef endurskoðendur útgefanda gera verulega fyrirvara á áritun sinni á endurskoðaða ársreikninga útgefanda eða árshlutauppgjör. M. Skráning á skipulegan markað. Ef skuldabréf þessi hafa ekki verið tekin til viðskipta (skráð) innan 12 (tölf) mánaða frá útgáfudegi skuldabréfanna. N. Afskráning skuldabréfa. Ef skuldabréf þessi (eftir að þau hafa verið skráð) eru tekin úr viðskiptum (afskráð) af skipulegum markaði.
Grein 16.3 Ef við á um skuldaskjölin:	Ef vanefndatilvik, eins og það er skilgreint hér að framan og/eða fram kemur í endanlegum skilmálum að eigi við, hefur átt sér stað, og ekki hefur verið bætt úr innan tilskilinna tímamarka, skal umboðsmaður kröfuhafa boða til kröfuhafafundar eins fljótt og auðið er í samræmi við umboðssamning til að ákveða hvort gjaldfella eigi skuldaskjölin. Ef umboðsmaður kröfuhafa verður var við vanefndatilvik, þá ber honum skylda til að boða til kröfuhafafundar í samræmi við ákvæði umboðssamnings. Einungis er unnt að taka ákvörðun um gjaldfellingu á kröfuhafafundi og hefur því enginn kröfuhafi sjálfstæðan, einhliða rétt til að gjaldfella skuldaskjöl í sinni eigu, þrátt fyrir að vanefndatilvik hafi átt sér stað. Um form og efni kröfuhafafundar, samþykkingshlutföll og annað fer eftir ákvæðum í grein 17 og umboðssamningi við umboðsmann kröfuhafa, en dagsetning gildandi samninga skal tiltekin í endanlegum skilmálum skuldaskjalanna.

	17. Umboðsmaður kröfuhafa og staðfestingaraðili fjárhagslegra og sérstakra skilyrða
Grein 17.1: Ef við á:	Umboðsmaður kröfuhafa a) Almennt og skipun Upplýsingar um umboðsmann kröfuhafa í skuldaskjalaflokki ásamt auðkenni skuldaskjalaflokksins verður tilgreint í endanlegum skilmálum. Um skipun umboðsmanns kröfuhafa fer eftir ákvæðum endanlegra skilmála auk umboðssamnings sem tilgreindur er með dagsetningu í endanlegum skilmálum. Umboðssamningurinn er hluti af endanlegum skilmálum skuldaskjala í þeim skuldaskjalaflokki. Sami umboðsmaður kröfuhafa skal vera fyrir alla kröfuhafa verðbréfa sem tilheyra skuldaskjalaútgáfunni. Útgefandi ber allan kostnað af störfum umboðsmanns kröfuhafa. Þrátt fyrir að umboðsmaður kröfuhafa sé í upphafi skipaður af útgefanda eru starfsskyldur hans þó alfarið gagnvart kröfuhöfum. Útgefandi hefur ekkert boðvald yfir umboðsmanni kröfuhafa og er ekki heimilt að hafa áhrif á störf hans eða skipun, nema að því leyti sem sérstaklega er heimilað í umboðssamningi. Kröfuhafar geta, með samþykki a.m.k. 75% hluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi, tekið ákvörðun á kröfuhafafundi um að segja umboðsmanni kröfuhafa upp störfum og fela útgefanda að skipa nýjan í hans stað, með fyrirvara um samþykki kröfuhafa skuldaskjalanna. Vilji umboðsmaður kröfuhafa láta af störfum skal hann þegar í stað upplýsa útgefanda um það

	og skal útgefandi þá, eins fljótt og kostur er, skipa nýjan umboðsmann kröfuhafa, með fyrirvara um samþykki kröfuhafa skuldaskjalanna. Umboðsmaður kröfuhafa skal vera óháður útgefanda og samstæðu útgefanda í störfum sínum fyrir kröfuhafa. Umboðsmanni kröfuhafa er óheimilt að taka að sér önnur störf eða verkefni fyrir samstæðuna á gildistíma samningsins, sem fara í bága við almennar hagsmunaárekstrareglur umboðsmanns og eftir atvikum, viðkomandi fagfélags umboðsmanns á hverjum tíma. Framangreint kemur ekki í veg fyrir að umboðsmaður kröfuhafa taki að sér hlutverk veðgæsluaðila, enda eru skyldur umboðsmanns kröfuhafa í þágu kröfuhafa skuldaskjala og skyldur veðgæsluaðila í þágu allra sem eiga kröfur sem falla undir tiltekið tryggingafyrirkomulag, en ekki útgefanda eða samstæðu útgefanda. Umboðsmaður kröfuhafa skal búa yfir nægilegri þekkingu til að gegna starfinu. Umboðsmaður kröfuhafa skal vera lögmannsstofa, endurskoðunarfyrtæki, fjármálafyrtæki eða annar aðili með sérþekkingu á viðkomandi sviði, með fullnægjandi þekkingu á fasteignum, verðbréfamarkaði og fjármögnun félaga sambærilegum útgefanda og að öðru leyti með burði til að gegna hlutverkinu, meðal annars með tilliti til stærðar og rekstraröryggis. Umboðsmaður kröfuhafa skal ávallt á meðan hann gegnir hlutverki umboðsmanns kröfuhafa vera með lögbundna og gilda starfsábyrgðartryggingu gagnvart tjóni sem kann að hljóta af störfum hans. Kröfuhafar skuldaskjalanna, á hverjum tíma, hvort sem þeir hafa gerst kröfuhafar við upphaflega útgáfu skuldaskjalanna eða við síðari sölu, skulu teljast aðilar samningsins og njóta réttar og bera skyldur samkvæmt honum, enda bera skilmálar skuldaskjalanna með sér upplýsingar um og tilvísun til samningsins. Með fjárfestingu í skuldaskjölunum veita viðkomandi kröfuhafar umboðsmanni kröfuhafa fullt umboð til að sinna þeim skyldum sem honum eru faldar með samningnum. b) Hlutverk og skyldur umboðsmanns kröfuhafa Um hlutverk, skyldur og trúnað umboðsmanns kröfuhafa fer eftir ákvæðum endanlegra skilmála skuldaskjalanna og umboðssamningsins. Meginhlutverk umboðsmanns kröfuhafa er að gæta hagsmuna þeirra eigenda verðbréfa sem gefin hafa verið út undir viðkomandi flokki og koma fram fyrir hönd þeirra og skal hann gæta hagsmuna allra kröfuhafa jafnt. Umboðsmaður kröfuhafa hefur fullt og ótakmarkað umboð kröfuhafa skuldaskjalanna til að annast þau verkefni sem honum eru fengin á grundvelli umboðssamningsins. Umboðsmaður kröfuhafa skal í störfum sínum gæta hagsmuna allra kröfuhafa gagnvart útgefanda, veðsala og veðgæsluaðila. Jafnframt skal umboðsmaður kröfuhafa gæta þess í störfum sínum að mismuna ekki kröfuhöfum skuldaskjalanna og að allir kröfuhafar njóti hlutfallslega jafns réttar innbyrðis. Umboðsmaður kröfuhafa skal koma fram fyrir hönd kröfuhafa skuldaskjalanna gagnvart útgefanda, veðsala og veðgæsluaðila, eftir því sem við á, og annast öll samskipti við framangreinda aðila fyrir hönd kröfuhafanna, þ.m.t. á grundvelli veðhafasamkomulags, ef við á. Ef umboðsmaður kröfuhafa verður var við vanefnd útgefanda á skuldbindingum sínum samkvæmt skuldaskjölunum skal hann senda áskorun til útgefanda um að bæta úr vanefnd innan tilskilins frests, ef við á. Verði ekki bætt úr vanefnd innan tilskilinna tímamarka eða heimild er til þess að gjaldfella kröfur samkvæmt skuldaskjölunum af öðrum sökum, skal umboðsmaður kröfuhafa boða til kröfuhafafundar í samræmi við ákvæði umboðssamningsins. Ef umboðsmaður kröfuhafa telur nauðsynlegt eða æskilegt að bera undir kröfuhafa skuldaskjalanna málefni sem tengjast samningnum, skuldaskjölunum, tryggingarbréfunum, veðhafasamkomulaginu, samningi við staðfestingaraðila eða öðrum atriðum, skal umboðsmaður kröfuhafa boða til kröfuhafafundar í samræmi við ákvæði umboðssamningsins. Hafi kröfuhafar skuldaskjalanna tekið ákvörðun á kröfuhafafundi um að gjaldfella kröfur sínar, skal umboðsmaður kröfuhafa fara eftir þeim fyrirmælum sem kröfuhafar skuldaskjalanna samþykkja á kröfuhafafundi um mögulegar fullnustuaðgerðir og framkvæmd þeirra, í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins ef við á. Fjármunum sem umboðsmaður kröfuhafa veðtryggðra skuldaskjala móttekur á grundvelli fullnustuaðgerða skal ráðstafað til kröfuhafa í þeirri röð og með þeim hætti sem mælt er fyrir um í veðhafasamkomulagi. Óski útgefandi eftir því að skipta um umboðsmann kröfuhafa skal hann leita samþykkis kröfuhafafundar. Fundarboði skal fylgja rökstuðningur útgefanda fyrir ósk sinni um breyttan
--	---

	umboðsmann, þ.m.t. um hver hinn nýi umboðsmaður yrði. Ósk útgefanda telst vera samþykkt ef 75% hluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi samþykkja hana. c) Fundur kröfuhafa Um fund kröfuhafa fer eftir umboðssamningi umboðsmanns kröfuhafa við útgefanda. Hér á eftir fer samantekt á ákvæðum er varða fund kröfuhafa samkvæmt umboðssamningnum en um nánari lýsingu á hlutverki umboðsmanns kröfuhafa vísast til umboðssamningsins. Umboðsmaður kröfuhafa skal boða til kröfuhafafunda eins fljótt og auðið er í eftirtöldum tilfellum: (a) ef útgefandi eða veðgæsluaðili óskar eftir því eða ef veðgæsluaðili boðar til veðhafafundar; (b) í kjölfar vanefnda samkvæmt skuldaskjölunum, sem ekki hefur verið bætt úr, sem umboðsmaður kröfuhafa verður var við eða sem útgefandi hefur tilkynnt um; (c) ef 1/4 hluti kröfuhafa skuldaskjalanna, miðað við fjárhæð útistandandi krafna á grundvelli skuldaskjalanna, óskar eftir fundi; (d) ef gjaldfellingarheimild er til staðar samkvæmt skilmálum viðkomandi flokks skuldaskjala og kröfuhafi innan flokksins óskar eftir fundi; (e) ef staðfestingaraðili tilkynnir að hann muni ekki staðfesta skýrslu um fjárhagsleg og sérstök skilyrði eða ef staðfestingaraðili hefur ekki sent umboðsmanni kröfuhafa niðurstöðu sína innan þeirra tímamarka sem tilgreind eru í samningi við staðfestingaraðila; eða (f) ef umboðsmaður kröfuhafa telur rétt vegna annarra atvika. Umboðsmaður kröfuhafa skal ávallt boða alla kröfuhafa viðkomandi flokks skuldaskjala á kröfuhafafundi, miðað við skráðar upplýsingar í kerfum verðbréfamiðstöðvar á boðunardegi, en einnig er honum heimilt að boða útgefanda, staðfestingaraðila, veðgæsluaðila eða aðra aðila telji hann slíkt nauðsynlegt eða æskilegt vegna einstakra dagskrárliða. Umboðsmaður kröfuhafa skal boða til kröfuhafafundar með að lágmarki 14 (fjórtán) daga fyrirvara og að hámarki 28 (tuttugu og átta) daga fyrirvara. Dagskrá, tillögur og gögn skulu send kröfuhöfum skuldaskjalanna með sama hætti og boðun með að lágmarki 7 daga fyrirvara. Umboðsmaður kröfuhafa skal boða til kröfuhafafundar með því að fara fram á að útgefandi birti tilkynningu til kröfuhafa skuldaskjalanna í gegnum kerfi Nasdaq Iceland kauphallarinnar. Kröfuhafafundur skal fara fram á þeim stað sem umboðsmaður kröfuhafa ákveður. Fundurinn getur jafnframt átt sér stað með rafrænum hætti. Umboðsmaður kröfuhafa ákveður dagskrá kröfuhafafundar. Kröfuhafar skuldaskjalanna skulu kjósa fundarstjóra og fundarritara á kröfuhafafundi. Fundarstjóri skal í upphafi fundar staðfesta hvort fundur sé ályktanabær. Til þess að kröfuhafafundur sé ályktanabær þarf fundurinn að hafa verið boðaður í samræmi við umboðssamninginn. Fundur er ávallt ályktanabær, óháð fundarsókn, ef til hans var boðað með réttum hætti. Á kröfuhafafundi miðast atkvæðisréttur kröfuhafa skuldaskjalanna við uppgreiðsluverðmæti skuldaskjala í eigu viðkomandi kröfuhafa við lok dags daginn fyrir fund (ein króna felur í sér eitt atkvæði). Ef upp kemur ágreiningur varðandi atkvæðisrétt kröfuhafa skuldaskjalanna, þá skal fundarstjóri skera úr þeim ágreiningi og er úrlausn hans bindandi fyrir alla aðila. Hvorki útgefandi né aðilar innan samstæðu útgefanda njóta atkvæðisréttar vegna skuldaskjala sem kunna að vera í þeirra eigu og skulu skuldaskjöl í þeirra eigu ekki talin með við afmörkun samþykkishlutfalls. Ef ekki er kveðið á um annað í samningnum, þarf samþykki a.m.k 75% hluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi til ákvarðanatöku. Ákvörðun um að gjaldfella kröfur telst samþykkt ef 1/3 kröfuhafa í flokki skuldaskjala samþykkja hana. Gjaldfelling telst einnig samþykkt ef 1/5 kröfuhafa í flokki skuldaskjala samþykkja hana, enda hafi að minnsta kosti tveir skuldaskjalaeigendur sem ekki eru innbyrðis tengdir eða nákomnir í skilningi laga nr. 21/1991 um gjaldprotaskipti og eiga samtals skuldaskjöl að uppgreiðsluverðmæti að lágmarki kr. 750.000.000 að nafnverði samþykkt hana. Tillögur útgefanda að breyttum skilmálum skuldaskjalanna teljast vera samþykktar ef 90% kröfuhafa í viðkomandi flokki skuldaskjala
--	--

	(miðað við fjárhæð) samþykkja hana. Ákvarðanir í kjölfar gjaldfellingar veðtryggðra skuldaskjala þurfa samþykki meirihluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi. Ákvarðanir sem teknar eru með tilskyldum atkvæðafjölda á ályktanabærum kröfuhafafundi binda alla kröfuhafa skuldaskjalanna og teljast öll skuldaskjöl í viðkomandi flokki skuldaskjala gjaldfallin sé tekin ákvörðun um gjaldfellingu. Ef lögmætur fundur kröfuhafa skuldaskjalanna samþykkir, með tilskyldu hlutfalli, gjaldfellingu krafna og að því gefnu að sami aðili gegni ekki hlutverki umboðsmanns kröfuhafa og hlutverki veðgæsluaðila, þá skal umboðsmaður kröfuhafa, svo fljótt sem verða má og eigi síðar en tveimur virkum dögum eftir kröfuhafafund, tilkynna veðgæsluaðila um slíka ákvörðun ásamt beiðni um að veðhafafundur verði boðaður til samræmis við ákvæði veðhafasamkomulaginu, ef við á. Ef lögmætur fundur kröfuhafa óveðtryggðra skuldaskjala samþykkir, með tilskyldu hlutfalli, gjaldfellingu krafna skal umboðsmanni falið að innheimta skuldaskjölin hjá útgefanda í samræmi við ákvörðun kröfuhafafundar. Gildandi umboðssamning við umboðsmann kröfuhafa hverju sinni er að finna á meðfylgjandi vefslóð: www.reykjastaeti.is/fjarfestar.
Grein 17.2: Ef við á:	Staðfestingaraðili fjárhagslegra og sérstakra skilyrða a) Almennt Um skipun staðfestingaraðila fjárhagslegra og sérstakra skilyrða fer eftir ákvæðum endanlegra skilmála auk samnings við staðfestingaraðila sem tilgreindur er með dagsetningu í endanlegum skilmálum. Samningur við staðfestingaraðila er hluti af endanlegum skilmálum skuldaskjala í þeim skuldaskjalaflokki. Staðfestingaraðili er skipaður fyrir hvern útgefinn skuldaskjalaflokk sem gefinn er út undir útgáfurammanum. Með því að kaupa skuldaskjöl undir útgáfurammanum samþykkir viðkomandi kröfuhafi fyrir sitt leyti framangreint fyrirkomulag og efni samnings við staðfestingaraðila, eftir atvikum eins og honum kann að vera breytt, sem nálgast má á heimasíðu útgefanda, www.reykjastaeti.is/fjarfestar. Staðfestingaraðili skal vera óháður samstæðu útgefanda í störfum sínum. Staðfestingaraðili má ekki, á gildistíma samningsins hafa með höndum verkefni fyrir samstæðu útgefanda sem valda vanhæfi hans sem staðfestingaraðila. Staðfestingaraðili skal búa yfir nægilegri þekkingu til að gegna starfinu. Staðfestingaraðili skal vera endurskoðunarfyrirtæki, fjármálafyrirtæki eða annar aðili með sérþekkingu á viðkomandi sviði, með fullnægjandi þekkingu á fasteignum, verðbréfamarkaði og fjármögnun félaga sambærilegum útgefanda, og að öðru leyti með burði til að gegna hlutverkinu, meðal annars með tilliti til stærðar og rekstraröryggis. Staðfestingaraðili er í upphafi skipaður af útgefanda. Starfsskyldur staðfestingaraðila eru þó alfarið gagnvart kröfuhöfum. Útgefandi hefur ekkert boðvald yfir staðfestingaraðila og er ekki heimilt að hafa áhrif á störf hans eða skipun, nema að því leyti sem sérstaklega er heimilað samkvæmt ákvæðum samnings við staðfestingaraðila. Vilji staðfestingaraðili láta af störfum skal hann þegar í stað upplýsa útgefanda um það og skal útgefandi þá, eins fljótt og kostur er, skipa nýjan staðfestingaraðila, með fyrirvara um samþykki veðhafa. b) Skyldur útgefanda Útgefandi skuldbindur sig til þess að afhenda staðfestingaraðila skýrslu um fjárhagsleg og sérstök skilyrði, ásamt öllum öðrum upplýsingum og gögnum sem staðfestingaraðili óskar eftir og telur nauðsynlegar í tengslum við verkefni sín, innan 14 (fjórtán) daga frá því að endurskoðaður ársreikningur eða kannaður árshlutareikningur fyrir fyrstu sex mánuði ársins hafa verið áritaðir. Í skýrslunni skal m.a. vera að finna útreikninga og forsendur þeirra. c) Hlutverk staðfestingaraðila Staðfestingaraðili skal fara yfir forsendur og útreikninga í skýrslu útgefanda um fjárhagsleg og sérstök skilyrði í tengslum við hálfárs- og ársreikninga. Staðfestingaraðili skal enn fremur yfirfara forsendur og útreikninga í skýrslu útgefanda, sem útgefandi afhendir í tengslum við breytingar á tryggingarbréfum. Ef staðfestingaraðili er sammála forsendum og útreikningum útgefanda skal staðfestingaraðili staðfesta viðkomandi skýrslu útgefanda. Ef staðfestingaraðili er ósammála forsendum eða

