



Kaldalón hf.

Grunnlýsing vegna 30.000.000.000 króna útgáfuramma

Kaldalón hf., kt. 490617-1320, Ingólfsstræti 3, 101 Reykjavík, (hér eftir „Kaldalón“ „eða „útgefandi“) mun gefa út skuldabréf og/eða víxla (saman nefnd „skuldaskjöl“) samkvæmt útgáfuramma þessum allt að fjárhæð 30.000.000.000 krónur (hér eftir „útgáfuramminn“), í hverri þeirri mynt sem ákveðin er af útgefanda hverju sinni. Skuldaskjöl sem gefin verða út undir útgáfurammanum geta verið skuldabréf og víxlar sem gefin verða út með rafrænum hætti hjá þeirri verðbréfamiðstöð sem tilgreind er í endanlegum skilmálum.

Grunnlýsing þessi dagsett 7. júlí 2023 (hér eftir „grunnlýsingin“), telst grunnlýsing í skilningi 8. greinar reglugerðar Evrópuþingsins og ráðs (ESB) 2017/1129 frá 14. júní 2017, 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, með síðari breytingum (hér eftir „reglugerð (ESB) 2017/1129“), sem veitt var lagagildi með lögum nr. 14/2020, um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði.

Grunnlýsingin varðar skuldaskjöl sem gefin verða út í samræmi við útgáfuramman og sótt verður um að tekin verði til viðskipta á skipulegum markaði, eins og hann er skilgreindur í lögum um markaði fyrir fjármálagerninga nr. 115/2021 (hér eftir „lög um markaði fyrir fjármálagerninga“). Útgefandi kann að óska eftir því að flokkar skuldaskjala sem gefnir verða út undir útgáfurammanum verði teknir til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, í skilningi laga um kauphallir, innan tólf mánaða frá dagsetningu grunnlýsingarinnar. Útgefandi kann jafnframt að gefa út flokka skuldaskjala undir útgáfurammanum sem ekki verður sótt um að teknir verði til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.

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 grunnlýsingu. Fjármálaeftirlitið staðfestir einungis grunnlýsinguna í þeim skilningi að hún uppfylli þær kröfur um að vera fullnægjandi, skiljanleg og samkvæmt því sem kveðið er á um í reglugerð (ESB) 2017/1129. Ekki skal líta á staðfestingu Fjármálaeftirlitsins á lýsingu þessari sem stuðning við útgefandann eða staðfestingu á gæðum skuldaskjalanna sem lýsingin varðar. Fjárfestar skulu ávallt leggja sjálfstætt mat á hvort þeim henti að fjárfesta í skuldaskjölunum byggt á eigin mati á endanlegum skilmálum skuldaskjalanna og grunnlýsingu þessari. Fjárfestar skulu meta sjálfir hvort þeim henti að fjárfesta í verðbréfunum. Grunnlýsingin inniheldur þær upplýsingar sem nauðsynlegar eru fjárfestum til að þeir geti metið eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur útgefanda sem og þau réttindi sem fylgja þeim skuldaskjölum sem gefin verða út undir útgáfurammanum.

Upplýsingar um nafnverð, útgáfuverð og aðra skilmála sem eiga við um hvern útgáfuhluta flokks skuldaskjala (eins og hann er skilgreindur í skilmálum skuldaskjalanna), og ekki eru þekktar við útgáfu grunnlýsingarinnar, koma fram í endanlegum skilmálum skuldaskjalanna. Með útgáfu endanlegra skilmála fyrir hvern útgáfuhluta flokks skuldaskjala eru skilmálar skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum fullkláraðir. Endanlegir skilmálar verða birtir á vefsíðu útgefanda <https://kaldalon.is/fjarfestar/> og ef um er að ræða endanlega skilmála vegna flokka skuldaskjala sem sótt verður um töku til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði verða endanlegir skilmálar skráðir hjá Fjármálaeftirlitinu.

Fjárfesting í skuldaskjölum sem gefin eru út undir útgáfurammanum fela í sér áhættu. Fjárfestum er bent á að kynna sér grunnlýsinguna í heild sinni og sérstaklega umfjöllun um áhættuþætti í grunnlýsingunni, sem getur átt við um fjárfestingu þeirra í skuldaskjölum sem gefin verða út undir útgáfurammanum.

Grunnlýsingin er gefin út á íslensku og í einu skjali. Óheimilt er að dreifa grunnlýsingunni á einn eða annan hátt til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótar skráningarferlis eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef slík dreifing greinir á við lög eða reglur viðeigandi landa. Útgefandi og umsýjaraðili eru ekki skaðabótaskyldir vegna dreifingar á grunnlýsingunni til þriðja aðila.

Grunnlýsing þessi er dagsett 7. júlí 2023
Umsýjaraðili er Landsbankinn hf.



HEIMILD TIL ÚTGÁFU OG STÆRÐ ÚTGÁFURAMMANS	4
ÁHÆTTUÞÆTTIR	5
A. ÁHÆTTA TENGD SKULDASKJÖLUM SEM GEFIN ERU ÚT INNAN ÚTGÁFURAMMANS	5
Endurgreiðsluáhætta og mótaðilaáhætta útgefanda	6
Markaðsáhætta	6
Vaxtaáhætta.....	6
Veðtryggingaráhætta	7
Seljanleikaáhætta og skilvirkur eftirmarkaður.....	7
Gjaldeyrisáhætta	7
Uppgjörsáhætta	7
Uppgreiðsluáhætta.....	7
Gjaldfellingarheimild.....	8
Sérstök áhætta tengd skuldaskjölum sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingar-fyrirkomulaginu	8
Sérstök áhætta tengd skuldaskjölum sem eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi	10
Sérstök áhætta tengd óveðtryggðum skuldaskjölum.....	12
Lagaumhverfi útgefanda og skuldaskjala sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum veðbréfamarkaði.....	12
B. ÁHÆTTUÞÆTTIR TENGDIR ÚTGEFANDA OG SAMSTÆÐU HANS	13
Áhætta tengd tekjumyndun	13
Áhætta tengd fjármögnun.....	16
Áhætta tengd eignasafninu	18
Rekstraráhætta	20
Markaðsáhætta	26
SKILMÁLAR SKULDASKJALANNA.....	28
1. SKILGREININGAR	28
2. TEGUNDIR, NAFNVERDSEININGAR OG RÉTTINDI SKULDASKJALANNA	34
3. FORGANGSRÖÐUN SKULDASKJALANNA	35
3.1 Veðtryggð skuldabréf	35
3.2 Óveðtryggð skuldaskjöl.....	35
4. VEXTIR	35
4.1 Vextir af jafngreiðslubréfum	35
4.2 Vextir af skuldabréfum með jöfnum afborgunum.....	36
4.3 Vextir af skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli	36
4.4 Vextir af skuldabréfum með fasta vexti.....	36
4.5 Vextir af skuldabréfum með breytilega vexti	37
4.6 Áfallnir vextir	38
4.7 Viðskiptadagur, viðskiptadagaregla og dagaregla	38
4.8 Álag.....	39
4.9 Víxlar.....	39
5. GREIÐSLUR.....	40
5.1 Almenn ákvæði sem eiga við um greiðslur.....	40
5.2 Greiðslur af jafngreiðslubréfum og skuldabréfum með jöfnum afborgunum	40
5.3 Greiðslur af skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli	43
5.4 Greiðslur víxla	43
6. UPPGREIÐSLA AÐ VALI ÚTGEFANDA OG KAUP Á SKULDASKJÖLUM.....	44
6.1 Uppgreiðsluheimild að vali útgefanda (kaupréttur útgefanda)	44
6.2 Kaup á skuldaskjölum	44
6.3 Ógilding.....	44
7. SKATTAR	44
8. FYRNING.....	44