	útreikningum útgefanda skal staðfestingaraðili óska án ástæðulauss dráttar eftir frekari gögnum eða rökstuðningi frá útgefanda eða endurskoðanda hans. Ef staðfestingaraðili er, eftir móttöku frekari gagna eða rökstuðnings, ósammála forsendum eða útreikningum útgefanda skal staðfestingaraðili synja útgefanda um staðfestingu á skýrslunni og gera grein fyrir mati sínu. Staðfesting eða synjun staðfestingaraðila skal vera á því formi og með því efni sem fram kemur í fylgiskjali við samninginn. Staðfestingaraðili skal gera útgefanda, veðsölum og veðhöfum, eftir því sem við á, grein fyrir niðurstöðu sinni svo fljótt sem verða má og eigi síðar en innan 14 (fjórtán) daga frá móttöku skýrslu um fjárhagsleg og sérstök skilyrði frá útgefanda. Staðfestingaraðili skal mæta á kröfuhafafundi og veðhafafundi sé hann boðaður til þeirra, til þess að fara þar yfir forsendur sínar fyrir staðfestingu eða synjun skýrslu um fjárhagsleg og sérstök skilyrði. Þá skal staðfestingaraðili, samkvæmt beiðni, afhenda útgefanda og veðsala öll gögn í tengslum við forsendur staðfestingaraðila fyrir ákvörðun sinni.
--	--

Grein 18: Á við í öllum tilfellum:	18. Önnur ákvæði
Grein 18.1:	Heimild til kaupa eigin skuldabréfa/víxla: Útgefandi hefur heimild til að kaupa á markaði skuldabréf/víxla útgefin af honum sjálfum.
Grein 18.2:	Upplýsingaöflun: Útgefanda og umboðsmanni kröfuhafa, er heimilt að afla og móttaka upplýsingar um skráða eigendur skuldaskjalanna á hverjum tíma frá verðbréfamiðstöð og viðeigandi reikningsstofnunum þar sem skuldaskjölín eru geymd á vörslureikningum.
Grein 18.3:	Hlunnindi: Engin hlunnindi eru tengd verðbréfunum umfram það sem skilmálar þeirra segja til um.
Grein 18.4:	Framsal: Engar hömlur eru á framsali skuldaskjalanna, aðrar en að eingöngu er heimilt að framselja þau til nafngreinds aðila. Eignaskráning rafbréfa hjá Nasdaq CSD veitir skráðum eiganda hennar lögformlega heimild fyrir þeim réttindum sem hann er skráður að. Er reikningsstofnunum eins og þær eru skilgreindar samkvæmt lögum nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerna, einum heimilt að annast milligöngu um framsal á þeim.
Grein 18.5:	Skattaleg meðferð: Um skattalega meðferð verðbréfa fer samkvæmt gildandi skattalögum á Íslandi á hverjum tíma. Um skuldbindingar vegna staðgreiðslu fjármagnstekna og nánar um skattaleg atriði fer eftir því sem greinir í endanlegum skilmálum.
Grein 18.6:	Ágreiningsmál: Rísi ágreiningsmál út af verðbréfum þessum, skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

	19. Skilmálabreyting og ákvarðanataka
Grein 19: Ef við á um skulda-bréfaflokk:	Útgefanda er heimilt að óska eftir breytingu á skilmálum skuldaskjalanna, en ákvörðun um slíkt skal taka á kröfuhafafundi, sem boðaður er og haldinn í samræmi við ákvæði umboðssamningsins um samþykktarferli fyrir gjaldfellingu að breyttu breytanda. Fundarboði skal fylgja yfirlit yfir tillögur útgefanda að breyttum skilmálum. Tillögur að breyttum skilmálum skuldaskjalanna teljast vera samþykktar ef 90% kröfuhafa í viðkomandi flokki skuldaskjala (miðað við fjárhæð) samþykkja hana. Útgefanda ber að tilkynna Nasdaq CSD SE um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldaskjalanna.

	20. Sérstakar yfirlýsingar
Grein 20: Ef við á um skuldaskjölin:	Nýting fjármagns: Fjármögnun á starfsemi útgefanda.

	21. Eigin bréf
Grein 21: Ef við á um skuldaskjölin:	Eigin bréf útgefanda og/eða tengdra aðila veita útgefanda ekki atkvæðisrétt við ákvarðanir kröfuhafa samkvæmt skilmálum þessum og skulu þau skuldaskjöl ekki talin með við útreikning á atkvæðisrétti.

	22. Tryggingar og ábyrgðir
Grein 22.1: Ef skuldaskjölin eru óveðtryggð:	Skuldaskjölin eru óveðtryggð Skuldaskjölin eru óveðtryggð. Eigendur skuldaskjalanna gerast þó með kaupum á skuldaskjölunum aðilar að umboðssamningi við umboðsmann kröfuhafa og samningi við staðfestingaraðila samkvæmt nánari lýsingu í grein 17. Ákvæði tryggingafyrirkomulags eiga ekki við um óveðtryggð skuldaskjöl.
Grein 22.2: Ef skuldaskjölin eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu:	Skuldaskjölin eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu Með almenna tryggingafyrirkomulaginu er átt við tryggingafyrirkomulag sem stofnað var til þann 8. júlí 2025 með gerð veðhafasamkomulags, útgáfu tryggingabréfs sem dagsett eru þann dag og, eftir atvikum, gerð veðsamnings um bankareikninga útgefanda. Auk þess gerast eigendur skuldaskjalanna aðilar að umboðssamningi við umboðsmann kröfuhafa og samningi við staðfestingaraðila samkvæmt nánari lýsingu í grein 17. Ákvæði þessara framangreindu skjala gilda um þær skuldbindingar sem fara undir almenna tryggingafyrirkomulagið og er þau skjöl að finna á vefsíðu útgefanda, www.reykjastaeti.is/fjarfestar . Hugtök þau sem notuð eru í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið eru samkvæmt skilgreiningum þeirra eins og þær koma fram í veðhafasamkomulaginu, tryggingabréfinu og eftir atvikum veðsamningi. Slík skuldaskjöl njóta trygginga til jafns við aðrar skuldbindingar undir almenna tryggingafyrirkomulaginu. Felur það í sér að eigendur skuldaskjalanna á hverjum tíma gerast með kaupum á skuldaskjölunum sjálfkrafa aðilar að veðhafasamkomulaginu og tryggingarbréfinu sem útgefandi gaf út þann 8. júlí 2025. Í því eru tilgreindar þær tryggingar sem settar hafa verið fyrir kröfum samkvæmt skuldaskjölunum og lánveitingum annarra lánardrottna sem gerast aðilar að almenna tryggingafyrirkomulaginu. Í veðhafasamkomulaginu er að finna ákvæði um form og efni kröfuhafafunda, samþykkishlutföll og með hvaða hætti og undir hvaða skilyrðum hægt er að ganga að veðandlaginu. Kröfuhafar hafa þannig ekki einhliða rétt til að ganga að þeim tryggingum sem settar hafa verið fyrir kröfum þeirra samkvæmt skuldaskjölunum. Á fyrirkomulag þetta að tryggja öllum lánardrottnum sem aðilar eru að því jafnan rétt til veðandlagsins.
Grein 22.3: Ef skuldaskjölin eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi:	Skuldaskjölin eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi Skuldaskjölin eru veðtryggð með sérstöku veðandlagi (sem skilgreint er í endanlegum skilmálum) og hefur útgefandi því sett tilteknar eignir sínar að veði fyrir skuldbindingum samkvæmt skuldaskjölunum. Útgefandi hefur gefið út tryggingabréf og eftir atvikum gert veðsamning um bankareikninga útgefanda (sem tilgreint er í endanlegum skilmálum hvað fellur undir). Auk þess gerast eigendur skuldaskjalanna aðilar að umboðssamningi við umboðsmann kröfuhafa og samningi við staðfestingaraðila. Þinglýst frumrit tryggingabréfsins er afhent umboðsmanni kröfuhafa og veðgæsluáðila, sem tilgreindir eru í endanlegum skilmálum.

	Slík skuldaskjöl njóta trygginga eins og skilgreint er í veðhafasamkomulagi og tryggingarbréfinu. Felur það í sér að eigendur skuldaskjalanna á hverjum tíma gerast með kaupum á skuldaskjölunum sjálfkrafa aðilar að veðhafasamkomulagi og tryggingarbréfinu sem útgefandi gefur út. Í tryggingarbréfinu eru tilgreindar þær tryggingar sem settar hafa verið fyrir kröfum samkvæmt skuldaskjölunum. Á fyrirkomulag þetta að tryggja öllum eigendum skuldaskjala í skuldaskjalaflokknum á hverjum tíma jafnan rétt til veðandlagsins. Um hlutverk veðgæsluaðila og meginefni veðhafasamkomulags og tryggingabréfsins er vísað til nánari upplýsinga um hið sértæka tryggingafyrirkomulag í grein 23(b) hér á eftir.
--	---

23. Tryggingafyrirkomulag

Grein 23(a): Ef tilgreint verður í endanlegum skilmálum að skuldaskjöldin séu veðtryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu gildir eftirfarandi texti um skuldaskjöldin.

23(a) Almenna tryggingafyrirkomulagið

Með almenna tryggingafyrirkomulaginu er átt við það fyrirkomulag trygginga sem stofnað var til þann 8. júlí 2025, með útgáfu tryggingarbréfs og gerð veðhafasamkomulags, umboðssamnings, samnings við staðfestingaraðila, og eftir atvikum veðsamnings, en skjöldin má finna á vefsíðu útgefanda, nú www.reykjastaeti.is/fjarfestar. Tryggingabréfið, veðsamningurinn og veðhafasamkomulagið gilda einungis um skuldaskjöl sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu og ná því ekki til óveðtryggðra skuldaskjala eða þeirra skuldaskjala sem eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi.

Með því að fjárfesta í skuldaskjöldum sem falla undir almenna tryggingafyrirkomulagið samþykkja fjárfestar sjálfkrafa efni ofangreindra skjala og skuldbinda sig til að hlíta ákvæðum þeirra. Mikilvægt er fyrir kröfuhafa að kynna sér vel ákvæði þeirra skjala sem útbúin eru á grundvelli almenna tryggingafyrirkomulagsins, þar sem þau fela m.a. í sér að kröfuhafar afsali sér tilteknum réttindum sem þeir ella hefðu skv. íslenskum lögum. Þannig er t.a.m. einungis hægt að gjaldfella skuldaskjöldin með ákvörðun sem tekin er á kröfuhafafundi með samþykki þess hlutfalls kröfuhafa, m.v. fjárhæð sem fram kemur í umboðssamningi. Einnig afsala veðhafar sér rétti til að ganga að veðum að eigin frumkvæði, en ákvarðanir varðandi fullnustu veða er tekin á veðhafafundi með því hlutfalli veðhafa sem fram kemur í veðhafasamkomulagi.

Um fjöllum um helstu ákvæði tryggingarbréfs, veðsamnings og veðhafasamkomulagsins má finna hér á eftir. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér skjöldin í heild sinni, en þau má finna á vefsíðu útgefanda: www.reykjastaeti.is/fjarfestar.

a) Veðandlag

Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu skuldaskjala samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu hafa útgefandi og veðsalar gefið út tryggingabréf, sem þinglýst er á 1. veðrétti tiltekinna fasteigna, og eftir atvikum sett innstæður á tilteknum bankareikningum að veði. Útgefandi hefur heimild til þess að óska eftir því við veðgæsluaðila að breytingar séu gerðar á veðsettum eignum, með því að tilteknar eignir séu leystar úr veðböndum og/eða nýjar eignir veðsettar. Veðgæsluaðili skal verða við slíkri ósk, enda séu slíkar breytingar ekki í andstöðu við fjárhagslega og sérstaka skilmála sem uppfylla þarf við slíka breytingu samkvæmt skuldaskjöldunum sjálfum.

b) Fjárhagsleg og sérstök skilyrði

Fjárhagsleg og sérstök skilyrði eru þau sömu fyrir öll skuldaskjöl, sem gefin eru út undir grunnlýsingu þessari, og eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu.

- Sjóðstreymiskvöð: Aldrei lægra en 1,6
- Veðsetningarhlutfall: Aldrei hærra en 70%
- Eiginfjárhlfall: Aldrei lægra en 25%

Útgefandi skal framkvæma útreikning á hinum fjárhagslegu og sérstöku skilyrðum tvisvar sinnum á ári, eða strax í kjölfar birtingar ársreiknings og hálfársreiknings. Efnahagsliðir skulu miðast við punktstöðu á uppgjörssdegi og rekstrarliðir við undangengna 12 (tölf) mánuði m.v. uppgjörssdag.

Útgefandi skuldbindur sig til þess að afhenda staðfestingaraðila skýrslu um fjárhagsleg og sérstök skilyrði, samkvæmt því sem mælt er fyrir í samningi við staðfestingaraðila, ásamt öllum öðrum upplýsingum og gögnum sem staðfestingaraðili óskar eftir og telur nauðsynlegar í tengslum við verkefni sín, innan 14 (fjórtán) daga frá því að endurskoðaður ársreikningur hefur verið áritaður eða kannaður árshlutareikningur fyrir fyrstu sex mánuði ársins hefur verið staðfestur. Í skýrslunni skal m.a. vera að finna útreikninga og forsendur þeirra.

Ef útgefandi óskar að leysa eignir í almenna tryggingafyrirkomulaginu veðböndum eða að bæta nýjum skuldum við þá gilda eftirfarandi fjárhagsleg og sérstök skilyrði um skuldabréfin:

- Veðsetningarhlutfall: Aldrei hærra en 70%

- Samsetning eigna: Samsetning eigna sem eru hluti af veðandlaginu skal vera þannig að lágmark 75% af virði veðandlagsins skal vera á höfuðborgarsvæðinu³.
- Veltuhraði veðandlags: Breytingar á veðandlaginu sem snúa að því að eignir séu seldar eða þeim skipt úr veðandlaginu eða veðböndum af þeim aflétt, skulu ekki fara umfram 10% af virði veðandlagsins á 12 mánaða tímabili. Óski útgefandi eftir að gera slíkar breytingar umfram það hámark skal hann leita samþykkis kröfuhafa.

Útgefandi framkvæmir útreikning á fjárhagslegum og sérstökum skilyrðum í tengslum við ósk um veðbandslausnir eða viðbætur nýrra skulda og ber staðfestingaraðila að yfirfara þann útreikning og skila veðgæsluaðila niðurstöðu sinni.

c) Veðgæsluaðili

Með veðhafasamkomulaginu er skipaður veðgæsluaðili fyrir almenna tryggingafyrirkomulagið. Þótt veðgæsluaðili sé upphaflega skipaður af útgefanda eru starfsskyldur veðgæsluaðila alfarið gagnvart kröfuhöfum. Hlutverki veðgæsluaðila er nánar lýst í veðhafasamkomulaginu.

Tryggingabréf og veðsamningur

a) Almennt

Í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið hafa tryggingarbréf verið gefin út og, eftir atvikum, veðsamningur gerður þar sem útgefandi og veðsalar setja tilgreindar eignir sínar að veði til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu skuldaskjala samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu. Þær eignir sem settar eru að veði á hverjum tíma geta verið fasteignir eða innstæður á bankareikningum.

b) Umboð til veðgæsluaðila

Samhliða tryggingarbréfi, og eftir atvikum gerð veðsamnings, var gert veðhafasamkomulag sem kveður á um að veðgæsluaðili fari með veðrétt kröfuhafa í viðkomandi tryggingarbréfum til tryggingar á skuldum útgefanda samkvæmt skuldaskjölunum og sjá til þess að ef gengið verður að veðrétti kröfuhafa yfir tryggingarbréfum muni allir kröfuhafar njóta jafns réttar. Með veðhafasamkomulagi veita útgefandi og veðsalar veðgæsluaðila fullt umboð til að sinna þeim skyldum sem honum eru faldar með samkomulaginu. Með undirritun og afhendingu aðildaryfirlýsinga í samræmi við samkomulagið veita umboðsmenn kröfuhafa, f.h. viðkomandi kröfuhafa, og kröfuhafar sem ekki hafa skipað sérstakan umboðsmann, veðgæsluaðila jafnframt sitt umboð til sömu verka. Með samkomulaginu afsala kröfuhafar sér rétti sínum til að grípa til sjálfstæðra aðgerða til innheimtu og fullnustu krafna á grundvelli skuldaskjalanna, nema í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins.

c) Annað

Veðsölum er óheimilt að framselja réttindi sín og skyldur til annarra aðila samkvæmt tryggingarbréfi og veðsamningi, nema fyrir liggi skriflegt samþykki veðgæsluaðila. Veðsali má framselja veðsettar eignir til félaga sem eru innan samstæðu útgefanda, að uppfylltu því skilyrði að samhliða framsalinu þá gerist framsalshafi aðili að veðhafasamkomulaginu, tryggingarbréfi og veðsamningi, sem veðsali, og undirriti öll skjöl því tengdu samkvæmt einhliða mati veðgæsluaðila.

Þær eignir sem eru veðsettar samkvæmt tryggingarbréfi og veðsamningi standa til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu hinna veðtryggðu krafna þar til þær hafa verið að fullu greiddar með óafturkræfum hætti án skilyrða.

Veðhafasamkomulagið

a) Almennt

Gert hefur verið veðhafasamkomulag á milli útgefanda, veðsala, veðgæsluaðila og umboðsmanns kröfuhafa, til að veita öllum kröfuhöfum sem eiga kröfur tryggðar samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu sömu veðtryggingar fyrir kröfum sínum.

³ Til höfuðborgarsvæðisins teljast Reykjavíkurborg, Kópavogsbær, Hafnarfjarðarkaupstaður, Garðabær, Seltjarnarnesbær og Mosfellsbær.

Þær tegundir eigna sem hægt er að veðsetja undir tryggingarbréfinu á hverjum tíma skulu takmarkast við fasteignir og innstæður á bankareikningum. Í tryggingarbréfi skal nánar mælt fyrir um heimildir veðsala til ráðstöfunar veðsettra eigna. Í veðhafasamkomulagi er tilgreint með hvaða hætti verðmeta skuli veðsettar eignir. Fasteignir skulu verðmetnar í samræmi við IFRS og góðar reikningsskilavenjur. Verðmæti fasteigna eins og það er birt í sérhverri skýrslu um fjárhagsleg og sérstök skilyrði skal haldast þar til búið er að gefa út nýja slíka skýrslu, og því verða eingöngu þær eignir sem eru fjarlægðar eða bætt við hinar veðsettu eignir verðmetnar sérstaklega þegar það á við. Innstæður á bankareikningi skulu metnar eftir fjárhæð þeirra á hverjum tíma.

b) Aðild og forgangsréttur

Aðild veðhafa að veðhafasamkomulaginu er með þeim hætti að sérhver umboðsmaður kröfuhafa skal undirrita og afhenda veðgæsluaðila aðildaryfirlýsingu að veðhafasamkomulaginu f.h. þeirra kröfuhafa sem hann fer með umboð fyrir, svo þeir verði aðilar að samkomulaginu og almenna tryggingafyrirkomulaginu. Aðildaryfirlýsing sem hefur verið undirrituð og afhent veðgæsluaðila í samræmi við framangreint skuldbindur bæði upphaflega kröfuhafa sem og síðari framsalshafa. Sérhver kröfuhafi, sem á kröfu samkvæmt lánsamningi, skuldabréfi eða öðru skuldaskjali, sem tryggja á samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu, skal undirrita og afhenda veðgæsluaðila aðildaryfirlýsingu, eftir því sem við á, svo hann verði aðili að veðhafasamkomulaginu og almenna tryggingafyrirkomulaginu. Í yfirlýsingunni er honum heimilt að tilnefna umboðsmann til að koma fram fyrir sína hönd, en er þó jafnframt heimilt að sinna því hlutverki sjálfur. Þar sem vísað er til umboðsmanns kröfuhafa í samkomulaginu eða öðrum skjölum er þar með jafnframt vísað til kröfuhafa sem ekki hefur tilnefnt umboðsmann til að koma fram fyrir sína hönd, eftir því sem við á. Sérhver kröfuhafi telst hafa samþykkt þau réttindi og skyldur sem lýst er í samkomulaginu frá þeim degi sem umboðsmaður kröfuhafa undirritar og afhendir veðgæsluaðila aðildaryfirlýsingu. Afhendi umboðsmaður kröfuhafa veðgæsluaðila aðildaryfirlýsingu til samræmis við framangreint, þá öðlast kröfuhafi jafnframt réttindi sem veðhafi samkvæmt tryggingarbréfum, að fenginni staðfestingu veðgæsluaðila þess efnis. Sé nauðsynlegt að þinglýsa skjölum vegna slíkra breytinga skal veðgæsluaðili tryggja að það sé gert.

Með aðild að veðhafasamkomulaginu samþykkir sérhver kröfuhafi að allir kröfuhafar njóti hlutfallslega jafns réttar í tengslum við þær veðsettu eignir sem útgefandi, eða eftir atvikum nýr veðsali, hafa sett að veði með tryggingarbréfum. Með samkomulaginu afsala kröfuhafar sér rétti sínum til að grípa til sjálfstæðra aðgerða til innheimtu og fullnustu krafna á grundvelli skuldaskjalanna, nema í samræmi við ákvæði samkomulags þessa. Veðsölum og útgefanda er með öllu óheimilt að veita einum kröfuhafa hvers konar viðbótarveð eða greiða viðbótagreiðslur umfram samningsbundnar greiðslur á umsömdum gjalddögum vegna skuldbindinga sem tryggðar eru með almenna tryggingafyrirkomulaginu, nema öllum kröfuhöfum sé jafnframt veitt sama viðbótarveð eða greidd hlutfallslega jöfn viðbótagreiðsla. Veðsölum og útgefanda er heimilt að kaupa á markaði útgefin skuldabréf, að því gefnu að tilkynnt sé um slík kaup til allra skuldabréfaeigenda.

c) Hreyfingar á veðum og skýrsla um fjárhagsleg og sérstök skilyrði

Útgefandi hefur heimild til þess að óska eftir því við veðgæsluaðila að breytingar séu gerðar á veðsettum eignum, með því að tiltekna eignir séu leystar úr veðböndum og/eða nýjar eignir veðsettar. Veðgæsluaðili skal verða við slíkri ósk, enda séu slíkar breytingar ekki í andstöðu við fjárhagslega og sérstaka skilmála sem uppfylla þarf við slíka breytingu samkvæmt skuldaskjölunum sjálfum.

Útgefanda er jafnframt heimilt að bæta nýjum skuldbindingum við þær skuldir sem þegar eru tryggðar með almenna tryggingafyrirkomulaginu, með því skilyrði að slíkar breytingar séu ekki í andstöðu við fjárhagsleg og sérstök skilyrði sem uppfylla þarf vegna slíkra breytinga samkvæmt skilmálum allra skuldaskjala og flokka skuldaskjala.

Útgefanda og veðsölum eru sett tiltekin fjárhagsleg og sérstök skilyrði með skilmálum einstakra skuldaskjala og flokka skuldaskjala, sbr. umfjöllun fyrr í þessum kafla grunnlýsingarinnar. Til að breytingar sem gerðar eru í samræmi við ofangreint taki gildi, þ.e. að eignir séu leystar undan veðböndum eða nýjum skuldbindingum bætt við, skal útgefandi afhenda veðgæsluaðila skýrslu um fjárhagsleg og sérstök skilyrði, staðfesta af staðfestingaraðila, sem staðfestir að viðeigandi skilyrði samkvæmt skilmálum allra skuldaskjala og flokka skuldaskjala sem uppfylla þarf svo slík breyting sé heimil, séu uppfyllt. Þá skulu útgefandi og viðeigandi veðsalar undirrita öll nauðsynleg skjöl vegna breytingarinnar.

Ef breytingar í samræmi við ofangreint leiða til breytinga á veðsölum tryggingarbréfs og veðhafasamkomulagsins, þá skal nýr veðsali jafnframt afhenda veðgæsluaðila aðildaryfirlýsingu nýs veðsala til skráningar, sbr. fylgiskjal við samkomulagið.

d) Veðgæsluaðili

LEX ehf., kt. 570297-2289, Borgartúni 26, 105 Reykjavík, er veðgæsluaðili vegna almenna tryggingafyrirkomulagsins. Þótt veðgæsluaðili sé upphaflega skipaður af útgefanda eru starfsskyldur veðgæsluaðila alfarið gagnvart kröfuhöfum og hefur hvorki útgefandi né nokkur þriðji aðili neitt boðvald yfir veðgæsluaðila og er óheimilt að hafa áhrif á störf hans eða skipun, nema að svo miklu leyti sem sérstaklega er kveðið á um slíkt í samkomulaginu. Útgefandi og veðsalar veita veðgæsluaðila fullt umboð til að sinna þeim skyldum sem honum eru faldar með veðhafasamkomulaginu. Með undirritun og afhendingu aðildaryfirlýsinga í samræmi við samkomulagið veita umboðsmenn kröfuhafa, f.h. viðkomandi kröfuhafa, og kröfuhafar sem ekki hafa skipað sérstakan umboðsmann, veðgæsluaðila jafnframt sitt umboð til sömu verka. Veðgæsluaðili skal vera óháður samstæðu útgefanda í störfum sínum fyrir kröfuhafa. Veðgæsluaðila er óheimilt taka að sér önnur störf eða verkefni fyrir samstæðu útgefanda á gildistíma samkomulagsins sem fara í bága við almennar hagsmunaráreksreglur veðgæsluaðila og Lögmannafélags Íslands á hverjum tíma. Framangreint kemur þó ekki í veg fyrir að veðgæsluaðili taki að sér hlutverk umboðsmanns kröfuhafa samkvæmt umboðssamningi, enda eru skyldur veðgæsluaðila sem umboðsmanns kröfuhafa og veðgæsluaðila í þágu kröfuhafa en ekki samstæðu útgefanda. Veðgæsluaðili skal búa yfir nægilegri þekkingu til að gegna starfinu. Veðgæsluaðili skal vera lögmannsstofa, með sérþekkingu á viðkomandi sviði, með fullnægjandi þekkingu á fasteignum, verðbréfamarkaði og fjármögnun sambærilegra félaga og útgefanda og að öðru leyti með burði til að gegna hlutverkinu, meðal annars með tilliti til stærðar og rekstraröryggis. Ávallt skal einn og sami veðgæsluaðili gegna hlutverki veðgæsluaðila fyrir alla eigendur skuldaskjalanna. Veðgæsluaðili skal ávallt á meðan hann gegnir hlutverki veðgæsluaðila vera með gilda starfsábyrgðartryggingu gagnvart tjóni sem kann að hljóta af störfum hans, sbr. 1. gr. gr. nr. 200/1999 um starfsábyrgðartryggingar lögmannna og 25 gr. laga nr. 77/1998 um lögmennt. Veðgæsluaðili og sá lögmaður sem sinnir verkefnum hans mega ekki á undanförnum fimm árum hafa verið lýstir gjaldþrota, leitað nauðasamninga eða heimildar til greiðslustöðvunar eða hlotið dóm fyrir brot á lögum í tengslum við fyrirtækjarekstur. Veðgæsluaðili gerir sér grein fyrir því að skuldabréf útgefanda eru skráð á skipulegum markaði. Þær aðstæður geta því skapast að veðgæsluaðili teljist vera innherji, sbr. meðal annars ákvæði reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 596/2014 um markaðssvik sem innleidd var í íslenskan rétt með lögum nr. 60/2021, um aðgerðir gegn markaðssvikum. Veðgæsluaðili skuldbindur sig til að vera upplýstur um slíkar reglur eins og þær eru á hverjum tíma og haga störfum sínum til samræmis við þær.

Veðgæsluaðili skal gæta hagsmuna kröfuhafa gagnvart veðsölum og útgefanda og vera í samskiptum við umboðsmenn kröfuhafa og kröfuhafa sem ekki hafa skipað sérstakan umboðsmann. Veðgæsluaðili skal ganga úr skugga um að veðin sem veitt eru samkvæmt tryggingarbréfunum séu gild og réttarvernd undirliggjandi veðréttinda sé tryggð. Þá skal veðgæsluaðili hafa umsjón með veðréttindum samkvæmt tryggingarbréfunum og tryggja að framkvæmd allra breytinga sem varða veðandlagið séu í samræmi við ákvæði skuldaskjalanna. Veðgæsluaðili skal hafa fullt umboð veðsala, útgefanda og kröfuhafa til þess að undirrita skjöl í tengslum við það hlutverk. Veðgæsluaðili skal halda utan um og varðveita öll frumrit veðskjala og annarra gagna sem hann fær afhent og framsenda afrit til kröfuhafa til upplýsinga. Veðgæsluaðili heldur utan um aðildaryfirlýsingar og skal hann hafa umboð frá veðsölum og útgefanda til að taka á móti aðildaryfirlýsingum. Veðgæsluaðili skal hafa umsjón með veðréttindum samkvæmt tryggingarbréfunum og framkvæmd samkvæmt þeim, sem og bera ábyrgð á að hreyfingar á veðsettum eignum séu réttilega framkvæmdar og réttarvernd tryggð þegar við á. Í því sambandi skal veðgæsluaðili taka við og fara yfir gögn frá útgefanda vegna eða í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið og senda áfram til umboðsmanna kröfuhafa og kröfuhafa sem ekki hafa skipað sérstakan umboðsmann til upplýsingar. Veðgæsluaðili hefur heimild til að kalla eftir og taka á móti öllum upplýsingum frá útgefanda sem hann telur þörf á til að hann geti sinnt skyldum sínum samkvæmt samkomulaginu. Veðgæsluaðili skal boða og, eftir atvikum, stýra veðhafafundum í samræmi við veðhafasamkomulagið. Veðgæsluaðili skal grípa til viðeigandi fullnustuaðgerða fyrir hönd kröfuhafa í samræmi við samkomulagið og hefur hann fullt umboð til þess. Veðgæsluaðili skal hvorki sinna daglegu eftirliti með störfum útgefanda né staðreyna eða kanna hvort útgefandi hlíti skilmálum skuldaskjalanna. Veðgæsluaðili skal eftir bestu getu tilkynna umboðsmönnum kröfuhafa og kröfuhöfum sem ekki hafa skipað sérstakan umboðsmann ef hann verður var við eitthvað við störf sín sem

veðgæsluaðili, sem gæti raskað tryggingarréttindum kröfuhafa en veðgæsluaðili skal ekki teljast grandsamur um atvik nema hann hafi fengið skriflegar tilkynningar um atvik frá umboðsmanni kröfuhafa, kröfuhöfum, útgefanda eða öðrum. Veðgæsluaðili skal almennt senda afrit til útgefanda af öllum tilkynningum sem hann sendir til umboðsmanna kröfuhafa og kröfuhafa sem ekki hafa skipað sérstakan umboðsmann, nema hann telji að slíkt gæti raskað hagsmunum kröfuhafa. Þá skal veðgæsluaðili almennt senda afrit til umboðsmanna kröfuhafa og kröfuhafa sem ekki hafa skipað sérstakan umboðsmann af öllum tilkynningum sem hann sendir til útgefanda. Veðgæsluaðila ber þó ekki að framsenda afrit tilkynninga til umboðsmanna kröfuhafa og kröfuhafa sem ekki hafa skipað sérstakan umboðsmann hafi tilkynningar verið sendar þeim eða umbjóðendum þeirra í gegnum tilkynningakerfi Nasdaq Iceland. Ef gefinn er út nýr flokkur skuldaskjala undir almenna tryggingafyrirkomulaginu eða ný lánaskjöl felld þar undir þarf nýr kröfuhafi, eða umboðsmaður kröfuhafa eftir því sem við á, að gerast aðili að veðhafasamkomulagi þessu, og ber veðgæsluaðila að tryggja að fullnægjandi breytingar séu gerðar á tryggingarbréfum. Sé nauðsynlegt að þinglýsa skjölum vegna slíkra breytinga skal veðgæsluaðili gera það. Veðgæsluaðili skal hafa umsjón með og bera ábyrgð á að hreyfingar á veðsettum eignum séu réttilega framkvæmdar og réttarvernd tryggð þegar við á. Í því sambandi skal veðgæsluaðili taka við og fara yfir skýrslu um fjárhagsleg og sérstök skilyrði og senda áfram til umboðsmanna kröfuhafa og kröfuhafa sem ekki hafa skipað sérstakan umboðsmann til upplýsingar. Þá skal veðgæsluaðili koma til þinglýsingar öllum breytingum, ganga frá nýjum veðum og losa eignir undan veðum samkvæmt tryggingarbréfum. Veðgæsluaðili skal hafa ótakmarkað umboð frá veðhöfum til að samþykkja og staðfesta hækkun á fjárhæð tryggingarbréfa, ef útgefandi óskar eftir því, enda sé skilyrðum fullnægt.

Veðhafafundur getur tekið ákvörðun á veðhafafundi, með samþykki a.m.k. 75% atkvæða á fundi, um að segja veðgæsluaðila upp störfum og fela útgefanda að skipa nýjan í hans stað, með fyrirvara um samþykki veðhafa. Óski útgefandi eftir því að skipta um veðgæsluaðila skal hann leita samþykkis veðhafafundar. Fundarboði skal fylgja rökstuðningur útgefanda fyrir ósk sinni um breyttan veðgæsluaðila, þ.m.t. um hver hinn nýi veðgæsluaðili yrði. Ósk útgefanda telst vera samþykkt ef 75% fundarmanna á veðhafafundi samþykkja hana. Vilji veðgæsluaðili láta af störfum skal hann þegar í stað upplýsa útgefanda um það og skal útgefandi þá, eins fljótt og kostur er, skipa nýjan veðgæsluaðila, með fyrirvara um samþykki veðhafafundar. Þegar útgefandi hefur skipað nýjan veðgæsluaðila, með fyrirvara um samþykki veðhafafundar, sbr. framangreint, skal útgefandi fara fram á það við fráfarað veðgæsluaðila að boðað verði til veðhafafundar þar sem skipun hins nýja veðgæsluaðila er lögð fyrir veðhafa til samþykktar. Verði tillaga útgefanda um veðgæsluaðila ekki samþykkt skal útgefandi, í samráði við veðhafa eftir því sem efni eru til, skipa annan veðgæsluaðila, með fyrirvara um samþykki veðhafa, og boða á veðhafafund með sama hætti. Samþykki veðhafafundur ekki þann veðgæsluaðila sem útgefandi hefur samið við og ekki næst samkomulag milli útgefanda og veðhafa um annað, geta veðhafar sem fara með 1/4 atkvæða á veðhafafundi, samið við nýjan veðgæsluaðila. Útgefandi skal þó ekki verða ábyrgur fyrir þóknun hins nýja veðgæsluaðila að svo miklu leyti sem samningur við hinn nýja veðgæsluaðila leiðir til þess að þóknun til veðgæsluaðila er orðinn verulega hærri en þóknun upphaflegs veðgæsluaðila. Veðgæsluaðili sem lætur af störfum samkvæmt framangreindu skal laus undan skyldum sínum þegar hinn nýi veðgæsluaðili hefur staðfest skipun sína með undirritun aðildaryfirlýsingar. Fráfarað veðgæsluaðili skuldbindur sig til að skrifa undir fylgiskjöl við veðskjölin og hvers kyns önnur skjöl sem nauðsynlegt kann að vera að undirrita til þess að hinn nýi veðgæsluaðili geti tekið við réttindum og skyldum samkvæmt veðskjöllum og öðrum skjölum tengdum almenna tryggingafyrirkomulaginu. Þá skal fráfarað veðgæsluaðili afhenda nýjum veðgæsluaðila öll frumrit veðskjala eða annarra skjala sem hann hefur undir höndum og nýr veðgæsluaðili með réttu óskar eftir, enda hafi allar útistandandi þóknanir fráfarað veðgæsluaðila verið uppgerðar. Missi veðgæsluaðili hæfi sitt á samningstímanum skal hann tilkynna um slíkt til útgefanda og láta af störfum án tafar, og skal útgefandi þá, eins og fljótt og auðið er, skipa nýjan veðgæsluaðila með fyrirvara um samþykki veðhafafundar.

Útgefandi skal ávallt hafa í gildi samning við veðgæsluaðila. Komi til þess að ekki sé til staðar samningur við veðgæsluaðila skal síðasti veðgæsluaðili starfa með óbreyttar heimildir á grundvelli útseldra tíma samkvæmt útgefni verðskrá á kostnað útgefanda þar til nýr veðgæsluaðili hefur verið ráðinn til starfa. Þegar skipt er um veðgæsluaðila skal hinn nýi veðgæsluaðili, eftir að veðhafafundur hefur samþykkt skipun hans, gangast undir að taka við öllum réttindum og skyldum veðgæsluaðila samkvæmt samkomulaginu með undirritun aðildaryfirlýsingar.

e) Veðhafafundir

Veðgæsluaðili boðar veðhafa á veðhafafundi ef þörf er á samþykki kröfuhafa í samræmi við veðhafasamkomulagið. Veðgæsluaðili er skuldbundinn til þess að boða til veðhafafundar ef hann fær beiðni þess efnis frá umboðsmanni kröfuhafa, kröfuhafa sem ekki hefur enn skipað sérstakan umboðsmann, útgefanda eða veðsala. Þá ber honum jafnframt að boða til veðhafafundar að eigin frumkvæði, verði hann áskynja um atriði sem hann telur nauðsynlegt að taka fyrir á veðhafafundi. Veðgæsluaðili skal bregðast við öllum beiðnum sem vísað er til í veðhafasamkomulaginu eins fljótt og auðið er. Eigi síðar en sjö dögum frá móttöku beiðni þess efnis skal veðgæsluaðili boða umboðsmenn kröfuhafa, og aðra kröfuhafa sem ekki hafa skipað sérstakan umboðsmann, á veðhafafund með eigi skemmri fyrirvara en 14 daga og eigi lengri fyrirvara en 28 daga. Heimilt er að boða veðhafafund með skemmri fyrirvara en hér er mælt fyrir um ef allir veðhafar sammælast um það, en slíkur fyrirvari skal þó aldrei vera skemmri en 7 dagar. Skal fundarboð sent á veðhafa með sannanlegum hætti. Í fundarboði skal tilgreina fundarstað, fundartíma, dagskrá og tillögur fyrir veðhafafund.