9. UPPLÝSINGAKVAÐIR	45
9.1. Upplýsingakvaðir gagnvart umboðsmanni kröfuhafa	45
9.2. Upplýsingakvaðir gagnvart staðfestingaraðila	45
10. ALMENNAR KVAÐIR	46
11. FJÁRHAGSLEG SKILYRÐI	46
12. SÉRSTÖK SKILYRÐI	47
13. YFIRLÝSINGAR	48
14. VANEFNDARTILVIK	48
15. GJALDFELLING	49
16. ALMENNA TRYGGINGARFYRIRKOMULAGIÐ	50
16.1 Almenn	50
16.2 Skilgreiningar í tengslum við almenna tryggingarfyrirkomulagið	51
16.3 veðsamningur	54
16.4 tryggingabréf	55
16.5 veðhafa- og veðgæslusamkomulag	57
16.6 Umboðssamningur	61
16.7 samningur við staðfestingaraðila	63
17. SÉRTÆKT TRYGGINGARFYRIRKOMULAG	65
17.1 Almenn	66
18. ÓVEÐTRYGGÐ SKULDASKJÖL	66
18.1 Almenn	67
19. GRÆN SKULDASKJÖL	68
20. UPPLÝSINGAÖFLUN	68
21. LÖG OG VARNARÞING	68
VIÐEIGANDI ENDANLEGIR SKILMÁLAR	69
HLUTI A – SAMNINGSSKILMÁLAR	69
HLUTI B – AÐRAR UPPLÝSINGAR	79
MIKILVÆGAR UPPLÝSINGAR OG TILKYNNING TIL FJÁRFESTA	81
UM ÚTGÁFURAMMANN OG FRAMKVÆMD ÚTGÁFU	81
UM GRUNNLÝSINGUNA	82
VIÐAUKAR VIÐ GRUNNLÝSINGU	83
UPPLÝSINGASKYLDA OG SKRÁNING Á SKIPULEGAN VERÐBRÉFAMARKAÐ	83
GILDISTÍMI GRUNNLÝSINGU	84
TAKMÖRKUN Á DREIFINGU GRUNNLÝSINGAR	84
SKJÖL FELLD INN MEÐ TILVÍSUN	84
SKJÖL TIL SÝNIS OG AÐGENGI AÐ GRUNNLÝSINGU	84
UMSJÓNARAÐILI OG AÐRIR RÁÐGJAFAR	85
UPPLÝSINGAR FRÁ ÞRIÐJA AÐILA	85
ENDURSKOÐANDI ÚTGEFANDA	85
YFIRLÝSING ÁBYRGÐARAÐILA GRUNNLÝSINGAR FYRIR HÖND ÚTGEFANDA	86
SKILGREININGAR	86
SKAMMSTAFANIR OG HUGTÖK	87
UPPLÝSINGAR UM ÚTGEFANDANN	89

ÚTGEFANDI	89
ÁGRIP AF SÖGU	90
MIKILVÆGIR ATBURÐIR OG ÞRÓUN Á REKSTRI FÉLAGSINS Á ÁRINU 2023.....	91
SKIPULAG SAMSTÆÐUNNAR	91
DÓTTURFÉLÖG KALDALÓNS	91
STARFSEMI	93
SKIPURIT	93
LAGAUMHVERFI	95
FASTEIGNAMARKAÐURINN	96
Helstu samkeppnisaðilar	96
FASTEIGNASAFNIÐ	96
Landfræðileg dreifing	99
Þróunareignir	99
Mat á virði fasteigna	99
Leigusamningar	100
Ferli við val á leigutökum.....	101
Leigutekjur	101
Viðhald, endurbætur og framkvæmdir	101
STEFNA OG STEFNUMÓTUN	102
Fjárfestingarstefna	102
Eftirlit og áhættustjórnun	102
Arðgreiðslustefna	102
Persónuverndarstefna.....	102
Starfskjarastefna	103
Upplýsingastefna	103
Siðareglur og sjálfbærnistefna	103
Stefna í aðgerðum gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka.....	103
STJÓRNARHÆTTIR, STJÓRN OG STJÓRNENDUR.....	104
STJÓRNARHÆTTIR	104
STJÓRN	105
LYKILSTJÓRNENDUR KALDALÓNS	110
UNDIRNEFNDIR STJÓRNAR AUK TILNEFNINGARNEFNDAR.....	112
Starfskjaranefnd.....	112
Endurskoðunarnefnd.....	112
Tilnefningarnefnd	112
Regluvörður	113
HLUTHAFAR OG HLUTAFÉ	113
Hlutafé	113
Hluthafar	114
FJÁRHAGSUPPLÝSINGAR	115

HEIMILD TIL ÚTGÁFU OG STÆRÐ ÚTGÁFURAMMANS

Stjórn Kaldalóns veitti á fundi sínum 22. maí 2023 heimild til útgáfu skuldaskjala innan útgáfuramma þessa fyrir allt að 30.000.000.000 króna.

Samanlagt nafnverð útgefinna skuldaskjala sem gefin verða út samkvæmt útgáfurammanum skal ekki vera umfram 30.000.000.000 krónur eða jafngildi þeirrar fjárhæðar í öðrum myntum eins og lýst er hér að neðan, háð mögulegri stækkun á útgáfurammanum sem er háð heimild stjórnar Kaldalóns.

Eftirfarandi aðferð skal notuð við útreikningi á hvað telst vera jafngildi íslenskra króna vegna skuldaskjala sem kunna að vera gefin út í annarri mynt en íslenskum krónum:

Fjárhæð skuldaskjala sem gefin eru út í annarri mynt en íslenskum krónum er ákveðin annað hvort þegar ákvörðun er tekin um útgáfu slíks flokks skuldaskjala eða næsta viðskiptadag á eftir á Íslandi af útgefanda, 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.

ÚTGÁFUÁÆTLUN

Stjórn útgefanda samþykkti þann 26. júní 2023 útgáfuáætlun innan útgáfurammans sem gerir ráð fyrir útgáfu á skuldaskjölum fyrir allt að 10 ma.kr. að nafnvirði innan útgáfurammans á næstu 12 mánuðum. Útgefandi áskilur sér rétt til að breyta útgáfuáætlun sinni leiði aðstæður á markaði til þess. Tilkynnt yrði um verulegar breytingar í kauphöll.