Veðhafafundur skal fara fram á þeim stað sem veðgæsluaðili ákveður. Fundurinn getur jafnframt átt sér stað með rafrænum hætti. Umboðsmenn kröfuhafa mæta fyrir hönd kröfuhafa á veðhafafundi og greiða atkvæði þar í samræmi við fyrirmæli frá þeim kröfuhöfum sem þeir sækja umboð sitt til. Fyrirmæli umboðsmanna kröfuhafa eru í samræmi við lögmatar ákvarðanir kröfuhafafundar fyrir viðkomandi skuldaskjöl. Kröfuhafar sem ekki hafa skipað sérstakan umboðsmenn mæta sjálfir á veðhafafundi. Veðgæsluaðili og veðhafar, sem og ráðgjafar þeirra og fulltrúar, eiga rétt á að sækja veðhafafund, auk annarra sem veðgæsluaðili boðar en eingöngu veðhafar hafa atkvæðisrétt á slíkum fundum. Veðgæsluaðili skal setja fundinn. Veðhafar á veðhafafundi skulu kjósa fundarstjóra og fundarritara. Sé veðgæsluaðili jafnframt umboðsmaður kröfuhafa skal hann ekki stýra fundi heldur óháður aðili sem er til þess hæfur. Fundarstjóri skal í upphafi fundar staðfesta hvort fundurinn sé ályktunarbær. Til að veðhafafundur sé ályktunarbær þarf fundurinn að hafa verið boðaður með réttum hætti. Fundur er ávallt ályktunarbær, óháð fundarsókn, ef til hans var boðað með réttum hætti.

Þær ákvarðanir sem veðhafar, eða fulltrúar þeirra, taka á veðhafafundi geta eingöngu verið eftirfarandi:

- (a) Hvort ganga skuli að veðum sem tryggingarbréfin veita, að fullu eða að hluta, og ef það skal gert, á hvaða hátt.
- (b) Hafi verið ákveðið að ganga að veði samkvæmt tryggingarbréfi, til hvaða aðgerða skuli grípa á grundvelli tryggingarbréfsins og veðréttinda eða ábyrgða sem standa þeim til tryggingar og þá með hvaða hætti.
- (c) Hvort hefja skuli samningaviðræður við útgefanda í kjölfar vanefndatilviks og skipa samninganefnd til samningaviðræðna og hvort samþykkja skuli tillögur sem lagðar eru fyrir veðhafafund í framhaldi samningaviðræðna;
- (d) Hvort veita eigi samþykki fyrir tillögu útgefanda til breytinga á grundvelli veðskjala, þar sem samþykki veðhafafundar er áskilið, eða hvort veita eigi undanþágur frá ákvæðum veðskjala.
- (e) Hvort afturkalla eigi skipun veðgæsluaðila og hvort samþykkja eigi nýjan veðgæsluaðila.
- (f) Hvort afturkalla eigi skipun staðfestingaraðila og hvort samþykkja eigi nýjan staðfestingaraðila.

Veðhafafundur getur ekki tekið ákvörðun um skilmálabreytingu á undirliggjandi skuldaskjölum, þ.m.t. varðandi eftirgjöf krafna.

Á veðhafafundi miðast atkvæðisréttur kröfuhafa (sem ekki hafa skipað sérstakan umboðsmann) eða umboðsmanna kröfuhafa við uppgreiðsluverðmæti skuldaskjala í eigu hans eða þeirra kröfuhafa hann er í umboði fyrir eins og það er við lok dags daginn fyrir veðhafafund (ein króna felur í sér eitt atkvæði). Skuldaskjöl í eigu veðsala, útgefanda eða félaga í samstæðu útgefanda bera ekki atkvæðisrétt og skulu ekki tekin með við útreikning á samþykkishlutfalli. Umboðsmenn kröfuhafa skulu tilkynna veðgæsluaðila um hvort skuldaskjöl séu í eigu veðsala, útgefanda eða félaga í samstæðu útgefanda og eftir atvikum uppgreiðsluverðmæti þeirra. Sérhver kröfuhafi (sem ekki hefur skipað sérstakan umboðsmann) eða umboðsmaður kröfuhafa skal leggja fram upplýsingar um uppgreiðsluverðmæti skuldbindinga samkvæmt skuldaskjölum í sinni eigu eða í eigu þeirra kröfuhafa sem hann er í umboði fyrir. Veðgæsluaðila er jafnframt heimilt að sækja upplýsingar um uppgreiðsluverðmæti skuldaskjala beint frá verðbréfamiðstöð og reikningsstofnunum. Ef ágreiningsmál koma upp

í tengslum við atkvæðisrétt á veðhafafundi skal fundarstjóri skera úr þeim ágreiningi en séu veðhafar ósáttir við niðurstöðu fundarstjóra, geta þeir látið reyna á lögmæti hennar fyrir dómi.

f) Úrræði veðhafa og fullnusta veðtrygginga

Á veðhafafundi sem haldinn er í kjölfar vanefndartilviks skal annað hvort taka ákvörðun um að ganga að veðum eða um að hefja samningaviðræður við útgefanda eða veðsala vegna vanefndartilviks. Ef ekki er ákveðið að ganga að veðum á því tímamarki skal hefja samningaviðræður. Skal þá skipuð samninganefnd fyrir hönd kröfuhafa. Skal samninganefndin samanstanda af öllum umboðsmönnum kröfuhafa auk fulltrúa f.h. hvers kröfuhafa sem ekki hefur skipað sérstakan umboðsmann. Samninganefndin skal boða útgefanda eða veðsala, eftir því sem við á, á fyrsta fund innan 14 daga frá þeim degi sem ákvörðun um skipan hennar er tekin. Samninganefndin skal jafnframt boða veðgæsluaðila til allra funda sem samninganefndin á með útgefanda eða veðsala. Veðgæsluaðili skal veita þær upplýsingar sem samninganefndin, útgefandi eða veðsalar óska eftir og varða almenna tryggingafyrirkomulagið eða störf veðgæsluaðila. Útgefandi eða veðsalar og samninganefndin skulu á fundum sínum eiga samráð við veðgæsluaðila áður en tillögur til lausna eru lagðar fyrir veðhafafund til samþykktar. Samninganefndin og útgefandi eða veðsalar, eftir því sem við á, skulu í sameiningu útbúa tillögur til lausna, sem leggja skal fyrir veðhafafund til samþykktar. Tillögur samkvæmt framangreindu verða ekki lagðar fyrir veðhafafund nema allir nefndarmenn auk veðsala/útgefanda séu því samþykkir. Eftir atvikum skal gera skriflegt samkomulag milli veðsala/útgefanda og veðhafa vegna þeirrar lausnar sem samþykkt er á veðhafafundi, eigi síðar en einum mánuði frá því að ákvörðun um skipan samninganefndar var tekin, og bindur samkomulagið alla kröfuhafa og útgefanda eða veðsala. Ef aðilar komast ekki að samkomulagi innan þess tíma skal halda nýjan veðhafafund til að ákvarða hvort og með hvaða hætti ganga eigi að veðum. Ef ekki er tekin ákvörðun um að ganga að veðum á veðhafafundi, eða ef ákvörðun hefur verið tekin um að hefja samningaviðræður, og ef samningaviðræður hafa ekki skilað niðurstöðu innan eins mánaðar frá þeim veðhafafundi sem haldinn var í kjölfar vanefndartilviks, getur veðhafi falið veðgæsluaðila að ganga að veðum að svo miklu leyti sem þörf er á til að greiða kröfu viðkomandi kröfuhafa samkvæmt skuldaskjöllum. Berist veðgæsluaðila beiðni samkvæmt samkvæmt framangreindu skal hann tilkynna öðrum kröfuhöfum um hana án tafar. Veðgæsluaðili skal verða við beiðninni innan 28 daga en ekki fyrr en 14 dögum frá því að hún barst honum. Við fullnustu samkvæmt framangreindu skal fara eftir ákvæðum veðhafasamkomulagsins um fullnustu veðtrygginga. Greiðslum vegna fullnustu skal ráðstafað hlutfallslega og í samræmi við veðhafasamkomulagið. Ef fullnusta veða í samræmi við framangreint leiðir ekki til fullrar greiðslu viðkomandi skuldaskjala er veðhafa heimilt að beita öðrum þeim fullnustuaðgerðum sem kröfuhöfum stæðu almennt til boða, ef ekki væri fyrir samkomulagið.

Eins og fram kemur í veðhafasamkomulaginu afsala kröfuhafar sér rétti til að ganga að veðum eða undirbyggjandi réttindum, í vanefndartilvikum að eigin frumkvæði, sbr. þó úrræði kröfuhafa hér að framan. Skal fullnusta veðs samkvæmt tryggingarbréfi, komi til slíkra aðgerða, fara fram í samræmi við ákvæði tryggingarbréfa, og í samræmi við ákvarðanir veðhafafunda. Veðgæsluaðili skal annast fullnustuaðgerðir í samræmi við ákvarðanir veðhafafundar, og skal hann fá öll nauðsynleg gögn og upplýsingar til þess frá veðhöfum óski hann eftir því. Komi til fullnustuaðgerða í samræmi við framangreint skal veðgæsluaðili heimilt, í samráði og samstarfi við kröfuhafa sem gjaldfellt hafa kröfur sínar, að bjóða í eignir innan veðandlagsins á nauðungarsölu í nafni óstofnaðs hlutafélags í eigu viðkomandi kröfuhafa. Við mat á verðmæti eigna sem seldar yrðu á nauðungarsölu skal tekið mið af markaðsverði viðkomandi eignar á þeim tíma þegar nauðungarsala fer fram og byggt á almennt viðurkenndum matsaðferðum sem eru viðeigandi fyrir viðkomandi eign. Tilkynna skal öllum kröfuhöfum um slíkar aðgerðir fyrirfram á veðhafafundi, eða með öðrum sannanlegum hætti. Veðgæsluaðili skal móttaka greiðslur vegna fullnustuaðgerða og úthluta til veðhafa í hlutfalli við útstandandi kröfur kröfuhafa vegna skuldaskjala eins fljótt og auðið er og eigi síðar en næsta virka dag eftir að veðgæsluaðili tók við greiðslunni, að því gefnu að veðgæsluaðili hafi fengið uppfærðar upplýsingar um kröfur samkvæmt skuldaskjöllum frá umboðsmönnum kröfuhafa ásamt viðeigandi greiðslu- eða bankaupplýsingum þeirra. Í þessu sambandi skal veðgæsluaðili hafa fullt umboð frá kröfuhöfum og veðsölum/útgefanda til þess að taka við andvirði af fullnustu veða sem veitt eru samkvæmt tryggingarbréfunum til samræmis við framangreint.

Móttaki veðgæsluaðili fjármuni vegna fullnustu sem duga ekki til fullrar greiðslu allra krafna sem gjaldfallnar eru samkvæmt skuldaskjölunum skal ráðstafa þeim í eftirfarandi röð:

- (a) til greiðslu innheimtukostnaðar og kostnaðar við fullnustuaðgerðir;

- (b) til greiðslu gjaldfallinna en ógreiddra þóknana og útlagðs kostnaðar veðgæsluaðila og umboðsmanna kröfuhafa;
- (c) til greiðslu gjaldfallinna vaxta, verðbóta og þóknana samkvæmt skuldaskjölunum;
- (d) til greiðslu gjaldfallinna greiðslna höfuðstóls skuldaskjalanna;
- (e) til greiðslu allra annarra krafna samkvæmt skuldaskjölunum.

Fáist ekki greiðsla að fullu samkvæmt ofangreindu skal greiða viðeigandi kröfur hlutfallslega miðað við fjárhæð.

Grein 23(b) Ef tilgreint verður í endanlegum skilmálum að skuldaskjöldin séu veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi gildir eftirfarandi texta um skuldaskjöldin. Upplýsingar sem liggja ekki fyrir á dagsetningu grunnlýsingar verða tilgreindar í endanlegum skilmálum:

23(b) Sértækt tryggingafyrirkomulag

Með sértæku tryggingafyrirkomulagi er átt við fyrirkomulag sem stofnað var til með útgáfu tryggingarbréfs, veðsamnings, veðhafasamkomulags, umboðssamnings og samnings við staðfestingaraðila vegna sértæks tryggingafyrirkomulags, allt eftir atvikum hverju sinni. Þegar við á, má finna viðeigandi skjöl og samninga á heimasíðu útgefanda, . Ofangreind skjöl gilda einungis um skuldaskjöl sem veðtryggð eru samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi og ná því ekki til óveðtryggðra skuldaskjala og skuldaskjala sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu. Eingöngu eigendur skuldaskjala sem eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi njóta trygginga í veðandlagi sértæks tryggingafyrirkomulags.

Með því að fjárfesta í skuldaskjöldum, eða veita lán samkvæmt öðrum skuldaskjöldum, sem falla undir sértækt tryggingafyrirkomulag samþykkja fjárfestar og kröfuhafar sjálfkrafa efni ofangreindra skjala og að hlíta ákvæðum þeirra. Mikilvægt er fyrir kröfuhafa að kynna sér vel ákvæði skjalanna þar sem þau kunna að fela í sér að kröfuhafar afsali sér ákveðnum réttindum sem þeir ella hefðu skv. íslenskum lögum. Þannig eru ákvarðanir kröfuhafa teknar á kröfuhafafundi með því hlutfalli kröfuhafa, m.v. fjárhæð sem fram kemur í umboðssamningi. Einnig eru ákvarðanir veðhafa teknar á veðhafafundi með því hlutfalli veðhafa sem fram kemur í veðhafasamkomulagi.

a) Veðandlag

Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu skuldaskjala sem tryggð eru með veði samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi hafa útgefandi og/eða veðsalar gefið út tryggingarbréf þar sem tilteknar fasteignir og eftir atvikum innstæður á tilteknum bankareikningum eru settar að veði.

b) Veðgæsluaðili

Upplýsingar um veðgæsluaðila og veðhafasamkomulag fyrir sértækt tryggingafyrirkomulag verður tilgreint í endanlegum skilmálum. Þótt veðgæsluaðili sé upphaflega skipaður af útgefanda eru starfsskyldur veðgæsluaðila alfarið gagnvart kröfuhöfum. Hlutverki veðgæsluaðila er nánar lýst í veðhafasamkomulagi.

c) Umboðsmaður kröfuhafa

Upplýsingar um umboðsmann kröfuhafa í skuldaskjalaflokki sem tryggður er samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi ásamt auðkenni skuldaskjalaflokksins verður tilgreint í endanlegum skilmálum. Um skipun umboðsmanns kröfuhafa fer eftir ákvæðum endanlegra skilmála auk umboðssamnings sem tilgreindur er með dagsetningu í endanlegum skilmálum. Umboðssamningurinn er hluti af endanlegum skilmálum skuldaskjala í þeim skuldaskjalaflokki. Sami umboðsmaður kröfuhafa skal vera fyrir alla kröfuhafa verðbréfa sem tilheyra skuldaskjalaútgáfunni. Útgefandi ber allan kostnað af störfum umboðsmanns kröfuhafa.

d) Staðfestingaraðili

Um skipun staðfestingaraðila fjárhagslegra og sérstakra skilyrða fer eftir ákvæðum endanlegra skilmála auk samnings við staðfestingaraðila sem tilgreindur er með dagsetningu í endanlegum skilmálum. Samningur við staðfestingaraðila er hluti af endanlegum skilmálum skuldaskjala í þeim skuldaskjalaflokki. Staðfestingaraðili er skipaður fyrir hvern útgefinn skuldaskjalaflokk sem gefinn er út undir útgáfurammanum. Með því að kaupa skuldaskjöl undir útgáfurammanum samþykkir viðkomandi kröfuhafi fyrir sitt leyti framangreint fyrirkomulag og efni samnings við staðfestingaraðila, eftir atvikum eins og honum kann að vera breytt.

4 FORM ENDANLEGRA SKILMÁLA

Endanlegir skilmálar

[Auðkenni verðbréfanna]

gefnir út af Reykjastræti ehf. (LEI númer [X])

í samræmi við 15.000.000.000 kr. útgáfuramma skuldabréfa og víxla

dagsettan 15. september 2025

[Númer útgáfu]. útgáfa flokks

Útgáfudagur verðbréfanna: [●]

Gengi við sölu verðbréfanna: [●]

(„verðbréfin“, „skuldaskjölin“ eða [„skuldabréfin“] / [„vixlarnir“])

Þessir endanlegu skilmálar hafa verið gerðir í samræmi við 8. gr. reglugerðar (ESB) 2017/1129 um lýsingu sem birta skal þegar verðbréf eru boðin í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði og um niðurfellingu á tilskipun 2003/71/EB og verður að lesa þá í samhengi við grunnlýsingu útgefanda dagsetta 15. september 2025 og þá viðauka sem gerðir geta verið við grunnlýsinguna ásamt þeim skjölum sem felld eru inn í grunnlýsinguna eða viðaukana með tilvísun (einnig „grunnlýsingin“). Grunnlýsingin er birt í tengslum við 15.000.000.000 kr. útgáfuramma Reykjastræti ehf.

Grunnlýsinguna, alla hugsanlega viðauka sem kunna að vera gerðir við hana og endanlega skilmála, eru að finna á vefsíðu útgefanda, www.reykjastræti.is/fjarfestar. Eingöngu er hægt að fá allar nauðsynlegar upplýsingar um útgefanda og verðbréf útgefin af honum með því að lesa saman grunnlýsinguna, mögulega viðauka við grunnlýsinguna og þessa endanlegu skilmála. Þegar vísað er til „greinar“ í endanlegum skilmálum þessum er átt við viðkomandi grein í kafla 3 *Skilmálar skuldaskjalanna* í grunnlýsingu útgefanda dagsett 15. september 2025.

Hluti I: Skilmálar

1. Útgefandi

Reykjastræti ehf. Grein 1 gildir um skuldaskjölin.

2. Nafnverðseiningar, heildarheimild, gjaldmiðill og fleira

Grein 2 gildir um skuldaskjölin.

Útgáfugjaldmiðill skuldaskjalanna: [●].

Nafnverð útgáfu: [●].

Nafnverðseiningar: Skuldaskjölín eru gefin út í einingum sem hver er [• [kr] / [annar gjaldmiðill]] að nafnverði.

Áður útgefin verðbréf í flokki: [[Áður hafa verið gefin út [og tekin til viðskipta] skuldaskjöl að nafnverði [höfuðstólsfjárhæð áður útgefinna verðbréfa]]. / [Ekki hafa áður verið gefin út verðbréf] í sama flokki].

Heildarheimild flokks: [•]. Útgefanda er því heimilt að stækka flokkinn upp að fyrrgreindu marki án þess að leita samþykkis frá eigendum verðbréfanna, en útgáfa nýrra verðbréfa er ávallt háð heimild frá stjórn útgefanda á hverjum tíma.

[Grein 2.1 gildir um víxlana.]

3. Útgáfuform

Grein 3 gildir um skuldaskjölín.

Verðbréfamiðstöð: [Lögformlegt heiti, kennitala, heimilisfang og staður verðbréfamiðstöðvar] sem hlotið hefur starfsleyfi skv. lögum nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og eignarskráningu fjármálagerna („verðbréfamiðstöð“).

4. Upplýsingar um eigendur skuldaskjalanna

Grein 4 gildir um skuldaskjölín.

5. Greiðsluform

Grein 5 gildir um skuldaskjölín.

6. Verðtrygging

[Engin verðtrygging:-
[Skuldabréfin eru óverðtryggð] / [Á ekki við]].

[Verðtrygging:
Skuldabréfin eru verðtryggð og gilda greinar 6.1 og
[6.1(a)] / [6.1(b)] um þau.
Grunnvísitölugildi: [•] þann [dagsetning],
[dagvísitala]/[mánaðarvísitala]].

7. Vextir

Form vaxta: [Víxlarnir eru vaxtalausir og gildir grein 7.1 um víxlana.] / [Grein 7.2 gildir um verðbréfin. Greiðsla vaxta skal vera [[á [•] [daga / mánaða] fresti, fyrir undangengið vaxtatímabil, í fyrsta sinn þann [dagsetning] og í síðasta sinn á lokagjaldlega þann [dagsetning]] / [með einni greiðslu á lokagjaldlega]].

[Fastir vextir og gildir grein 7.2.(a) um skuldabréfin.] / [Breytilegir vextir og gildir grein 7.2.(b) um skuldabréfin.]

[Fastir vextir:
Fastir ársvextir eru [•]%.]

[Breytilegir vextir:
Viðmiðunarvextir: [Tilgreindir vextir á
millibankamarkaði] til [tilgreindur tími]. /
[Ávöxtunarkrafa á skuldabréf í flokknum [auðkenni
flokks] sem skráður er á skipulegan markað [í] / [á]]
landi þar sem viðmiðunarflokkur er skráður].
[Álag / Frádrag]: [•]%.
Ákvörðunarfyrirvari viðmiðunarvaxta: [•] dagar.

[Fyrsta vaxtatímabil hefst á útgáfudegi og lýkur [dagsetning]. Vaxtatímabil frá og með öðru tímabili er [●] [dagar / mánuður / mánuðir]. Grein 7.3 gildir um skuldabréfin.]

[Dagregla: [Dagregla tilgreind.]. Grein 7.4 gildir um skuldabréfin.]

Grein 7.5. gildir um skuldaskjölin.

8. Endurgreiðsla höfuðstóls

Endurgreiðsla höfuðstóls: [[Höfuðstóll verður endurgreiddur í einu lagi þann [dagsetning]. Grein 8.1 gildir um [skuldabréfin / víxlana].] / [Jafnar greiðslur og gilda greinar 8.2 og [8.2.(a) / 8.2.(b)] um skuldabréfin.] / [Jafnar afborganir og gilda greinar 8.3 og [8.3(a) / 8.3(b)] um skuldabréfin.] / [Óreglulegar afborganir og gilda greinar 8.4 og [8.4(a) / 8.4(b) / 8.4(c) / 8.4(d)] um tilhögun og útreikning afborgana].]

[Fjöldi og tíðni afborgana (um [jafnar afborganir / eina afborgun / jafnar greiðslur] er að ræða): [[[●] afborganir á [● mánaða / daga] fresti allt fram til lokagjalddaga] / [Ein afborgun]].]

[Fjöldi og tíðni afborgana (um óreglulegar afborganir er að ræða): [[●] afborganir á [● mánaða / daga] fresti með endurgreiðsluferli höfuðstóls sem væru [jafnar afborganir] / [jafnar greiðslur] yfir [●] [ár / mánuði] þannig að á hverjum gjalddaga fram að lokagjalddaga greiðist [●/●] af höfuðstólnum og á lokagjalddaga greiðast [●/●] af höfuðstól, sem samsvarar eftirstöðvum höfuðstólsins]].]

Fyrsta greiðsla afborgana: [Dagsetning].

Lokagjalddagi: [Dagsetning].

Uppgreiðsluheimild: [Grein 8.5 gildir um skuldabréfin og er uppgreiðsluheimild því ekki fyrir hendi] / [Grein 8.6 gildir um skuldabréfin. Útgefanda er því heimilt að umframgreiða skuldabréfin að hluta eða öllu leyti [en þó aldrei lægri fjárhæð en [●] í hvert sinn]. Umframgreiðsla er einungis heimil á eftirfarandi hátt:

Umframgreiðsla er heimil [dagsetning] / [á eftirfarandi dagsetningum / tímabilum: [●]]

Útgefandi skal greiða umframgreiðslugjald af fjárhæð þeirri sem fer umfram samningsbundna afborgun höfuðstóls og vaxta. Umframgreiðslugjald er [fast [●]% / breytilegt á eftirfarandi hátt: [●]]

9. Kröfur jafnréttháar (e. pari passu)

Grein 9 gildir um [skuldabréfin / víxlana].

10. Staða í kröfuröð

Grein [10.1 / 10.2 / 10.3] gildir um [skuldabréfin / víxlana].

11. Löggjöf um útgáfuna

[Grein 11(a) gildir um skuldabréfin] / [Grein 11(b) gildir um víxlana].

12. Yfirlýsingar

[Á ekki við] / [Grein 12 gildir ekki um [skuldabréfin/víxlana]] / [Eftirfarandi stafliðir greinar 12 gilda um [skuldabréfin/víxlana]: [A], [B], [C], [D], [E], [F]].

13. Upplýsingakvaðir

[Á ekki við] / [Grein 13 gildir ekki um [skuldabréfin/víxlana]] / [Eftirfarandi stafliðir greinar 13.1 gilda um [skuldabréfin/víxlana]: [A], [B], [C], [D]]. / [Eftirfarandi stafliðir greinar 13.2 gilda um [skuldabréfin/víxlana]: [A], [B]].

14. Almennar kvaðir

[Á ekki við] / [Grein 14 gildir ekki um [skuldabréfin/víxlana]] / [Eftirfarandi stafliðir greinar 14.1 gilda um [skuldabréfin/víxlana]: [A], [B], [C], [D], [E]] / [Eftirfarandi stafliðir greinar 14.2 gilda um [skuldabréfin/víxlana]: [A], [B]] / [Grein [14.3(a) / 14.3(b)] gildir um [skuldabréfin/víxlana]].

15. Fjárhagsleg og sérstök skilyrði

[Á ekki við] / [Grein 15 gildir ekki um [skuldabréfin/víxlana]] / [Grein 15.1 gildir um [skuldabréfin/víxlana]] / [Grein 15.2 gildir um [skuldabréfin/víxlana]]:

[Lýsing á fjárhagslegum og sérstökum skilyrðum.]

16. Vanefndartilvik

[Á ekki við]

[Grein 16.1 gildir ekki um [skuldabréfin/víxlana].] / [Eftirfarandi stafliðir greinar 16.1 gilda um [skuldabréfin/víxlana]: [A], [B], [C].]

[Grein 16.2 gildir ekki um [skuldabréfin/víxlana].] / [Eftirfarandi stafliðir greinar 16.2 gilda um [skuldabréfin/víxlana]: [A], [B], [C], [D], [E], [F], [G], [H], [I], [J], [K], [L], [M], [N].]

[Grein 16.3 gildir ekki um [skuldabréfin/víxlana].] / [Grein 16.3 gildir um [skuldabréfin/víxlana].]

17. Umboðsmaður kröfuhafa og staðfestingaraðili

[Á ekki við] / [Grein 17 gildir ekki um [skuldabréfin/víxlana].] / [Grein 17 gildir um [skuldabréfin/víxlana].]

[[Nafn, kennitala og heimilisfang umboðsmanns kröfuhafa] hefur verið skipaður óháður umboðsmaður kröfuhafa með undirritun umboðssamnings, dagsettur þann [dagsetning].]

[[Nafn, kennitala og heimilisfang staðfestingaraðila fjárhagslegra og sérstakra skilyrða] hefur verið skipaður staðfestingaraðili fjárhagslegra og sérstakra skilyrða með undirritun samnings við staðfestingaraðila, dagsettur þann [dagsetning].]

18. Önnur ákvæði

[Heimild til kaupa eigin skuldabréfa/víxla: Grein 18.1 gildir um [skuldabréfin / víxlana].]

[Upplýsingaöflun: Grein 18.2 gildir um [skuldabréfin / víxlana].]

[Hlunnindi: Grein 18.3 gildir um [skuldabréfin / víxlana].]

[Framsál: Grein 18.4 gildir um [skuldabréfin / víxlana].]

[Skattaleg meðferð: Grein 18.5 gildir um [skuldabréfin / víxlana].]

[Ágreiningsmál: Grein 18.6 gildir um [skuldabréfin / víxlana].]

19. Skilmálabreyting

[Á ekki við] / [Grein 19 gildir ekki um [skuldabréfin / víxlana].] / [Grein 19 gildir um [skuldabréfin / víxlana].]

20. Sérstakar yfirlýsingar

[Grein 20 gildir ekki um [skuldabréfin / víxlana].] / [Grein 20 gildir um [skuldabréfin / víxlana].]

21. Eigin bréf

[Grein 21 gildir ekki um [skuldabréfin / víxlana].] / [Grein 21 gildir um [skuldabréfin/víxlana].]

22. Tryggingar og ábyrgðir

[[Skuldaskjölín eru óveðtryggð og gildir grein 22.1 um þau.]

/ [Skuldaskjölín eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu og gildir grein 22.2 um þau.]

/ [Skuldaskjölín eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi og gildir grein 22.3 um þau.

Veðandlag: [Skilgreint hvaða eignir falla undir veðandlag]

Tryggingabréf: [Tilgreint hvað fellur undir skilgreiningu á tryggingabréfi]

Veðsamningur: [Tilgreint hvað fellur undir skilgreiningu á veðsamningi] / [Á ekki við]]]

23. Tryggingafyrirkomulag

[[Engin veðtrygging: [Skuldabréfin eru óveðtryggð] / [Á ekki við]].

/ [Skuldaskjölín eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu og gildir grein 23(a) um þau.]

/ [Skuldaskjölín eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi og gildir grein 23(b) um þau.

Veðgæsluaðili: [Lögformlegt heiti, kennitala og lögheimili]

Dagsetning veðhafasamkomulags: [●]

*Umboðsmaður kröfuhafa:
[Lögformlegt heiti, kennitala og
lögheimili]*

Dagsetning umboðssamnings: [●]

*Staðfestingaraðili: [Lögformlegt
heiti, kennitala og lögheimili]*

*Dagsetning samnings við
staðfestingaraðila: [●]]]*

Hluti II: Aðrar upplýsingar

1.	Skráning og taka til viðskipta	
	Skráning og taka til viðskipta:	[[[Óskað hefur verið / óskað verður] eftir því að öll útgefin skuldaskjöl í flokknum [ISIN númer flokks] verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Ekki er hægt að ábyrgjast að umsóknin verði samþykkt.] / [Öll þegar útgefin skuldaskjöl í flokknum [ISIN númer flokks] eru þegar í viðskiptum á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. [Óskað hefur verið / óskað verður] eftir að aukning [skuldabréfaflokksins / víxlaflokksins] að nafnvirði [nafnvirði aukningarinnar] verði einnig tekin til viðskipta á sama markaði]. [Útgefandi [hefur óskað/mun óska] eftir töku til viðskipta.] / [[Nafn aðila sem óskar eftir töku til viðskipta annar en útgefandi], [heimilisfang aðila], [símanúmer aðila], [LEI kóði aðila]] [hefur óskað/mun óska] eftir töku til viðskipta.] / [Á ekki við].
	Fyrsti mögulegi viðskiptadagur:	[Dagsetning]
	Upplýsingar um aðila sem hafa gert bindandi samkomulag um að starfa sem milliliðir á eftirmarkaði og búa til seljanleika með kaup- og sölutilboðum (viðskiptavakar) ásamt lýsingu á helstu skilmálum samkomulagsins:	[[•] / [Á ekki við]]
	Ráðgjafar í tengslum við útgáfu:	[Lögformlegt heiti ráðgjafa og hlutverk]
2.	Hugsanlegir hagsmunaárekstrar í tengslum við útgáfu/útboð	
	Upplýsingar um hagsmuni sem tengjast útgáfunni, þ.m.t. hugsanlega hagsmunaárekstra:	[Að undanskildum kostnaði greiddum til [nafn söluaðila og/eða umsjónaraðila] er útgefanda ekki kunnugt um neina hagsmuni sem skipta máli í tengslum við útgáfu og sölu [skuldabréfaflokksins / víxlaflokksins].] / [Tilgreinið aðra hagsmuni sem skipta máli fyrir útgáfu og sölu [skuldabréfaflokksins / víxlaflokksins] ásamt upplýsingum um aðila sem hlut eiga að máli og eðli hagsmunanna.]
3.	Ástæður fyrir útboði, áætlaður heildarkostnaður og áætlað nettósöluandvirði útboðs eftir því sem við á	
	Ástæða fyrir útboði/sölu:	[•]
	Áætlaður heildarkostnaður útgefanda:	[•]
	Áætlað nettósöluandvirði:	[•]
	Notkun ágóða:	[•]
4.	Ávöxtunarkrafa	
	Ávöxtunarkrafa við frumsölu:	[•] [Ávöxtunarkrafa er reiknuð út frá gengi verðbréfanna.]
5.	Upplýsingar um undirliggjandi þætti eftir því sem við á	
	Lýsing á undirliggjandi viðmiðunarvöxtum:	[[Undirliggjandi viðmiðunarvextir ásamt því hvar finna megji upplýsingar um þróun þeirra í fortíð og framtíð.] / [Á ekki við]]
	Lýsing á verðtryggingavísitölu:	[[Upplýsingar um heiti verðtryggingavísitölu og hvar finna megji upplýsingar um hana.] / [Á ekki við.]]
6.	Heimild til útgáfu	
	Reykjastræti ehf. getur, með heimild frá stjórn útgefanda, gefið út skuldabréf og/eða víxla samtals að útistandandi fjárhæð allt að 15 ma.kr. á hverjum tíma, í samræmi við ákvæði þess útgáfuramma sem lýst er í grunnlýsingu þessari, að því gefnu að fyrir liggi gild eða uppfærð grunnlýsing. [[Skuldaskjölín sem	

	Þessir endanlegu skilmálar taka til voru gefnir út skv. heimild stjórnar þann [dagsetning heimildar] [og felld undir útgáfurammann við stofnun hans]. Verðbréfin hafa öll verið seld og [eru að fullu greidd] / [er gjalddagi á greiðslu fyrir þau þann [dagsetning].]	
7.	Auðkenni	
	ISIN númer:	[•]
	Auðkenni:	[•]
	CFI númer útgáfu:	[•]
	FISN númer útgáfu	[•]
8.	Upplýsingar frá þriðja aðila	
	Ef upplýsingum í endanlegum skilmálum þessum hefur verið aflað frá þriðja aðila staðfestir útgefandi, að svo miklu leyti sem honum er kunnugt um og honum er unnt, út frá þeim upplýsingum sem þriðji aðilinn hefur birt, að upplýsingarnar eru réttar og engum staðreyndum er sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða misvísandi. Heimilda frá þriðja aðila er getið þar sem það á við.	[[Upplýsingar sem aflað hefur verið frá þriðja aðila og heimildir] / [Á ekki við.]]
9.	Tilkynning um viðkomandi grunnlýsingu	
	Land eða lönd þar sem tilkynnt hefur verið um viðkomandi grunnlýsingu	[•]

F.h. Reykjastræti ehf.

[dagsetning]

[Nafn og titill þess sem undirritar]

5 UPPLÝSINGAR UM ÚTGEFANDANN

5.1 Útgefandi

Reykjastræti er einkahlutafélag sem starfar á íslenskum fasteignamarkaði með atvinnuhúsnæði. Reykjastræti og dótturfélög þess byggja, fjárfesta í, leigja út og annast rekstur fasteigna fyrir lögaðila á borð við fyrirtæki, stofnanir, opinbera aðila og annan rekstur af ýmsu tagi, ásamt rekstri bílakjallara. Reykjastræti er dótturfélag Arcus ehf. („**Arcus**“) og hluti af samstæðuuppgjöri þess en er sjálfstæð samstæða innan Arcusar.

Reykjastræti á 7 dótturfélög sem eru öll í 100% eigu félagsins, þau eru: Arcus fasteignir ehf. („**Arcus fasteignir**“), DCP ehf. („**DCP**“), Elliðaárdalur ehf. („**Elliðaárdalur**“), Kolagata ehf. („**Kolagata**“), Reykjavík Development ehf. („**Reykjavík Development**“), Reys 2 ehf. („**Reys 2**“), og Reys 3 ehf. („**Reys 3**“). Um áramót var Hafnartorg Parking ehf. („**Hafnartorg Parking**“) dótturfélag Reykjastrætis en félagið var sameinað Reykjavík Development frá og með ársbyrjun 2025.

Samstæðan á dreift fasteignasafn á höfuðborgarsvæðinu: Reykjavík, Hafnarfirði og Kópavogi. Á dagsetningu grunnlýsingar samanstendur eignasafnið af 14 fasteignum í rekstri og 44 fastanúmerum, samtals 49.172 m² að stærð að undanskildum bílastæðum í bílakjöllum og íbúðum í sölu. Bílastæði samstæðunnar eru 361 talsins á 2 fastanúmerum, samtals 9.722 m² og íbúðir í sölu eru 5 talsins, samtals 485 m² að stærð. Þá er félagið með í þróun 18.618 m² lóð að Dalvegi 32C sem er með um 10.000 m² byggingarrétti. Í maí 2025 er útleiguhlutfall 96,4%.⁴

Tafla 1: Upplýsingar um útgefanda

Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti	Reykjastræti ehf. ⁵
Félagsform	Einkahlutafélag á Íslandi í samræmi við lög nr. 138/1994 um einkahlutafélög
Kennitala	570516-0860
LEI-númer	25490060MC5YLAW3I509
Stofndagur	3. maí 2016
Höfuðstöðvar og lögheimili	Lágmúla 7, 108 Reykjavík
Hlutfé og heildarfjöldi útistandandi hluta	5.496.644 kr. sem skiptast í jafn marga hluti
Fjöldi eigin hluta	Engir eigin hlutir
Vefsíða	https://www.reykjastræti.is ⁶
Netfang	reykjastræti@reykjastræti.is
Símanúmer	+354 571 4990

5.2 Ágrip af sögu

Reykjastræti var stofnað utan um þrjú stór hornsteins þróunarverkefni að Hafnartorgi, Urðarhvarfi og Dalvegi, samtals um 30.000 m². Félagið var stofnað árið 2016 af Halldóri Ólafi Halldórssyni og Þorvaldi H. Gissurarsyni og hóf rekstur árið 2017. Samhliða uppbyggingu hornsteinsverkefna voru nokkrar eignir keyptar af ÞG verktökum ehf. („**ÞG verktakar**“). Einnig voru tvær stórar eignir að Lynghálsi 9 og Urðarhvarfi 4 keyptar árið 2022 og þær endurbættar og endurþróaðar árin á eftir. Árin 2023 og 2024 bættust við um 10.000 m² í nýbyggingum að Koparhelli 5 og Tónahvarfi 5. ÞG verktakar sáu um allar byggingarframkvæmdir fram að árinu 2024 og hefur Reykjastræti síðan þá byggt upp sína eigin framkvæmdadeild sem sérhæfir sig í innréttingum atvinnurýma.