ÁHÆTTUÞÆTTIR

Kaldalón hf., kt. 490617-1320, Ingólfsstræti 3, 101 Reykjavík (hér eftir „Kaldalón“ eða „útgefandi“) er íslenskt fasteignafélag og er kjarnastarfsemi þess eignarhald fasteigna og útleiga þeirra, fasteignapróun og umsýsla fasteigna. Áhættuþáttunum sem lýst er hér á eftir eru þeir þættir sem útgefanda er kunnugt um og sem að mati útgefanda skipta máli og eiga sérstaklega við um útgefanda, og dótturfélög útgefanda, eitt eða fleiri (saman nefnd „samstæða Kaldalóns“, „félagið“ eða „samstæðan“), þá atvinnugrein sem samstæðan starfar innan og gætu haft áhrif á virði skuldaskjala sem kunna að vera gefin út af útgefanda, samkvæmt ákvæðum útgáfurammans sem lýst er í grunnlýsingunni.

Áhættuþáttur getur haft neikvæð eða jákvæð áhrif á útgefanda, hvort sem það er á rekstur hans, efnahag eða framtíðarhorfur og leitt til lakari eða betri stöðu en ef áhrifanna hefði ekki gætt. Áhættuþættir geta haft áhrif á getu útgefanda til að uppfylla skuldbindingar gagnvart fjárfestum sem keypt hafa skuldaskjöl útgefin af útgefanda.

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 neikvæðra áhrifa á útgefandann og líkanna á að þeir raungerist. Afmörkun á áhættuþáttum getur verið með ýmsu móti og þá má flokka eftir ýmsum aðferðum. Hér er eftir fremsta megni reynt að kortleggja þekkta áhættuþætti sem áhrif hafa á skuldaskjöl og afmarka þá þannig að skörun þeirra sé sem minnst. Áhrifa fleiri en eins áhættuþáttar getur 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 litlu eða ríkum mæli, áhrif þeirra eru oft á tíðum ekki einhlít og innbyrðis tengsl flókin.

Áhættuþáttunum er skipt í tvo megin hluta á eftirfarandi hátt:

- Áhættuþættir sem tengjast skuldaskjölum sem gefin eru út innan útgáfurammans.
- Áhættuþættir sem eiga sérstaklega við um útgefandann, samstæðu hans og atvinnugrein.

Ekki er hægt að setja fram með neinni vissu líkur á því hvort einstakur áhættuþáttur geti haft keðjuverkandi áhrif og hrindi af stað fleiri áhættuþáttum. Hafa þarf í huga að ómögulegt getur reynst að spá fyrir um hversu mikil áhrif áhættuþættir hafa og að áhrifin geta komið mjög seint fram. Ekki er því mögulegt að meta töluleg áhrif einstakra áhættuþátta á skuldaskjölin.

Ekki er víst að hér sé fjallað um alla áhættuþætti sem gætu haft áhrif á skuldaskjöl í framtíðinni, því áhættuþættir sem álitnir eru óverulegir í dag gætu þróast á þann veg að þeir hefðu veruleg áhrif síðar. Eins gætu komið fram nýir áhættuþættir í framtíðinni sem ekki eru þekktir í dag. Sá möguleiki er því fyrir hendi að útgefandi geti ekki staðið við skuldbindingar sínar vegna annarra þátta en þeirra sem hér eru taldir upp og teljast miðað við núverandi upplýsingar ekki til áhættu.

A. ÁHÆTTA TENGD SKULDASKJÖLUM SEM GEFIN ERU ÚT INNAN ÚTGÁFURAMMANS

Áhætta skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum

Undir útgáfurammanum getur útgefandi gefið út flokka skuldaskjala með mismunandi eiginleika. Í eftirfarandi umfjöllun um áhættu skuldaskjala, sem gefin eru út undir útgáfurammanum, er lýsing á mikilvægustu áhættuþáttum skuldaskjala sem eru öllum flokkunum sameiginleg. Auk þess er fjallað um áhættuþætti sem eiga sérstaklega við um skuldaskjöl sem heimilt er að gefa út undir útgáfurammanum og eru tryggð bæði undir almenna og sértæka tryggingarfyriðkomulaginu og óveðtryggð skuldaskjöl.

Endurgreiðsluáhætta og mótaðilaáhætta útgefanda

Mótaðilaáhætta fjárfesta vegna skuldaskjala er sú að útgefandinn geti ekki uppfyllt skyldur sínar um endurgreiðslu samkvæmt skilmálum skuldaskjalanna og nær því ekki að standa við skuldbindingar sínar. Útgefandi getur lent í þeirri stöðu að eiga ekki nægilegt lausafé til að mæta skuldbindingum sínum þegar þær falla á gjalddaga. Útgefandi skuldbindur sig til að endurgreiða skuldaskjölin á fyrir fram ákveðnum gjalddögum og fjármagnar það með tekjum sínum eða lántöku. Skuldbinding útgefanda er bein og óskilyrt og er hún annaðhvort ótryggð eða nýtur tryggingar í veðandlagi sem tilgreint er í viðeigandi tryggingarbréfi og inniheldur að stærstum hluta safn atvinnuhúsnæðis til útleigu.

Stýring lausafjárahættu 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. Ef mótaðilar útgefanda standa ekki við skuldbindingar sínar hefur það áhrif á tekjur útgefanda og þar með á getu hans til þess að standa skil á greiðslum. Standi útgefandi ekki við skuldbindingar sínar getur það valdið fjárfestum fjárhagslegu tjóni. Sjá frekari umfjöllun í kaflanum „Áhætta tengd fjármögnun - Lausafjárahætta“.

Skilmálar skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum geta verið mismunandi og því getur mótaðilaáhættan verið mismunandi eftir tegundum skuldaskjala. Ásamt því að leggja mat á áhættu tengda útgefandanum verða fjárfestar að kynna sér vel skilmála þess flokks skuldaskjala sem þeir hyggjast fjárfesta í og þá sérstaklega hvaða tryggingarfyrirkomulag á við hverju sinni, og meta þá áhættu sem fylgir því að fjárfesta í viðkomandi flokki skuldaskjala. Umfjöllun um almenna tryggingarfyrirkomulagið, sértækt tryggingarfyrirkomulag og óveðtryggðar útgáfur ásamt umfjöllun um sérstaka áhættu við hvert fyrirkomulag um sig er að finna í köflum hér á eftir (*Sérstök áhætta tengd skuldaskjöllum sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu, Sérstök áhætta tengd skuldaskjöllum sem eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi, Sérstök áhætta tengd óveðtryggðum skuldaskjöllum*).