Hlutfé var aukið árið 2024 með kaupum á Reykjavík Development og Hafnartorg Parking. Með þeim kaupum kom rekstur bílakjallara á Hafnartorgi inn í samstæðu Reykjastrætis. Í lok árs 2024 voru 125 bílastæði undir Hörpu keypt af Reykjavíkurborg og töldu þá bílastæði í rekstri alls 361 bílastæði. Í ársbyrjun 2025 var Hafnartorg Parking sameinað inn í Reykjavík Development.

⁴ Hlutfall fermetra í útleigu af fermetrum í rekstri.

⁵ Viðskiptaheiti félagsins er það sama og lögformlega heiti þess.

⁶ Upplýsingar sem birtar eru á vefsíðu Reykjastrætis eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær séu felldar inn í lýsinguna með tilvísun.

Halldór Ólafur Halldórsson hefur stýrt félaginu frá upphafi og er í dag starfandi stjórnarformaður þess.

5.3 Mikilvægir atburðir og þróun í rekstri félagsins á árinu 2025

Ekki hafa átt sér stað neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum útgefanda síðan síðustu endurskoðuðu reikningsskil útgefanda voru birt, þann 7. mars 2025.

Engar mikilvægar breytingar á fjárhags- eða viðskiptastöðu útgefanda hafa átt sér stað frá lokum síðasta fjárhagstímabils þann 31.12.2024 til dagsetningu grunnlýsingar.

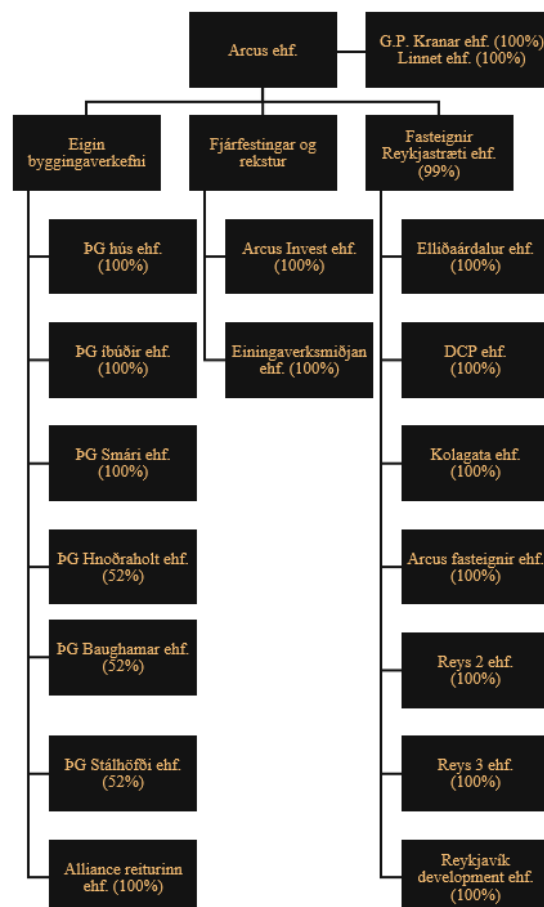
Þá hafa ekki átt sér stað neinar verulegar breytingar á fjárhagslegri afkomu útgefanda frá lokum síðasta fjárhagstímabils þann 31.12.2024.

Á aðalfundi félagsins þann 28. mars 2025 var ákveðið að sameina dótturfélögin Reykjavík Development (yfirtökufélagið) og Hafnartorg Parking. Samruninn tók gildi 1.1.2025. Á sama aðalfundi tók Ólafur Þór Jóhannesson sæti í stjórn og Örn Tryggvi Johnsen vék úr stjórn en tók sæti varamanns í stjórn.

5.4 Skipulag samstæðu

Reykjastræti er hluti af samstæðu Arcusar en er sjálfstæð samstæða innan hennar. Dóttur- og hlutdeildarfélög Arcusar eru 12 talsins og skiptast í meginráttum í þrjá flokka: eigin byggingarverkefni, fjárfestingar og rekstur, og fasteignir.

Mynd 1: Staða Reykjastrætis innan samstæðu Arcusar⁷



⁷ M.v. ársreikning 2024, aðlagð fyrir kaup Reykjastrætis á Reykjavík Development og samruna þess við Hafnartorg Parking.

Tilgangur Reykjastrætis samkvæmt samþykktum þess er eignarhald og útleiga á fasteignum, þróun fasteigna, rekstur og viðhald fasteigna, fasteignasýsla, fjárfestingastarfsemi, eignarhald hlutabréfa og eignahluta í félögum, lánastarfsemi og önnur skyld starfsemi ásamt tengdri þjónustu og ráðgjöf.

Samstæðan samanstendur af 7 dótturfélögum sem eru öll í 100% eigu Reykjastrætis. Hlutverk móðurfélagsins er að annast daglegan rekstur og stefnumótun fyrir dótturfélög sín. Auk þeirra verkefna sem falla undir daglegan rekstur, sér móðurfélag samstæðunnar meðal annars um útreikninga á innra virði félagsins, mat á virði eigna félagsins og greiningu á fjárfestingartækifærum. Móðurfélag samstæðunnar sér viðskiptaöflun og gerð leigusamninga, hefur umsjón með nýframkvæmdum, viðhaldi og endurbótum og gerð rekstraráætlana. Móðurfélagið útbýr jafnframt gögn fyrir stjórnar- og hluthafafundi og sér um samskipti við utanaðkomandi aðila, svo sem endurskoðendur og lögfræðinga.

5.4.1 Dótturfélög

Móðurfélagið er fjárhagslega háð dótturfélögum sínum að því leyti að þau halda á tekjuberandi eignum félagsins og er yfir 99% greiðslustreymis tekna því frá dótturfélögum. Lítill hluti tekna kemur frá rekstrarfélögum húseigna fyrir húsumsjón. Hvert dótturfélag hefur afmarkað hlutverk er tengist ákveðnum fasteignum eða þróunarverkefnum. DCP heldur utan um minni og/eða aðkeyptar eignir í safni félagsins og er þannig eina dótturfélagið sem er ekki með þröngt skilgreint verkefni sem hefur verið byggt upp frá grunni.

Tafla 2: Dótturfélög Reykjastrætis

Nafn félags	Starfsemi félags	Skráð aðsetur	Eignarhluti
Arcus fasteignir ehf.	Fasteignafélag	Lágmúla 7, 108 Reykjavík	100%
DCP ehf.	Fasteignafélag	Lágmúla 7, 108 Reykjavík	100%
Ellidáardalur ehf.	Fasteignafélag	Lágmúla 7, 108 Reykjavík	100%
Kolagata ehf.	Fasteignafélag	Lágmúla 7, 108 Reykjavík	100%
Reykjavík Development ehf.	Fasteignafélag	Lágmúla 7, 108 Reykjavík	100%
Reys 2 ehf.	Fasteignafélag	Lágmúla 7, 108 Reykjavík	100%
Reys 3 ehf.	Fasteignafélag	Lágmúla 7, 108 Reykjavík	100%

5.5 Starfsemi

Heildarfjöldi starfsmanna í ársbyrjun 2025 var 9 og skiptast í starfandi stjórnarformann, starfsmenn viðskipta- og þróunarsviðs, starfsmenn framkvæmdasviðs og starfsmenn rekstrarsviðs. Starfsmenn Reykjastrætis telja 1 konu og 8 karla. Ársverk hjá samstæðunni voru 7 árið 2024 (2023: 4). Meðalstarfsaldur starfsmanna er 3 ár og meðalaldur starfsmanna rúmlega 48 ár.

Tafla 3: Starfsmannafjöldi eftir starfssviðum

Starfssvið	Fjöldi starfsmanna
Starfandi stjórnarformaður	1
Viðskipta- og þróunarsvið	2
Framkvæmdasvið	4
Rekstrarsvið	2

Viðskipta- og þróunarsvið sér um öflun leigutekna og gerð nýrra leigusamninga, viðskiptaþróun, kaup og sölu eigna, markaðssetningu, og ímynd, viðskiptagreiningar og önnur sértæk verkefni.

Framkvæmdasvið sér um alla nýsmíði innra skipulags, endurbætur, viðhald, verksamningar, eftirlit, lokaúttektir, brunavarnir og tryggingar.

Rekstrarsvið sér um rekstur leigusamninga, rekstrartekjur og gjöld, rekstur bílakjallara og auglýsingaskilta, gerð rekstraráætlana og önnur sérverkefni. Einnig sér sviðið um sjálfbærnimál.

Móðurfélag Reykjastrætis, Arcus, hefur umsjón með reikningshaldi og fjármálastjórnun félaga innan samstæðu Reykjastrætis. Þá sækir Reykjastræti lögfræðilega ráðgjöf til Arcusar.

Félagið notast við utanaðkomandi verktaka í ákveðnum verkefnum. Þegar kemur að framkvæmdum eru byggingaverktakar, arkitektar og verkfræðingar fengnir til í einstök eða fleiri verkefni til að hanna, þróa og byggja fasteignir fyrir félagið. Við útleigu eigna er ýmist félagið sjálft sem auglýsir leigurými til leigu eða leigumiðlarar. Starfsmenn félagsins kynna og sýna laus rými og eignir sem félagið hefur til útleigu. Ljósmyndarar, auglýsingastofur og sérfræðingar í markaðssetningu aðstoða við gerð og birtingar á kynningarefni. Í rekstri og viðhaldi koma byggingaverktakar, arkitektar, öryggisfyrirtæki, eldvarnarfulltrúar, ræstingafyrirtæki og fleiri að verkefnum eftir atvikum. Í flestum tilfellum er gerður þjónustusamningur til lengri tíma, en í tilfellum stærri viðhaldsverkefna er leitað tilboða í einstaka verk.

5.6 Lagaumhverfi

Reykjastræti og dótturfélög þess eru einkahlutafélög, skráð og starfrækt í samræmi við lög nr. 138/1994.

Starfsemi félagsins lýtur fjölmörgum lögum og reglugerðum og er starfsemin einnig þess eðlis að nauðsynlegt er að afla ýmissa leyfa og heimilda frá þar til bærum yfirvöldum, til að mynda byggingarleyfa eða annarra leyfa frá opinberum aðilum vegna framkvæmda.

Um bókhald og reikningsskil félagsins gilda lög nr. 3/2006, um ársreikninga, og lög nr. 145/1994, um bókhald. Skattalög svo sem lög nr. 90/2003, um tekjuskatt, lög nr. 50/1988, um virðisaukaskatt, lög nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna og reglugerðir þeim tengdar gilda einnig um félagið.

Ársreikningar félagsins eru útbúnir í samræmi við lög um ársreikninga nr. 3/2006. Frá og með árinu 2025 eru reikningsskil félagsins gerð eftir IFRS. Í daglegri starfsemi félagsins þarf jafnframt að huga að ýmsum lagareglum er lúta að samkeppnismálum, fasteignum og skipulagsmálum. Má þar nefna samkeppnislög nr. 44/2005, húsaleigulög nr. 36/1994, lög um brunavarnir nr. 75/2000, lög um fjöleignahús nr. 26/1994, lög um fasteignakaup nr. 40/2002, lög um sölu fasteigna og skipa nr. 70/2015, lög um mannvirki nr. 160/2010 og skipulagslög nr. 123/2010. Starfsemi félagsins lýtur einnig að lögum nr. 214/2018, um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka. Viðskiptavinir félagsins lúta að sama skapi ýmsum lögum, reglum og leyfisveitingum opinberra aðila.

Stefnt er að töku skuldabréfa félagsins til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, sem er skipulegur verðbréfamarkaður í skilningi laga um markaði fyrir fjármálagerninga. Um félagið gilda því ákvæði laga, reglugerða og reglna um útgefendur verðbréfa og verðbréf sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum markaði, eins og þau eru á hverjum tíma, m.a. lög um markaði fyrir fjármálagerninga, lög nr. 60/2021 um aðgerðir gegn markaðssvikum, lög nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu, reglugerð nr. 977/2021 um tilkynningar um raunveruleg eða möguleg brot á lögum um aðgerðir gegn markaðssvikum og reglur Seðlabanka Íslands nr. 1275/2024 um aðgerðir gegn markaðssvikum.

Þá gilda um félagið reglur nr. 44/2023 um hlutverk og stöðu regluvarðar og skráningu samskipta samkvæmt lögum um aðgerðir gegn markaðssvikum, sem og reglur Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga, eins og þær eru á hverjum tíma.

Engin sérlög gilda um starfsemi félagsins.

5.7 Fasteignasafnið

Reykjastræti hefur þróað og valið fjárfestingareignir með það fyrir augum að afla leigutekna og skila verðmætaaukningu til hluthafa eða hvort tveggja. Kjarnastarfsemi félagsins er að þróa og leigja út húsnæði fyrir fjölbreyttan atvinnurekstur á höfuðborgarsvæðinu, auk þess að reka bílakjallara og bílastæði í grennd við fasteignapróunarverkefni félagsins. Höfuðáhersla og sérstaða félagsins eru nýbyggingar. Helsta sérþekking Reykjastrætis er þróun rýmis fyrir heilbrigðisstarfsemi, léttan iðnað og almenn skrifstofurými, en samstæðan flokkar fjárfestingareignir sínar í fjóra flokka: heilbrigðisstarfsemi, almennar skrifstofur, léttur iðnaður og annað.

Við mat á fjárfestingum þarf ávöxtunarkrafa að standast viðmið og enginn einn eignaflokkur skal fara yfir 55% af heildartekjum félagsins.

Á dagsetningu grunnlýsingar samanstendur eignasafnið af 14 fasteignum, samtals 44 fastanúmerum og alls 49.172 m². Þar af eru 46.315 m² útleiguhæfir og 2.857 m² óinnréttuð rými í fullbyggðum eignum sem gert er ráð fyrir að fari í útleigu á næstu 12 mánuðum. Að auki á félagið tvo hluta af bílakjallara á sitt hvoru fastanúmerinu, alls 361 bílastæði (9.722 m²). Þá á félagið 18.618 m² lóð við Dalveg 32C sem er með um 10.000 m² byggingarrétti.

Utan kjarnastarfsemi á félagið 5 íbúðir á Hafnartorgi, samtals 485 m². Stefnt er að sölu þessara eigna á næstu 18 mánuðum, eftir því hvað markaðsaðstæður leyfa. Tvær þeirra eru í útleigu og standa leigutekjur undir rekstrarkostnaði allra 5 íbúða.

Tafla 4: Lykilstærðir fasteignasafns Reykjastrætis⁸

Fjöldi fermetra	49.172	Matsverð fasteignasafns	28.025	Fasteignamat 2025	15.063	Brunabótamat 2025	20.250
% heilbrigðis-starfsemi	17%	% almennar skrifstofur	43%	% léttur iðnaður	33%	% annað	7%

Tafla 5: Yfirlit yfir eignasafn Reykjastrætis⁹

	Pnr.	Tegund	Byggingarár	Brúttó stærð (m ²)	Fasteignamat 2025	Brunabótamat 2025	Virðismat 31.12.24
Elliðaárdalur ehf.				17.263	5.348	8.667	10.627
Urðarhvarf 8	203	Skrifstofur	2020	17.263	5.348	8.667	
Kolagata ehf.				6.971	3.085	2.366	5.586
Reykjastræti 2	101	Skrifstofur	2018	1.548	488	396	
Kalkofnsvegur 2	101	Skrifstofur	2018	5.423	2.597	1.970	
Reys 2 ehf.				5.122	1.502	1.583	3.366
Dalvegur 32 A	201	Verslanir	2019	2.849	1.502	1.583	
Dalvegur 32 B	201	Verslanir	2019	2.273			
Dalvegur 32 C (lóð)	201	n/a	n/a	n/a	0	0	
Reys 3 ehf.				4.006	1.163	1.158	1.715
Tónahvarf 5	203	Lager	2024	4.006	1.163	1.158	
Arcus fasteignir ehf.				6.262	1.391	1.663	2.786
Koparhella 5	221	Iðnaður	2018	6.262	1.391	1.663	
DCP ehf.				9.515	2.574	3.428	4.569
Suðurhella 8	221	Iðnaður	2012	1.738	432	718	
Steinhella 5	221	Iðnaður	2006	138	39	50	
Stakkholt 4b	105	Iðnaður	2014	375	127	210	
Lágmúli 7	108	Skrifstofur	1965	360	128	99	
Urðarhvarf 4	203	Skrifstofur	2018	3.907	1.082	1.172	
Lyngháls 9	110	Skrifstofur	1988	1.962	499	862	
Miðhella 4	221	Iðnaður	2011	1.035	268	317	
Reykjavík Development ehf.				10.207	1.599	1.385	4.736
Bílakjallari Hafnartorg	101	Bílakjallari	n/a	5.972	1.119	1.010	
Bílakjallari Harpa	101	Bílakjallari	n/a	3.750			
Íbúðir til sölu	101	Íbúðir	2018	485	480	475	
Samtals				59.346	16.662	20.250	33.385

⁸ Bílastæði, íbúðir í sölu og lóð í þróun undanskilin. Fjárhæðir í m.kr.

⁹ Fjárhæðir í m.kr.

Allar eignir félagsins eru með brunatryggingu og húseigendatryggingu atvinnurekstrar. Þar sem við á er til staðar brunatrygging húseignar í smíðum, lausafjártrygging og véla- og rafeindatækjatrygging.

5.7.1 Landfræðileg dreifing

Allar fjárfestingareignir félagsins eru staðsettar á Íslandi og á höfuðborgarsvæðinu.

Tafla 7: Landfræðileg dreifing fasteignasafns Reykjastrætis

Sveitarfélag	Hlutfall miðað við fjölda m ²
Kópavogur	62%
Reykjavík	18%
Hafnarfjörður	20%

5.7.2 Mat á virði fasteigna

Fjárfestingareignir félagsins eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi og eru breytingar á gangvirði fjárfestingareigna færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi.

Nánari umfjöllun um mat á virði fjárfestingareigna félagsins er að finna í skýringu 5 og 16 í ársreikningi félagsins fyrir árið 2024 en ársreikningurinn hefur verið felldur inn með tilvísun í grunnlýsingu þessa og skoðast sem órjúfanlegur hluti af lýsingunni.