Markaðsáhætta

Markaðsáhætta skuldaskjalanna felst í þeirri áhættu sem ekki er hægt að eyða með dreifðu eignasafni skuldaskjala, þ.e. að verð skuldaskjalanna sveiflist almennt á markaði, ávöxtunarkrafa markaðarins sveiflist almennt eða ávöxtunarkrafa til einstakra flokka skuldaskjala sveiflist. Ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði skuldaskjala og ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði skuldaskjala. Mögulegt er að flókt verði á verðlagningu ákveðins hluta markaðarins, til dæmis á ávöxtunarkröfu til skuldaskjala með veði í fasteignum. Að sama skapi getur ávöxtunarkrafa til einstakra skuldabréfaflokka sveiflast. Margvíslegir atburðir geta valdið verðbreytingum á mörkuðum með fjármálagerninga og haft áhrif á virði skuldaskjala, s.s. almennt efnahagsástand, vaxtaákvarðanir Seðlabanka Íslands, breytingar á lögum og reglum á fjármálamarkaði og ófyrirséðir atburðir. Fjármálamarkaðir eru háðir því rekstrarumhverfi sem stjórnvöld skapa á hverjum tíma.

Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta er hættan á að vaxtakjör fjárfestinga breytist á ákveðnu tímabili og valdi því breytingum á væntum tekjum eigenda skuldaskjala. Markaðsvirði skuldabréfa með föstum vöxtum lækkar að öðru óbreyttu ef vextir hækka og öfugt. Áhrif vaxtabreytinga eru meiri á lengri skuldabréf en styttri. Fjárfestar sem kaupa skuldabréf með föstum vöxtum standa frammi fyrir þeirri áhættu að vextir skuldabréfanna og fjárhæð vaxtanna sem þeir fá greidda sé lægri en þeir vextir sem bjóðast almennt á markaði. Að öðru óbreyttu lækkar almennt markaðsvirði skuldabréfa með föstum vöxtum, ef fjárfestar telja sig geta fengið betri ávöxtun af annarri fjárfestingu.

Útgefandi kann að gefa út skuldaskjöl á breytilegum vöxtum þar sem viðmiðunarvextir eru lagðir til grundvallar. Ef skuldaskjöl eru á breytilegum vöxtum er áhætta fólgin í því að hinir breytilegu vextir lækki frá því fjárfest er í bréfunum og dragi þannig úr arðsemi þeirra. Sú hættu er til staðar að hætt verði að birta upplýsingar um þá viðmiðunarvexti sem liggja til grundvallar og fjárfest hefur verið í skuldaskjöllum útgefanda sem bera slíka vexti. Hætta er á að það hafi neikvæð áhrif á bæði arðsemi

og markaðsvirði skuldaskjalanna. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel skilmála skuldaskjala með breytilegum vöxtum, þau vaxtaviðmið sem liggja til grundvallar og þær mögulegar breytingar sem kunna að verða á vaxtaviðmiðum.¹

Verðtryggingaráhætta

Skuldabréf undir útgáfurammanum kunna að vera verðtryggð miðað við vísitölu sem er tilgreind í endanlegum skilmálum viðkomandi skuldabréfaflokks. Breytingar á þeirri vísitölu, sem lögð er til grundvallar verðtryggingu skuldabréfanna, getur haft áhrif á virði skuldabréfanna, ýmist til hækkunar eða lækkunar. Verðtrygging hefur þau áhrif að höfuðstóll skuldabréfanna breytist í samræmi við breytingar á grunnvísitölu skuldabréfanna. Breytingar á vísitölu sem notuð er til verðtryggingar hefur einnig áhrif á greidda vexti af skuldabréfunum þegar um vaxtagreiðslubréf er að ræða, þar sem höfuðstóll er uppreiknaður miðað við gildi vísitölu sem notuð er til verðtryggingar áður en vextir eru reiknaðir. Ekki skal líta á sögulega þróun vísitölnunnar sem tilgreind er í endanlegum skilmálum, sem vísbendingu um framtíðar þróun hennar.

Seljanleikaáhætta og skilvirkur eftirmarkaður

Seljanleikaáhætta skuldaskjalanna felst í því að fjárfestar nái ekki að selja skuldaskjölín á þeim tíma og/eða í því magni sem fjárfestar vilja. Verðmyndun á markaði getur verið óskilvirk sem veldur því að verulegur munur getur verið á kaup- og sölugengi. Verðmæti skuldaskjalanna kann að rýrna ef sölutregða verður á markaði með þau. Fjárfestir kann því að verða fyrir tjóni af því að geta ekki selt skuldaskjölín þegar honum hentar. Þrátt fyrir að sótt hafi verið um töku skuldaskjalanna til viðskipta í Kauphöll er ekki hægt að ábyrgjast að skilvirkur markaður myndist með skuldaskjölín, við töku þeirra til viðskipta eða að slíkur markaður myndist. Verði gerðir samningar um viðskiptavakt vegna einstakra flokka skuldaskjala verður tilkynnt um það í fréttakerfi Nasdaq Iceland hf. og á vefsíðu útgefanda, <https://kaldalon.is/fjarfestar/>.² Samningar um viðskiptavakt auka líkur á viðskiptum á eftirmarkaði en geta samt sem áður ekki tryggt skilvirkan eftirmarkað.

Gjaldeyrísáhætta

Gjaldeyrísáhætta getur 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. Lántökur eða tekjur í erlendri mynt geta skapað ójafnvægi á milli tekna og skulda útgefanda. Gjaldeyrísáhætta 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, auk efnahags- og stjórnmálalegra áhrifa. Lántökur í erlendri mynt kunna einnig að skapa ójafnvægi á milli tekna félagsins og stöðu erlendra lána hverju sinni.

Uppgjörsáhætta

Uppgjör vegna viðskipta með skuldaskjöl sem gefin eru út undir útgáfurammanum fara fram í gegnum greiðslukerfi. Uppgjörsáhætta felst í því að mótaðili í viðskiptum með skuldaskjölín á eftirmarkaði standi ekki við skuldbindingar sínar, þ.e. að greiðsla í greiðslukerfi sé ekki gerð upp með þeim hætti sem vænst er þar sem mótaðili greiðir ekki eða afhendir ekki verðbréfin á réttum tíma.

Uppgreiðsluáhætta

Skuldaskjöl sem gefin eru út undir útgáfurammanum kunna að vera með uppgreiðsluheimild eða kauprétti útgefanda, sem heimilar útgefandanum að greiða viðkomandi skuldaskjöl upp hraðar eða að fullu fyrir lokagjaldlega. Ef skuldaskjölín eru með uppgreiðsluheimild eða kauprétti útgefanda, verða fjárfestar að gera ráð fyrir því að greiðsluflæði þeirra af skuldaskjölunum geti verið óregluleg og

¹ Breytingar á vaxtaviðmiðunum: <https://www.sedlabanki.is/utgefing-efni/frettir-og-tilkynningar/frettasafn/frett/2020/11/11/Breytingar-a-vaxtavidmidunum/>

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

að skuldaskjöldin kunni að vera greidd upp að fullu áður en kemur að lokagjalddaga. Búast má við að útgefandi nýti sér frekar uppgreiðsluheimild eða kauprétt þegar kostnaður við nýtt lánsfé er lægri en vextir á viðkomandi skuldaskjöldum. Við slíkar aðstæður eru minni líkur á því að fjárfestar geti fengið sambærilega ávöxtun og á uppgreiðanlegu skuldaskjöldunum, vilji þeir endurfjárfesta andvirði uppgreiðslunnar. Til viðbótar við uppgreiðsluáhættu verða fjárfestar því að gera ráð fyrir að þeir geti ekki endurfjárfest uppgreiðslufjárhæðinni á sömu kjörum á markaði.

Gjaldfellingarheimild

Skuldaskjöldin 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. Einnig getur gjaldfellingarheimild verið til staðar ef hvers kyns önnur skuld útgefanda eða ábyrgðaraðila, sem eru óveðtryggð eða tryggð er innan hins almenna eða sértæka tryggingarfyrirkomulags, umfram tilgreinda fjárhæð er vanefnd þannig að heimild til gjaldfellingar hennar sé til staðar.

Sérstök áhætta tengd skuldaskjöldum sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu

Áhætta vegna veðandlagsins: Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu útgefanda samkvæmt skuldaskjöldum, öðrum lánaskjöldum og veðskjöldum sem tryggð eru samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu (hér eftir „**Fjármögnunarskjöl**“) hefur félagið gefið út tryggingarbréf og veðsamning þar sem tiltekna eignir eru settar að veði. Um er að ræða veð í tilgreindum fasteignum, innstæðum á tilgreindum bankareikningum og tilgreindum vörslureikningum, ásamt fjármálagerningum sem skráðir eru í vörslusafn á hverjum tíma (hér eftir „**Almenna tryggingarfyrirkomulagið**“). Sjá nánar kafla „Skilmálar skuldaskjala“.

Í almenna tryggingarfyrirkomulaginu er heimilt að óska eftir því að nýjar eignir verði settar að veði samkvæmt tryggingarbréfinu og/eða að tiltekna eignir verði leystar úr veðböndum að fullnægðum þeim fjárhagslegu og/eða sérstöku skilyrðum sem um slíkar breytingar gilda, þ.e. um hámarks lánaþekju, vaxtaþekju, lágmarks eiginfjárhlutfall og landfræðilega staðsetningu sbr. skilmála 16.1 og í veðhafa- og veðgæslusamkomulagi á milli útgefanda, veðsala, veðgæsluaðila og umboðsmanns kröfuhafa og annarra sem undirritað hafa aðildaryfirlýsingu í tengslum við almenna tryggingarfyrirkomulagið.

Félagið hefur heimild til að óska eftir því að nýjar eignir verði settar að veði eða leystar úr veðböndum gegn því skilyrði að lánaþekja fari ekki umfram 75% við breytinguna. Það felur í sér aukna áhættu fyrir fjárfesta ef virði veðandlagsins lækkar við nýtingu heimildar til að selja einstakar eignir innan veðandlagsins. Félagið hefur einnig heimild til útgáfu frekari fjármögnunarskjala sem eru veðtryggð undir almenna tryggingarfyrirkomulaginu, án samþykkis eigenda skuldaskjalanna, að því gefnu að lánaþekja fari ekki umfram 65%. Slík skuldaskjöl eru jafnrétthá öðrum skuldaskjöldum sem gefin eru út undir útgáfurammanum með veði undir almenna tryggingarfyrirkomulaginu.

Nýti félagið ofangreindar heimildir er sú hætta fyrir hendi að virði trygginga lækki. Félagið getur hvorki ábyrgst að verðmæti veðandlags fjármögnunarskjala sem tryggð eru samkvæmt 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 fjármögnunarskjala gagnvart útgefanda. Þessir aðilar bera ábyrgð á að sinna ýmsum mikilvægum hlutverkum í tengslum við almenna tryggingarfyrirkomulagið. 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 fyrrgreindum hlutverkum. Ekki er víst að nýir aðilar vilji ganga að núverandi samningum í óbreyttri mynd og að ný ráðning getur því kallað á ófyrirséðan kostnað.

Fjárhagsleg skilyrði og aðrar kvaðir: Útgefandi kann að samþykkja fjárhagsleg og sérstök skilyrði vegna útgáfu á fjármögnunarskjölum 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/eða sérstök skilyrði og tilkynni ekki umboðsmanni kröfuhafa og veðgæsluaðila um brotið eins og honum ber og/eða grípi ekki til nauðsynlegra aðgerða til úrbóta. Ef umboðsmaður kröfuhafa verður var við vanefndartilvik, þá ber honum að boða til kröfuhafafundar að eigin frumkvæði. Ef útgefandi brýtur gegn þessum fjárhagslegu og/eða sérstöku skilyrðum eða önnur vanefndartilvik eiga sér stað geta kröfuhafar ákveðið að gjaldfella fjármögnunarskjöl, auk þess sem gjaldfelling þeirra getur skapað heimild til gjaldfellingar á öðrum skuldum útgefanda.

Áhætta tengd breytingum á skilmálum: Ef breyta á skilmálum skuldaskjala sem falla undir almenna tryggingarfyrirkomulagið þarf samþykki 9/10 hluta kröfuhafa í skuldaskjölum 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 (e. snooze and lose): 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. 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 fjármögnunarskjöl í sinni eigu ef vanefndartilvik hefur átt sér stað. Ákvörðun um að gjaldfella kröfur þarfnast almennt samþykkis meira en 1/3 hluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi, með þeirri undantekningu að ef gjaldfellingarheimild hefur myndast vegna vanefnda á greiðslu höfuðstóls eða vaxta nægir samþykki meira en 1/10 hluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi. 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 15 í grunnlýsingu og veðhafa- og veðgæslusamkomulagi.

Fullnusta er háð ákvörðun á veðhafafundi: Fullnusta veða er háð skilmálum veðhafa- og veðgæslusamkomulags sem kröfuhafar eru aðilar að í tengslum við almenna tryggingarfyrirkomulagið. Aðild að veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu er ekki einungis bundin við kröfuhafa, þ.e. eigendur skuldaskjala sem gefin eru út á grundvelli útgáfurammans, heldur einnig er gert ráð fyrir að eigendur annarra fjármögnunarskjala, s.s. lánastofnanir á grundvelli lánasamninga, verði jafnframt aðilar að veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu og þar með veðhafar á grundvelli almenna tryggingarfyrirkomulagsins. Fullnusta veða er háð samþykki 2/3 kröfuhafa m.v. fjárhæð á veðhafafundi.