5.7.3 Leigutekjur og -samningar

Fasteignir félagsins eru að stórum hluta í langtímaleigu en leigutími leigusamninga er að jafnaði á bilinu 3-10 ár og eru þeir allir verðtryggðir með vísitölu neysluverðs. Fjöldi leigusamninga afhentra fasteigna á dagsetningu grunnlýsingar voru 100 og leigutakar 67. Þar á meðal eru systurfélög Reykjastrætis, ÞG verktakar og Einingaverksmiðjan ehf., en þau sjá fyrir undir 10% af tekjum félagsins.

Áhugasamir leigutakar þurfa að standast áreiðanleikakönnun og reiða fram tryggingar fyrir leigu. Leigusamningar eru undirritaðir af prókúruhöfum Reykjastrætis í samræmi við samþykktir dótturfélaga eða samkvæmt umboði frá þeim.

Tafla 8: Leigusamningar eftir tekjum á dagsetningu grunnlýsingar

Lengd leigusamninga	Hlutfall af samningsbundnum leigutekjum	Fjöldi samninga
0-3 ár	19,9%	40
3-7 ár	19,8%	18
7-10 ár	20,6%	16
10-15 ár	32,4%	16
>15 ár	7,2%	10

Tafla 9: Leigusamningar eftir tegund rýmis á dagsetningu grunnlýsingar

Tegund rýmis	Leigjanlegt rými (m ²)	Útleiguhlutfall	Meðalleiga á mánuði (kr./m ²)
Heilbrigðisstarfsemi	7.465	100%	4.135
Almennar skrifstofur	16.028	98,6%	4.429
Léttur iðnaður	11.691	91,1%	3.299
Annað	9.486	97,2%	3.250

5.8 Stefna og stefnumótun

Reykjastræti leitast eftir farsælu langtíma viðskiptasambandi við sína leigjendur og stendur félagið fyrir góða þjónustu, gæði og áreiðanleika í viðskiptum. Almenn stefnumótun er í höndum stjórnar og forstjóra, sem hafa samþykkt eftirfarandi stefnur sem eru endurskoðaðar eftir þörfum og árlega að jafnaði.

Reykjastræti hefur haft sérstöðu á markaðnum fyrir hátt þjónustustig til sinna viðskiptavina og er öll húsfélagsþjónusta rekin innan félagsins með það að markmiði að hámarka heildarárangur fyrir viðskiptavinum og Reykjastræti.

Reykjastræti hefur haft fjögur áhersluatriði í sinni uppbyggingu:

1. Hátt þjónustustig til sinna viðskiptavina.
2. Hagkvæmni í rekstri.
3. Að fasteignir séu stórar og vel staðsettar á höfuðborgarsvæðinu.
4. Að meginþorri bygginga séu nýjar byggingar sem uppfylla þarfir nútímarekstrar.

5.8.1 Fjárfestingarstefna

Reykjastræti fasteignafélag ehf. fjárfestir í, rekur og leigir út atvinnuhúsnæði á íslenskum fasteignamarkaði, byggir upp lóðir og þróar lausnir til að mæta húsnæðisþörf fyrirtækja. Fasteignasafn félagsins er eitt yngsta fasteignasafn á Íslandi en meirihluti af fermetrum félagsins eru byggðir eftir árið 2018. Reykjastræti kappkostar að lækka rekstrarkostnað fasteigna, viðskiptavinum til hagsbóta en á sama tíma styrkja afkomu og fjárhagslega stöðu félagsins. Þrátt fyrir að starfsemi félagsins felist í langtímaeign- og útleigu húsnæðis getur komið til þess að félagið ákveði að selja einhverjar eigna sinna þjóni það markmiðum félagsins. Reykjastræti tekur mið af umhverfis- og félagslegum þáttum ásamt stjórnarháttum (UFS) við mat á fjárfestingarkostum og við ákvarðanir um fjárfestingar. Félagið byggir siðferðisleg viðmið í fjárfestingum á Sáttmála Sameinuðu Þjóðanna um ábyrgar fjárfestingar ásamt því að horfa til Heimsmarkmiða Sameinuðu Þjóðanna um sjálfbæra þróun. Sáttmálinn hefur að geyma sex grundvallarviðmið, skuldbindur aðildarfélög sín til að taka tillit til umhverfis- og félagslegra þátta við fjárfestingar sínar ásamt því að leggja áherslu á ábyrga stjórnarhætti.

Fjárfestingarstefna Reykjastrætis var síðast samþykkt þann 31. ágúst 2025. Stefnan er birt á vefsíðu félagsins: www.reykjastraeti.is/fjarfestar.

5.8.2 Persónuverndarstefna

Persónuverndarstefnu Reykjastrætis er ætlað að stuðla að því að vinnsla félagsins á persónuupplýsingum m.a. fyrirverandi, núverandi og verðandi leigutökum, ábyrgðarmönnum, stjórnarmönnum, birgjum, verktökum, þjónustuaðilum og umsækjendum um störf, sé í samræmi við gildandi lög og reglur á hverjum tíma. Stefnan nær einnig til annarra einstaklinga en leigutaka t.d. lögaðila tengdum þeim.

Persónuverndarstefna Reykjastrætis var síðast samþykkt þann 13. júní 2024. Stefnan er birt á vefsíðu félagsins: www.reykjastraeti.is/fjarfestar.

5.8.3 Stefna um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka

Stefnu Reykjastrætis um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka er ætlað að koma á og viðhalda skilvirku kerfi til að sporna við að þjónusta og vörur Reykjastrætis ehf. og tengdra félaga, verði notaðar í ólöglegum tilgangi er tengist peningabætti og fjármögnun hryðjuverka. Markmið stefnunnar er að lýsa ábyrgð, hlutverki og helstu verkefnum ábyrgðaraðila. Einnig er fjallað um helstu aðferðir vegna aðgerða gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka ásamt skýrslugerð og tilkynningarskyldu.

Stefna Reykjastrætis um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka var síðast samþykkt þann 30. ágúst 2024. Stefnan er birt á vefsíðu félagsins: www.reykjastraeti.is/fjarfestar.

5.8.4 Viðhaldsstefna

Viðhaldsstefna Reykjastrætis kveður á um að viðhald skuli framkvæmt á sem hagkvæmastan hátt til þess að hámarka líftíma eigna ásamt því að veita viðskiptavinum sem bestu þjónustuna. Fasteignastjórnunarkerfi hefur verið innleitt til að koma á fót skilvirkri viðhaldsáætlun. Reykjastræti hefur þróað áætlunarferli sem felur í sér viðhaldsstaðal félagsins, mat á þeirri vinnu sem þarf til að halda eigninni í þeim staðli og mat á kostnaði við rekstur fasteigna í eignasafni félagsins. Í stefnunni er nánar kveðið á um forgangsraðanir, neyðarástönd, reglubundnar skoðanir, og fyrirbyggjandi viðhald á fasteignum, en einnig viðmið við ráðningu verktaka.

Viðhaldsstefna Reykjastrætis var síðast samþykkt þann 31. ágúst 2025. Stefnan er birt á vefsíðu félagsins: www.reykjastraeti.is/fjarfestar.

5.9 Stjórnarhættir, stjórn og stjórnendur

Stjórnarhættir Reykjastrætis eru markaðir af lögum nr. 138/1994 um einkahlutafélög og samþykktum félagsins. Gildandi samþykktir félagsins eru dagsettar 28. mars 2025. Samkvæmt samþykktum Reykjastrætis skal stjórn skipuð þremur mönnum sem allir skulu kosnir á hluthafafundi félagsins. Heimilt er að kjósa einn til þrjá varamenn. Stjórn félagsins stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja manni. Samþykktir Reykjastrætis eru til sýnis á vefsíðu félagsins, www.reykjastraeti.is/fjarfestar.

5.9.1 Stjórn Reykjastrætis

Nafn	Halldór Ólafur Halldórsson, stjórnarformaður
Fæðingarár	1979
Starfsstöð	Urðarhvarf 8, 203 Kópavogur
Menntun og reynsla	Halldór er með B.S. gráðu í viðskiptafræðum frá Háskólanum í Reykjavík. Halldór er sjálfstætt starfandi ráðgjafi í fasteignaþróun og fasteignatengdum verkefnum tengt Arcusi ehf., ÞG verktökum ehf. o.fl. Stofnandi og fjárfestir í Landeldi ehf. (First Water) og Suðurdal ehf. auk ýmissa annarra verkefna.
Fyrst kjörinn	2016
Hugsanlegir hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ef ekki er um að ræða slíka árekstra skal gefa yfirlýsingu þess efnis.	Halldór á 55.000 hluti í Reykjastræti ehf. í gegnum félagið 21. júní ehf. Halldór hefur ekki hagsmunatengsl við helstu samkeppnisaðila Reykjastrætis.

Nafn	Ólafur Þór Jóhannesson, meðstjórnandi
Fæðingarár	1972
Starfsstöð	Lágmúli 7, 108 Reykjavík
Menntun og reynsla	Ólafur er með Cand.Oecon próf í viðskiptafræðum frá Háskóla Íslands og hefur hlotið löggildingu til endurskoðunarstarfa. Ólafur er framkvæmdastjóri fjármála ÞG verktaka ehf. og Arcusar ehf., móðurfélags Reykjastrætis. Ólafur hefur gegnt ýmsum stjórnunar- og ráðgjafastörfum á liðnum árum, síðast hjá Fly Play hf. og Skel fjárfestingafélagi hf.
Fyrst kjörinn	2025
Hugsanlegir hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ef ekki er um að ræða slíka árekstra skal gefa yfirlýsingu þess efnis.	Ólafur á ekki hluti í Reykjastræti ehf. og hefur ekki hagsmunatengsl við helstu samkeppnisaðila Reykjastrætis.

Nafn	Þorvaldur H. Gissurarson, meðstjórnandi
Fæðingarár	1968
Starfsstöð	Lágmúli 7, 108 Reykjavík
Menntun og reynsla	Þorvaldur er löggiltur húsasmíðameistari. Þorvaldur er stofnandi og eini hluthafi ÞG verktaka ehf. (stofnað 1998) og Arcusar ehf. (stofnað 2004). Hefur frá stofnun félaganna verið framkvæmdastjóri/forstjóri og stjórnarmaður félaganna.
Fyrst kjörinn	2016
Hugsanlegir hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ef ekki er um að ræða slíka árekstra skal gefa yfirlýsingu þess efnis.	Þorvaldur á 5.441.644 hluti í Reykjastræti í gegnum félagið Arcus ehf.

Nafn	Örn Tryggvi Johnsen, varamaður
Fæðingarár	1965
Starfsstöð	Lágmúli 7, 108 Reykjavík
Menntun og reynsla	Örn er vélaverkfræðingur frá Háskóla Íslands og MBA frá Háskólanum í Reykjavík. Örn er framkvæmdastjóri rekstrar ÞG verktaka ehf. og staðgengill forstjóra. Áður en Örn gekk til liðs við ÞG verktaka gegndi hann ýmsum stjórnunar- og ráðgjafastörfum.
Fyrst kjörinn	2016
Hugsanlegir hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ef ekki er um að ræða slíka árekstra skal gefa yfirlýsingu þess efnis.	Örn á ekki hluti í Reykjastræti ehf. og hefur ekki hagsmunatengsl við helstu samkeppnisaðila.

5.9.2 Framkvæmdastjórn Reykjastrætis

Nafn	Páll Ólaf Pálsson
Staða	Framkvæmdastjóri viðskipta og þróunar
Fæðingarár	1990
Starfsstöð	Urðarhvarf 8, 203 Kópavogur
Menntun og reynsla	Páll er með B.S. gráðu í viðskiptafræðum frá Háskólanum í Reykjavík.

	Páll hefur verið stjórnandi hjá Reykjastræti frá árinu 2018, en þar áður sem sérfræðingur hjá Grófinni viðskiptaþróun, Centra fyrirtækjaráðgjöf og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.
Hugsanlegir hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ef ekki er um að ræða slíka árekstra skal gefa yfirlýsingu þess efnis.	Engir hagsmunaárekstrar.

Nafn	Kristinn Þór Guðmundsson
Staða	Framkvæmdastjóri eignaumsýslu
Fæðingarár	1983
Starfsstöð	Urðarhvarf 8, 203 Kópavogur
Menntun og reynsla	Kristinn er með B.S. gráðu í byggingarfræði frá Copenhagen School of Design and Technology. Kristinn hóf störf hjá Reykjastræti árið 2024, áður var hann teymisstjóri hjá Verði tryggingum og umsjónarmaður fasteigna hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.
Hugsanlegir hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ef ekki er um að ræða slíka árekstra skal gefa yfirlýsingu þess efnis.	Engir hagsmunaárekstrar.

Nafn	Ólafur Stefánsson
Staða	Framkvæmdastjóri rekstrarsviðs
Fæðingarár	1984
Starfsstöð	Urðarhvarf 8, 203 Kópavogur
Menntun og reynsla	Ólafur er með B.S. gráðu hagfræði frá Háskóla Íslands. Ólafur hóf störf hjá Reykjastræti árið 2024 en þar áður gegndi hann stöðu framkvæmdastjóra hjá Nostra ræstingum ehf., deildarstjóra hjá Hreyfingu ehf. og fjármálastjóra Primex ehf.
Hugsanlegir hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ef ekki er um að ræða slíka árekstra skal gefa yfirlýsingu þess efnis.	Engir hagsmunaárekstrar.

5.9.3 Regluvörður

Regluvörður félagsins er Ólafur Þór Jóhannesson, framkvæmdastjóri fjármála Arcusar og stjórnarmaður hjá Reykjastræti. Staðgengill regluvarðar er Bjarki Þór Sveinsson, lögmaður Arcusar.

5.10 Hluthafar

Á dagsetningu grunnlýsingar eru tveir hluthafar í hlutaskrá útgefanda, Arcus ehf. (99%) og 21. júní ehf. (1%).

Útgefanda er ekki kunnugt um að félagið sé beint eða óbeint í eigu eða undir yfirráðum aðila, annarra en nefndur er hér að framan. Þá er útgefanda heldur ekki kunnugt um að neitt fyrirkomulag sé fyrir hendi sem síðar gæti haft í för með sér breytingar á yfirráðum yfir útgefanda.

5.11 Fjárhagsupplýsingar

Samkvæmt endurskoðuðum samstæðuársreikningi 2024 nam heildarafkoma samstæðunnar 2.478 milljónum króna, samanborið við 743 milljónir króna á sama tímabili árið 2023. Rekstrartekjur samstæðunnar árið 2024 námu 1.826 milljónum króna samanborið við 1.426 milljónir króna árið 2023. Rekstrartekjur árið 2024 skiptust í leigutekjur sem námu 1.796 milljónum króna (2023: 1.329 milljónir króna) og aðrar tekjur sem námu 31 milljón króna (2023: 97 milljónir króna).

Eigið fé samstæðunnar var 12.232 milljónir króna þann 31. desember 2024, samanborið við 5.834 milljónir króna þann 31. desember 2023.

Heildareignir samstæðunnar námu 33.848 milljónum króna þann 31. desember 2024, samanborið við 24.766 milljónir króna þann 31. desember 2023.

Hlutfé félagsins nam 5,5 milljónum króna þann 31. desember 2024, samanborið við 3,7 milljónir króna þann 31. desember 2023.

Ársreikningar samstæðunnar fyrir árin 2023 og 2024 voru gerðar í samræmi við lög um ársreikninga nr. 3/2006 og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Ársreikningar samstæðu árin 2023 og 2024 voru endurskoðaðir af KPMG ehf. („KPMG“), Borgartúni 27, 105 Reykjavík.

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar er það álit hennar að ársreikningarnir gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á árinu 2024, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2024 og breytingu á handbæru fé á árinu 2024. Jafnframt er það álit stjórnar að ársreikningurinn og skýrsla stjórnar geymi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri félagsins, stöðu þess og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem félagið býr við. Jafnframt telur stjórn ársreikning félagsins fyrir árið 2023 gefa glögga mynd af útgefanda í grunnlýsingunni í samræmi við lög nr. 3/2006 um ársreikninga.

Stjórn er ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við lög nr. 3/2006 um ársreikninga og fyrir því innra eftirliti sem hún telur nauðsynlegt til að gera henni kleift að setja fram samstæðuársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Ársreikningar fyrir árin 2023 og 2024 hafa verið felldir inn með tilvísun, sem finna má í kafla 6.3 *Upplýsingar felldar inn með tilvísun* og skoðast sem órjúfánlegur hluti af grunnlýsingunni. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel upplýsingar sem finna má í fyrrgreindum ársreikningum.

5.11.1 Áætlun 2025

Reykjastræti gerir ráð fyrir að tekjur á yfirstandandi fjárhagsári, 2025, verði 2.481 m.kr. Er gert ráð fyrir 36% aukningu tekna sem má að hluta til rekja til þess að rekstur Reykjavík Development kemur að fullu inn í samstæðu Reykjastrætis á árinu 2025. Er jafnframt gert ráð fyrir að heildarkostnaður félagsins, rekstrarkostnaður fjárfestingareigna að viðbættum stjórnunarkostnaði, verði 555 m.kr. sem felur í sér um 14% aukningu á milli ára. Hefur þetta í för með sér að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu á árinu 2025 er áætlaður 1.926 m.kr. eða um 78% af tekjum.

Gert er ráð fyrir hóflegum árangri í útleigu nýrra rýma á árinu og stefnt er að framkvæmdum upp á 600 m.kr. til að standsetja ókláruð rými til útleigu. Þar af er gert ráð fyrir að 300 m.kr. af þeim framkvæmdakostnaði verði tekinn að láni og að afgangurinn verði greiddur úr sjóðstreymi félagsins. Er því gert ráð fyrir að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu að teknu tilliti til framangreindra fjárfestinga standi vel undir greiðslubyrði lána félagsins.

Taka horfur ársins mið af eignasafni félagsins um áramót, gildandi leigusamningum og áætlunum um útleigu nýrra rýma. Einnig er byggt á forsendum um álagningu fasteignagjalda, áætlun um viðhaldskostnað og vænta verðlagsþróun ársins 2025. Forsendur um álagningu fasteignagjalda og vænta verðlagsþróun ársins 2025 eru utan áhrifasviðs stjórnenda félagsins en stjórnendur geta haft áhrif á forsendur um viðhaldskostnað og útleigu nýrra rýma. Helstu óvissuþættir sem gætu breytt útkomu spárinnar eru helst fölgirnir í neikvæðum áhrifum af veigamiklu tjóni á stórum eignum félagsins sem hefðu í för með sér tekjutap og ófyrirséðan viðhaldskostnaður. Einnig gæti útleiguárangur ekki orðið í takt við áætlun.

Ofangreind áætlun var unnin á grundvelli sem er samanburðarhæfur við sögulegar fjárhagsupplýsingar og í samræmi við reikningsskilaaðferðir útgefanda.