Kröfuhafar standa því 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 hefja samningaviðræður við útgefanda vegna vanefndatilviks, gjaldfella skuldaskjölin eða aðhafast ekkert. Tillögur til lausna eru lagðar fyrir veðhafafund til samþykktar ef gengið er til samninga við útgefanda. Ef ekki er tekin ákvörðun á veðhafafundi að ganga að veðum og ef við á, samningaviðræður hafa ekki skilað niðurstöðu eftir sex mánuði frá þeim veðhafafundi sem haldinn var í kjölfar vanefndatilviks, getur umboðsmaður kröfuhafa farið fram á að veðgæsluaðili gangi að veðum að svo miklu leyti sem þörf er á til að greiða kröfu viðkomandi fjármögnunarskjala. Ef fullnusta veða í samræmi við framangreint leiðir ekki til fullrar greiðslu viðkomandi flokks skuldaskjala er umboðsmanni kröfuhafa heimilt að beita öðrum þeim fullnustuaðgerðum sem veðhöfum stæðu almennt til boða, ef ekki væri fyrir veðhafa- og veðgæslusamkomulagið. Berist veðgæsluaðila fyrrgreind beiðni frá umboðsmanni kröfuhafa skal veðgæsluaðili tilkynna öðrum veðhöfum um slíka beiðni án tafar. Skal hann verða við beiðninni innan 28 daga en ekki fyrr en 14 dögum frá því að hún berst honum. Greiðslum vegna fullnustu í slíku tilviki skal ráðstafa hlutfallslega með sama hætti og við fullnustu í öðrum tilvikum og ef það dugar ekki til fullrar greiðslu er umboðsmanni kröfuhafa heimilt að beita öðrum fullnustuaðgerðum sem kröfuhöfum stæðu almennt til boða, ef ekki væri fyrir veðhafa- og veðgæslusamkomulagið. Sú hætta er því fyrir hendi að eigendur fjármögnunarskjala fá ekki fullar efndir ef til þess kemur.

Sérstök áhætta tengd skuldaskjöllum sem eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi

Áhætta tengd veðandlaginu: Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu krafna á grundvelli þeirra fjármögnunarskjala sem tryggð eru samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi, 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 framanlega sem skilyrði sértæks tryggingarfyrirkomulags eru ekki brotin. Fyrrgreind heimild felur í sér aukna áhættu fyrir fjárfesta ef virði veðandlagsins lækkar við slíkar breytingar.

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

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 tryggingarfyrirkomulagi, 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 skuldaskjöllum sem falla undir sértækt tryggingarfyrirkomulag 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 skuldaskjöllum með veði samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi. 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 tryggingarfyrirkomulagi.

Áhætta tengd veðgæsluaðila og umboðsmanni kröfuhafa: Í tengslum við sértækt tryggingarfyrirkomulag 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 tryggingarfyrirkomulagið. 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 fyrrgreindum 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 skilyrðum og kvöðum: Útgefandi kann að samþykkja að gangast undir ákveðnar fjárhagslegar og sérstakar kvaðir við útgáfu skuldaskjala sem falla undir sértækt tryggingarfyrirkomulag, 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 tryggingarfyrirkomulagi, 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 fólgin 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. Aðild að veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu er ekki einungis bundin við kröfuhafa, þ.e. eigendur skuldaskjala sem gefin eru út á grundvelli útgáfurammans, heldur einnig er gert ráð fyrir að eigendur annarra fjármögnunarskjala, s.s. lánastofnanir á grundvelli lánasamninga, verði jafnframt aðilar að veðhafasamkomulaginu og þar með veðhafar á grundvelli sértæks tryggingarfyrirkomulags.

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 veðgæsluaðili gangi að veðum að svo miklu leyti sem þörf er á til að greiða kröfur viðkomandi flokks skuldaskjala. Veðgæsluaðila ber að tilkynna öðrum veðhöfum um slíka beiðni án tafar. Skal hann verða við beiðninni innan 28 daga en ekki fyrr en 14 dögum frá því að hún berst honum. Greiðslum vegna fullnustu í slíku tilvikum skal ráðstafa hlutfallslega með sama hætti og við fullnustu í öðrum tilvikum. 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. Sú hætta er því fyrir hendi að eigendur fjármögnunarskjala fá ekki fullar efnir ef til þess kemur.

Kröfuhafi getur verið 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 verið skuldbindandi fyrir kröfuhafa sem greitt hafa atkvæði sannanlega gegn henni, þar sem ákveðið hlutfall þarf til samþykktar.

Sérstök áhætta tengd óveðtryggðum skuldaskjölum

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 aftar veðtryggðum kröfum í veðröð komi til gjaldþrots eða slita.

Áhætta tengd umboðsmanni kröfuhafa: Í tengslum við útgáfu óveðtryggðra skuldaskjala sem kunna að verða gefin út undir útgáfurammanum verður skipaður umboðsmaður kröfuhafa fyrir hvern flokk óveðtryggðra skuldaskjala. 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 af hljótist tjón. Ekki er hægt að útiloka að viðkomandi aðili segi starfi sínu lausu og að 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 skilyrðum og kvöðum: Útgefandi kann að samþykkja það að gangast undir ákveðin fjárhagsleg skilyrði og kvaðir við útgáfu óveðtryggðra skuldaskjala sem ætlað er að bæta réttarstöðu kröfuhafa gagnvart útgefanda. Sú hætta er til staðar að útgefandi brjóti fjárhagsleg 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 tekið ákvörðun um 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 háðar samþykki tilskilins hluta kröfuhafa. Sú hætta er á að aðilar sem hafa ekki samþykkt breytingarnar geti þannig þurft að fella sig við þær hafi þær hlotið samþykki tilskilins hlutfalls kröfuhafa.

Gjaldfelling er háð ákvörðun kröfuhafafundar: Sú hætta er til staðar að eigendur óveðtryggðra skuldaskjala hafi ekki einhliða rétt til að gjaldfella skuldaskjöl sín. Gjaldfelling getur verið háð samþykki tilskilins hluta kröfuhafa miðað við fjárhæð krafna eins og kveðið er á um í umboðssamningi sem gerður er í tengslum við útgáfu á óveðtryggðum skuldaskjölum.

Kröfuhafi getur verið 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.

Lagaumhverfi útgefanda og skuldaskjala sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði

Um skuldaskjölin gilda íslensk lög og eru þau verðbréf í skilningi 63. töluliðar 4. gr. laga nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga (hér eftir „**lög um markaði fyrir fjármálagerninga**“). Skuldaskjölin verða gefin út rafrænt hjá þeirri verðbréfamiðstöð sem tilgreind verður í endanlegum skilmálum og gilda því lög nr. 7/2020, um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerninga (hér eftir „**lög um verðbréfamiðstöðvar**“) 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. Grunnlýsing 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. Sjá nánari umfjöllun í kaflanum „Mikilvægar upplýsingar og tilkynning til fjárfesta“.

Frá því að útgefandi óskar eftir því að skuldaskjöl verði tekin til viðskipta á Nasdaq Iceland á skipulegum verðbréfamarkaði í skilningi laga nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga, þarf útgefandinn að fylgja fyrrgreindum 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 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. 320/2022, 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.