6 TILKYNNING TIL FJÁRFESTA

Grunnlýsing þessi, dagsett 15. september 2025, telst vera grunnlýsing í skilningi reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 2017/1129, sbr. ákvæði laga nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði. Grunnlýsingin inniheldur þær upplýsingar sem nauðsynlegar eru fjárfestum til að þeir geti metið eignir og skuldir, fjárhagssöðu, afkomu og framtíðarhorfur útgefanda sem og þau réttindi sem fylgja þeim skuldaskjöllum, sem gefa má út í samræmi við útgáfuramma þann er lýst er í grunnlýsingunni, á þeim degi sem hún er dagsett. Leitast hefur verið við að setja upplýsingarnar fram á skýran og greinargóðan hátt.

Samkvæmt útgáfurammanum getur Reykjastraeti gefið út skuldaskjöl fyrir allt að 15 ma.kr. í samræmi við ákvæði útgáfurammans, að því gefnu að fyrir liggi gild eða uppfærð grunnlýsing, í hverri þeirri mynt sem ákveðin er af útgefanda og tilgreind er í endanlegum skilmálum hverju sinni. Sé um að ræða útgáfu skuldaskjala undir útgáfurammanum sem fellur undir undanþágu frá birtingu lýsingar skv. 4. eða 5. mgr. 1. gr. reglugerðar 2017/1129 er þó heimilt að gefa út án gildrar grunnlýsingar. Þessi grunnlýsing gildir í 12 mánuði frá dagsetningu hennar. Upplýsingar um nafnvirði, vexti, ávöxtun og ákveðnar aðrar upplýsingar sem eiga við um þau skuldaskjöl sem gefa skal út á hverjum tíma í samræmi við skilmála útgáfurammans líkt og skilgreint er í kafla 3 Skilmálar skuldaskjalanna, og 4 Form endanlegra skilmála verða tilgreindar í endanlegum skilmálum. Ef sótt verður um töku skuldaskjalanna til viðskipta hjá Nasdaq Iceland verða endanlegu skilmálarnir skráðir og birtir á vefsíðu Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands og vefsíðu útgefandans, www.reykjastaeti.is/fjarfestar.

Grunnlýsing þessi varðar skuldaskjöl útgefin af Reykjastraeti sem gefa má út í samræmi við útgáfuramman vegna umsóknar um að þeir verði teknir til viðskipta á skipulegum markaði og/eða bjóða á til kaups í almennu útboði eða útboði sem takmarkað er við tiltekinn hóp fjárfesta skv. undanþágu í a-, b-, c- eða d-lið 4. mgr. 1. gr. í reglugerð (ESB) nr. 2017/1129. Grunnlýsing þessi varðar því skuldaskjöl sem tilgreind verða í viðeigandi endanlegum skilmálum grunnlýsingarinnar.

Framangreint fer fram í samræmi við ákvæði íslenskra laga og reglugerða um markaði fyrir fjármálagerninga og lög nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu, eftir því sem við á og í samræmi við ákvæði reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 2017/1129, sem innleidd var í íslenskan rétt með ákvæðum laga nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði. Grunnlýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum samkvæmt viðaukum 7, 15 og 28 við framselda reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) nr. 2019/980. Grunnlýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af reglum kauphallar um töku fjármálagerninga til viðskipta á skipulegum markaði (Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga), eins og þær eru á hverjum tíma, í samræmi við lög um markaði fyrir fjármálagerninga. Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands (Fjármálaeftirlitið), sem er lögbært yfirvald samkvæmt reglugerð (ESB) 2017/1129 hefur staðfest grunnlýsinguna sem dagsett er 15. september 2025. Fjármálaeftirlitið staðfestir einungis grunnlýsinguna í þeim skilningi að hún uppfylli þær kröfur um að vera fullnægjandi, skiljanleg og samkvæm því sem kveðið er á um í reglugerð (ESB) 2017/1129, og ekki ber að líta á slíka staðfestingu sem stuðning við útgefandann sem grunnlýsingin varðar né sem staðfestingu á gæðum verðbréfanna sem grunnlýsingin varðar. Fjárfestar skulu meta sjálfir hvort þeim henti að fjárfesta í verðbréfunum. Grunnlýsingin er dagsett 15. september 2025 og hana, ásamt viðaukum við hana, ef einhverjir eru, má nálgast á vef útgefanda, www.reykjastaeti.is/fjarfestar.

Fjárfesting í skuldaskjöllum felur í sér áhættu. Vegna mögulegra fjárfestinga í þeim skuldaskjöllum sem grunnlýsing þessi varðar þá eru fjárfestar hvattir til að kynna sér vel grunnlýsinguna og hugsanlega viðauka sem kunna að vera gerðir við hana, en skjölin má nálgast á vef útgefanda, www.reykjastaeti.is/fjarfestar. Er fjárfestum ráðlagt að kynna sér sérstaklega kafla 2 um áhættuþætti.

Eftir birtingu grunnlýsingar er fjárfestum ráðlagt að kynna sér allar opinberar upplýsingar sem gefnar eru út af Reykjastraeti eða varða útgefanda og viðkomandi skuldaskjöl. Upplýsingar í grunnlýsingu þessari eru byggðar á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem hún er dagsett og geta breyst frá því að skjölin eru staðfest og þar til fyrirhuguð viðskipti geta hafist með þau skuldaskjöl sem tilgreind eru í viðeigandi endanlegum skilmálum, á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Gefinn skal út viðauki við grunnlýsingu ef nauðsynlegt þykir í samræmi við ákvæði

reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 2017/1129, sbr. ákvæði laga nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði. Viðaukinn skal innihalda uppfærðar upplýsingar um útgefandann og verðbréfin sem boðin eru í lokuðu útboði og/eða ætlunin er að taka til viðskipta á skipulegum markaði. Litið skal svo á að yfirlýsingar og upplýsingar sem fram koma í slíkum viðaukum, eða skjölum sem felld eru með tilvísun inn í viðaukana, breyti og/eða komi í stað yfirlýsinga og upplýsinga sem fram koma í grunnlýsinguinni.

Grunnlýsingu þessa má ekki undir neinum 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 Nasdaq Iceland eða annarra aðila. Fjárfestar eru minntir á að kaup á skuldaskjölum er í eðli sínu áhættufjárfesting. Fjárfesting í skuldaskjölum, sem gefin eru út af Reykjastræti, eru alfarið á ábyrgð hvers fjárfestis fyrir sig. Fjárfestar eru minntir á að þeir verða fyrst og fremst að treysta eigin dómgreind vegna fjárfestingar í skuldaskjölum útgefnum af Reykjastræti 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 fjármálagerningum sem fjárfestingarkosti. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup á skuldaskjölum útgefnum af útgefanda kunna að hafa og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.

Grunnlýsingu þessa skal hvorki senda í pósti né dreifa á annan hátt til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótarskráningarferlis eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur eða ef slík dreifing greinir á við lög eða reglur viðkomandi landa. Grunnlýsingu þessari skal þannig meðal annars ekki dreifa á neinn hátt til eða innan Bandaríkjanna, Ástralíu, Kanada, Bretlands eða Japans. Útgefandi, seljandi eða umsjónaraðili eru ekki ábyrgir vegna dreifingar til þriðja aðila á lýsinguinni sem fram fer í trássi við ofangreindar dreifingartakmarkanir.

Grunnlýsingin varðar skuldaskjöl sem gefin verða út í samræmi við útgáfuramman og sem kann að vera að sótt verði um að tekin verði til viðskipta á skipulegum markaði. Taka skuldaskjalanna til viðskipta á skipulegum markaði og sala þeirra í lokuðu útboði heildsöluverðbréfa fer fram í samræmi við ákvæði íslenskra laga sem gilda um viðskipti skráðra verðbréfa, sbr. lög um markaði fyrir fjármálagerninga, lög nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði, reglugerð (ESB) 2017/1129 og reglur Nasdaq Iceland hf. fyrir útgefendur fjármálagerninga frá 1. janúar 2025. Útgefanda ber að fylgja fyrrgreindum reglum og reglugerðum ef skuldaskjöl útgefin af honum eru tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Þá ber útgefandi upplýsingaskyldu vegna þeirra skuldaskjala sem tekin kunna að vera til viðskipta á skipulegum markaði, en sú upplýsingaskylda grundvallast m.a. á lögum nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu og lög nr. 60/2021 um aðgerðir gegn markaðssvikum og reglugerðum settum á grundvelli laganna. Verði umsókn um töku til viðskipta samþykkt af Nasdaq Iceland mun Nasdaq Iceland tilkynna fyrsta viðskiptadag með skuldaskjöl með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara. Útgefandi kann að gefa út flokka skuldaskjala innan útgáfuramman sem ekki verða sótt um að teknir verða til viðskipta á skipulegum markaði. Á meðan fjármálagerningar útgefnir af Reykjastræti ehf. verða til viðskipta á skipulegum markaði mun útgefandinn birta framangreindar upplýsingar opinberlega og á vef félagsins, á slóðinni www.reykjastræti.is/fjarfestar.

6.1 Skilgreiningar og tilvísanir

Vísun til „útgefanda“ eða „félagsins“ í þessari grunnlýsingu skal túlka sem tilvísun til Reykjastrætis ehf., kt. 570516-0860, Lágmúla 7, 108 Reykjavík, Íslandi, nema annað megi skilja af samhengi textans. Vísun til „Reykjastrætis“ í þessari grunnlýsingu skal túlka sem tilvísun til útgefanda, nema annað megi skilja af samhengi textans. Reykjastræti ehf. er lögformlegt heiti útgefandans og viðskiptaheiti.

Vísun til „samstæðu“ í þessari grunnlýsingu skal túlka sem tilvísun til samstæðu Reykjastrætis ehf., kt. 570516-0860, Arcus fasteigna ehf., kt. 530921-1150, DCP ehf., kt. 431007-0610, Elliðaárdals ehf., kt. 591214-1600, Kolagötu ehf., kt. 430522-1240, Reykjavík Development ehf., kt. 450314-0210, Reys 2 ehf., kt. 630117-0380 og Reys 3 ehf., kt. 700816-1410.

Vísun til „skuldaskjalanna“, „verðbréfanna“, „skuldabréfanna“, „skuldabréfaflokksins“, „víxlanna“, „víxlaflokksins“ eða „skuldaskjalaflokksins“ í þessari grunnlýsingu skal túlka sem tilvísun til verðbréfa sem gefin eru út í samræmi við ákvæði útgáfurammans sem lýst er í grunnlýsingu.

Vísun til „útgáfurammans“ í þessari grunnlýsingu skal túlka sem tilvísun til 15 ma.kr. útgáfuramma ársins 2025 sem lýst er í grunnlýsingu þessari.

Vísun til „kröfuhafa“, „fjárfesta“, „skuldaskjalaeigenda“ eða „eigenda skuldaskjala“ skal í þessari grunnlýsingu túlka sem eigendur ýmist skuldabréfa eða víxla sem geta framvísað staðfestingu á eignarhaldi skuldaskjalanna.

Vísun til „Fjármálaeftirlitsins“ í þessari grunnlýsingu skal túlka sem tilvísun til Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands, kt. 560269-4129, Kalkofnsvegi 1, 101 Reykjavík nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „Nasdaq Iceland“ í þessari grunnlýsingu skal túlka sem tilvísun til Kauphallar Íslands hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „Nasdaq CSD“ í þessari grunnlýsingu skal túlka sem tilvísun til Nasdaq CSD SE, útibú á Íslandi, kt. 510119-0370, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Íslandi, sem er verðbréfamíðstöð með starfsleyfi í samræmi við lög nr. 7/2020 um verðbréfamíðstöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerna.

Vísun til „vörslureiknings“ í þessari grunnlýsingu skal túlka sem rafrænan eignareikning í skilningi laga nr. 7/2020 um verðbréfamíðstöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerna.

Vísun til „Aðalmarkaðar“ í þessari grunnlýsingu skal túlka sem tilvísun til Aðalmarkaðar Nasdaq Iceland hf. sem er skipulegur markaður nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „Alþjóðlegra reikningsskilastaðla“ í þessari grunnlýsingu skal túlka sem tilvísun til International Financial Reporting (IFRS) eins og þeir eru samþykktir af Evrópusambandinu sbr. reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins nr. 1606/2002.

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

Vísun til „tölul.“ í þessari grunnlýsingu skal túlka sem „tölulíður“.

Vísun til „mgr.“ í þessari grunnlýsingu skal túlka sem „málsgrein“.

Vísun til „gr.“ í þessari grunnlýsingu skal túlka sem „grein“.

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

Í grunnlýsingu þessari skulu skilgreind orð í eintölu jafnframt taka til fleirtölumyndar orðsins, og öfugt. Einnig skulu orð tilgreind án greinis jafnframt taka til orðanna með greini, og öfugt.

6.2 Gildistími og aðgengi að lýsingu

Lýsingin er gefin út á íslensku og gildir í 12 mánuði frá staðfestingu hennar. Gildistími lýsingarinnar hefur þó engin áhrif á þau skuldaskjöl sem gefin hafa verið út á grundvelli lýsingarinnar fram til þess tíma. Aðgengi að grunnlýsingu þessari verður tryggt í 10 ár frá staðfestingu lýsingar. Það verður gert með birtingu á vef félagsins, á slóðinni www.reykjastaeti.is/fjarfestar.

6.3 Upplýsingar felldar inn með tilvísun

Eftirfarandi gögn eru felld inn með tilvísun í grunnlýsingu þessa og skoðast þar með sem órjúfanlegur hluti af grunnlýsingu þessari og tiltekin sem gögn felld inn með tilvísun:

- Endurskoðaður samstæðureikningur Reykjastrætis fyrir árið 2024, ásamt yfirlýsingu stjórnar og áritun endurskoðanda, má finna á eftirfarandi vefslóð:
www.reykjastaeti.is/fjarfestar
- Endurskoðaður samstæðureikningur Reykjastrætis fyrir árið 2023, ásamt yfirlýsingu stjórnar, má finna á eftirfarandi vefslóð:
www.reykjastaeti.is/fjarfestar

6.4 Skjöl til sýnis

Á meðan grunnlýsingin er í gildi er heimilt að skoða eftirfarandi skjöl á vefsíðu útgefanda, www.reykjastaeti.is/fjarfestar.

- Allar útgáfulýsingar og endanlegir skilmálar skuldaskjala sem gefnir verða út í samræmi við skilmála grunnlýsingarinnar.
- Ársreikningar útgefanda fyrir fjárhagsárin 2023 og 2024.
- Samþykktir Reykjastrætis ehf., dagsettar 28. mars 2025.
- Umboðssamningur við umboðsmann kröfuhafa, dagsettur 8. júlí 2025, ásamt breytingum eða viðbótum eftir því sem við á.
- Veðhafasamkomulag vegna almenna tryggingafyrirkomulagsins, dagsett 8. júlí 2025, ásamt breytingum eða viðbótum eftir því sem við á.
- Samningur við staðfestingaraðila vegna almenna tryggingafyrirkomulagsins, dagsettur 8. júlí 2025, ásamt breytingum eða viðbótum eftir því sem við á.
- Tryggingabréf vegna almenna tryggingafyrirkomulagsins, dagsett 8. júlí 2025, ásamt breytingum eða viðbótum eftir því sem við á.
- Allar skýrslur staðfestingaraðila, vegna staðfestingar á fjárhagslegum og sérstökum skilyrðum.
- Fréttatilkynningar birtar í fréttaveitu kauphallar.

Ef gerð verða tryggingarbréf, umboðssamningur, veðsamningur og/eða veðhafasamkomulag (eða veðhafa- og veðgæslusamkomulag) vegna almenns og/eða sértæks tryggingafyrirkomulags verða þeir samningar einnig til sýnis eins og lýst er hér að framan. Það sama á við samninga við staðfestingaraðila og/eða umboðssamninga vegna útgáfu óveðtryggðra skuldaskjala innan útgáfuramanns.

6.5 Ráðgjafar og upplýsingar frá þriðja aðila

Fossar fjárfestingarbanki hf., kt. 660907-0250, Ármúla 3, 108 Reykjavík, hefur umsjón með því ferli að fá grunnlýsingu þessa staðfesta hjá Fjármálaeftirlitinu. Fossar fjárfestingarbanki hf. hefur unnið að gerð grunnlýsingar þessarar í samráði við stjórnendur og stjórn útgefandans og er hún byggð á upplýsingum frá útgefanda.

Upplýsingar í grunnlýsingunni byggja ekki á yfirlýsingum utanaðkomandi sérfræðinga eða þriðja aðila, annað en opinberum upplýsingum sem birtar hafa verið af opinberum aðilum. Grunnvísitölugildi Hagstofu Íslands felur í sér upplýsingar sem útgefandi hefur aflað frá þriðja aðila. Útgefandi staðfestir, að svo miklu leyti sem honum er kunnugt um og honum er unnt að staðreyna, út frá þeim upplýsingum sem þriðji aðilinn hefur birt, að upplýsingarnar eru réttar og engum staðreyndum er sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða villandi. Heimilda frá þriðja aðila er getið þar sem það á við.

6.6 Staðfesting af hálfu Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands

Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands, kt. 560269-4129, Kalkofnsvegi 1, 101 Reykjavík (hér eftir „Fjármálaeftirlitið“), sem er lögbært yfirvald samkvæmt reglugerð (ESB) 2017/1129, hefur staðfest þessa lýsingu, sem dagsett er 15. september 2025. Fjármálaeftirlitið staðfestir lýsinguna einungis í þeim skilningi að hún uppfyllir kröfur um að vera fullnægjandi, skiljanleg og samkvæm sem kveðið er á um í reglugerð (ESB) 2017/1129. Ekki skal líta á staðfestingu Fjármálaeftirlitsins á lýsingunni sem stuðning við útgefandann eða staðfestingu á gæðum þeirra skuldaskjala sem gefin hafa verið út á grundvelli lýsingarinnar. Fjárfestum ber að leggja sjálfstætt mat á hvort þeim henti að fjárfesta í skuldabréfunum eða víxlunum út frá skilmálum skuldaskjalanna og lýsingunni. Lýsingin inniheldur þær upplýsingar sem nauðsynlegar eru fjárfestum til að þeir geti lagt mat á eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur útgefanda sem og þau réttindi sem fylgja þeim skuldabréfum sem gefin hafa verið út undir skuldabréfaflokknum eða víxlaflokknum.

6.7 Endurskoðendur útgefandans

Endurskoðendur Reykjastrætis ehf. og dótturfélaga á því tímabili sem sögulegar fjárhagsupplýsingar taka til í grunnlýsingu þessari voru KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík, og fyrir þeirra hönd Kristbjörn H. Gunnarsson, löggildur endurskoðandi og meðlimur í Félagi löggiltra endurskoðenda.

6.8 Yfirlýsing ábyrgðaraðila grunnlýsingarinnar fyrir hönd útgefanda

Stjórnarformaður Reykjastrætis ehf., kt. 570516-0860, Lágmúla 7, 107 Reykjavík lýsir því yfir fyrir hönd Reykjastrætis ehf., sem útgefanda, að samkvæmt hans bestu vitund eru upplýsingarnar, sem grunnlýsingin hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum hafi verið sleppt sem gætu haft áhrif á áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 15. september 2025

Fyrir hönd Reykjastrætis ehf.

Rafræn undirritun á forsíðu

Halldór Ólafur Halldórsson, e.u.

Stjórnarformaður