Úrskurðir dómstóla, laga- og reglugerðarbreytingar ásamt breytingum á stjórnarsýslufrákvæmd geta haft áhrif á virði skuldaskjalanna. Þau lög sem varða verðbréfaviðskipti og útgáfu skuldaskjalanna kunna að breytast með neikvæðum afleiðingum fyrir rekstur útgefanda á líftíma skuldaskjalanna. Útgefandi getur ekki borið ábyrgð á lagabreytingum eða öðrum ákvörðunum stjórnvalda sem kunna að eiga sér stað á líftíma skuldaskjalanna eftir dagsetningu grunnlýsingarinnar og hugsanlegum áhrifum þeirra á skilmála og virði skuldaskjalanna

Útgefanda ber að fara eftir framangreindum lögum og reglum. Brot á framangreindum lögum, reglugerðum settum á grundvelli þeirra og reglum Nasdaq Iceland og fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands kunna að hafa neikvæð fjárhagsleg áhrif á útgefanda. Um viðurlög við brotum á lögum um verðbréfaviðskipti fer eftir XV. kafla laganna. Viðurlög við brotum á reglum Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga geta m.a. falist í áminningu sem Nasdaq Iceland hefur heimild til að birta opinberlega, tímabundinni stöðvun á viðskiptum, viðurlögum í formi févítis og/eða að Nasdaq Iceland taki skuldaskjöl útgefanda úr viðskiptum. Brjótí útgefandi framangreind lög eða reglur kann það enn fremur að hafa í för með sér neikvæð áhrif á orðspor útgefanda sem getur haft þær afleiðingar að skuldaskjöl útgefin af honum falli í verði.

Þeir sem fjárfesta í skuldaskjölum útgefanda heyra undir lög og reglur sem varða verðbréfaviðskipti eftir því sem við á, s.s. reglur um viðskipti innherja vegna verðbréfa sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Brot gegn tilteknum ákvæðum laga um verðbréfaviðskipti, framin af ásetningi eða gáleysi, geta varðað sektum eða fangelsisvist.

B. ÁHÆTTUÞÆTTIR TENGDIR ÚTGEFANDA OG SAMSTÆÐU HANS

Kaldalón býr við áhættu í tengslum við starfsemi sína. Helstu áhættuþættir félagsins eru áhætta tengd tekjumyndun, eignasafninu og leigusamningum, rekstraráhætta, fjármögnunaráhætta og markaðsáhætta. Þar að auki býr félagið við ytri áhættuþætti sem hafa áhrif á félagið og allt umhverfi þess. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel þá áhættuþætti sem tengjast félaginu og leggja eigið mat á þá áhættu sem fylgir því að fjárfesta í skuldaskjölum sem gefin eru út undir útgáfuramma þess.

Áhætta tengd tekjumyndun

Útleiguáhætta

Félagið stendur frammi fyrir þeirri áhættu að því takist ekki, um lengri eða skemmri tíma, að leigja út fasteign sem laus er til útleigu eða endurnýja leigusamninga sem renna út. Útleiguáhætta er háð eftirspurn leiguhúsnæðis sem tekur meðal annars mið af leiguverði, staðsetningu, tegund, gæðum húsnæðis, framboði og samkeppni á markaði með atvinnuhúsnæði, auk almennra efnahagslegra

þátta. Ef félagið nær ekki að semja um ásættanleg kjör í leigusamningum sínum eða ómögulegt reynist að leigja eignir út til lengri eða skemmri tíma, getur slík staða haft neikvæð áhrif á getu félagsins til að standa skil á skuldbindingum sínum. Sú staða getur jafnframt komið upp að leigutaki þurfi að yfirgefa húsnæði fyrir lok samningstíma sem getur leitt til tekjutaps og/eða ófyrirséðs kostnaðar við að finna nýjan 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.

Mótaðilaáhætta og samþjöppunaráhætta

Standi mótaðili eða 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 Kaldalóns 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 skilvísium 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 eða á öðru sambærilegu formi. Samkvæmt samkomulagi við einstaka leigutaka er geymslufé geymt í lausafjárstöðum hjá fjármálastofnunum sem starfa á grundvelli leyfa frá Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands sem rekstrarfélag verðbréfasjóða. Fjárhæð tryggingar er að jafnaði 3 til 6 mánaða leiga til að lágmarka útistandandi viðskiptakröfur.

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.

Við útgáfu grunnlýsingarinnar eru um 22% af óuppsegjanlegum leigugreiðslum félagsins tekjur frá stærsta viðskiptavini félagsins en hlutfall óuppsegjanlegra leigugreiðslna stærsta leigutakans næstu 12 mánaða um 14%. Við stækkun eignasafns samstæðunnar er horft til þess að minnka þetta vægi. Áhrif greiðslufalls leigutaka er háð því hversu stór hluti leigutekna umrædds leigutaka vegur í heildarleigutekjum félagsins og hvort nægileg eftirspurn reynist eftir húsnæðinu við endurútleigu.

Félagið stendur frammi fyrir þeirri hættu að verktaki nái ekki að standa við gerða samninga. Í júlí 2021 seldi félagið nokkrar íbúðaeignir í Stefnisvogi í Reykjavík. Hluti af greiðslu er með söluandvirði íbúða sem kaupandinn mun byggja í Stefnisvogi þegar framkvæmdafjármögnun og aðrar skuldbindingar hafa verið greiddar upp að fullu. Að frádregnum greiðslum til kröfuhafa greiðist til kaupanda og seljanda ákveðið hlutfall af andvirði seldra íbúða þar til eftirstöðvar kaupverðs eru að fullu uppgreiddar. Fyrirhugað er að fyrstu íbúðir fari í sölu á þriðja ársfjórðungi 2023. Ef verktaki nær ekki að klára verkið getur það haft neikvæð áhrif á áætlaðar tekjur og afkomu félagsins. Jafnframt er sú hættu til staðar að ekki takist að selja íbúðirnar eða að íbúðirnar seljist ekki á því verði sem áætlanir gera ráð fyrir. Sjá nánar umfjöllun í kafla „Sala íbúða á almennum markaði“. Slík staða getur haft neikvæð áhrif á tekjur og afkomu félagsins.

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 kaflanum „Vanefndir leigusamninga“. Ef mótaðilar félagsins standa ekki við samningsbundnar skuldbindingar er hætta á tekjumissi. Sjá nánari umfjöllun í kaflanum „Lausafjánhætta“.

Áhætta tengd tímalengd og vanefndum leigusamninga

Leigusamningar félagsins eru skuldbindandi fyrir leigutaka og leigusala. Ekki er þó hægt að útloka að leigutakar standi ekki við gerða samninga af ýmsum ástæðum. Um útleigu fasteigna gilda lög nr. 36/1994, um húsaleigu. Ákvæði laganna eru frávíkjanleg 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. Leigusamningar félagsins eru almennt tímabundnir og óuppsegjanlegir á leigutímanum. Tímalengd leigusamninga er mismunandi eftir eðli húsnæðis og atvinnustarfsemi leigutaka.

Almennt eru leigusamningar félagsins gerðir til 3-20 ára í senn. Í lok árs 2022 var leigutími leigusamninga að jafnaði á bilinu 3-20 ár. Tekjuvegin meðallengd leigusamninga er 12 ár. Hætta er á að breytingar verði á forsendum sem félagið leggur til grundvallar við 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 „Ástand eigna, framkvæmdir, viðhald og endurbætur“.

Ef til þess kemur að félagið þurfi að leita atbeina dómstóla og sýslumanns til þess að ná yferráðum 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.

Sú staða getur komið upp að félagið þurfi að leita nýrra leigutaka en alls óvíst er hversu langan tíma tekur að endurleigja viðkomandi eign og hvort félagið nái að endurleigja eignina á sambærilegum eða betri kjörum. 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.

Áhætta tengd leiguverði á markaði

Þróun leiguverðs á markaði með atvinnuhúsnæði hefur áhrif á rekstur og afkomu 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 „Áhætta tengd efnahagssumhverfinu“. 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 lækkar verðmæti fasteigna félagsins, getur 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.

Sala á íbúðarhúsnæði á almennum markaði

Sú hætta er fyrir hendi að þróun fasteignaverðs á markaði sé ekki í takt við væntingar félagsins og hafi þar af leiðandi neikvæð áhrif á áætlaðar tekjur af sölu íbúða. Á fyrri helmingi ársins 2021, þegar félagið var skilgreint sem fjárfestingarfélag, kom félagið að talsverði uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu. Félagið hefur selt frá sér töluvert af íbúðareignum en á dagsetningu grunnlýsingar þessarar er félagið enn með íbúðareignir sem eru til sölu á almennum markaði. Allar íbúðir eru seldar samkvæmt hefðbundnum kaupsamningum í samræmi við lög nr. 40/2002 um fasteignakaup og 48/2003 um neytendakaup. Staðan á fasteignamarkaði getur torveldað sölu eigna eða gert það erfitt að selja þær á ásættanlegu verði, sem getur haft neikvæð áhrif á afkomu félagsins.

Fasteignaverð er háð stöðu og umsvifum í hagkerfinu, eða eftir atvikum efnahagslegri stöðu tiltekins landsvæðis. Almenn lýtur verðþróun á fasteignamarkaði áhrifum þátta í ytra umhverfinu s.s. framboði og eftirspurn íbúðarhúsnæðis, ástandi í efnahagslífinu, stöðu á fjármálamörkuðum, aðgengi að fjármagni og lagaumhverfi. Umframeftirspurn eftir húsnæði, batnandi fjárhagsleg staða heimila, launahækkunar, hagstæð kaupmáttarþróun og fjölgun ferðamanna eru meðal þátta sem ýta undir hækkun fasteignaverðs. Að sama skapi getur lækkun fasteignaverðs veikt samningsstöðu félagsins og leitt til þess að áætlaðar tekjur af sölu íbúða eru lægri en áætlanir gerðu ráð fyrir.

Upplýsingaskylda seljanda á almennum markaði gengur að mörgu leyti framur aðgæsluskyldu kaupenda á almennum markaði þar sem seljandi býr yfir meiri upplýsingum um fasteignina en kaupandinn. Í ljósi þess að ríkari kröfur eru gerðar til seljanda íbúða á almennum markaði er hætta á að kaupendur höfði mál á hendur seljanda ef upp koma gallar á fasteign. Almennur fyrningafrestur skv. lögum nr. 150/2007, um fyrningu kröfuréttinda er 4 ár. Sú hætta er því fyrir hendi að upp komi ágreiningsmál eða jafnvel dómsmál vegna íbúða sem hafa verið seldar á síðastliðnum árum. Ef niðurstöður slíkra ágreinings- eða dómsmála verða félaginu óhagfelldar er hætta á að það hafi neikvæð áhrif á afkomu og jafnvel orðspor félagsins.

Áhætta tengd fjármögnun

Lausafjánhætta

Lausafjánhætta er hætta 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 lausafjánhætta útgefanda endurspeglast í getu útgefanda til að standa skil á skuldbindingum sínum vegna skuldaskjala og annarra lána. Stýring lausafjánhættu 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 til félagsins. Helstu tekjur félagsins eru leigutekjur frá leigutökum. Stór hluti leigutekna eru fastar leigutekjur en hluti af leigutekjum árið 2022 voru veltutengdar leigutekjur.³ Veltutengdir leigusamningar kunna þó að verða fleiri í framtíðinni. Félagið getur lent í þeirri stöðu að greiðslufleiri leigutekna muni ekki nægja til þess að mæta kostnaði af reglubundnum rekstri og afborgunum skulda, vegna ómikillar 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 lausafjánhættu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum. Félagið hefur samið við bankastofnanir um aðgengi að rekstrarlánalínum til að mæta lausafjánhættu. 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.

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 lánardrottnei 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 „Vaxtaáhætta“.

Endurfjármögnunaráhætta

Áhætta varðandi endurfjármögnun er alltaf til staðar hjá félögum sem eru fjármögnuð með lántöku. Bæði er til staðar hætta á því að félagið nái ekki að fjármagna sig á sambærilegum eða betri kjörum og áður og einnig er hætta á því að félaginu takist ekki að endurfjármagna lán sín fyrir gjalddaga eða

³ Um er að ræða Covid-19 úrræði en frá og með 1.1.2023 féllu þessir samningar úr gildi.

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. Vaxtaberandi skuldir félagsins eru með lokagjalddaga á árunum 2023-2050. Í lok árs 2022 voru um 79% af vaxtaberandi skuldum félagsins á gjalddaga fyrir 1. desember 2028, eða um 15,63 ma.kr., og þar af eru um 4,45 ma.kr. á gjalddaga á næstu tveimur árum⁴. Hluti af lánum félagsins er óuppgreiðanlegur, annað hvort út allan lánstímann eða á ákveðnu tímabili. Ef félaginu tekst ekki að endurfjármagna lán sín er hættu á að félagið geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar.

Kvaðir vegna fjármögnunar

Skuldaskjöl og lánsamningar þar sem annað hvort útgefandi eða 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 eða dótturfélaga þess, á grundvelli sérstakrar gjaldfellingarheimildar þar að lútandi. Nýti lánveitendur gjaldfellingarheimildir sínar geta þeir gengið að þeim veðum sem þeir hafa til tryggingar kröfum sínum í samræmi við innihald viðkomandi lána, skuldaskjala og viðeigandi tryggingarbréfa. Lánasamningar og skuldaskjöl þar sem útgefandi eða dótturfélög útgefanda eru skuldarar kunna einnig að innihalda heimild til að gjaldfella viðkomandi kröfu ef gjaldfelling hefur orðið á öðrum skilgreindum kröfum útgefanda eða dótturfélaga.

Skuldaskjöl sem gefin verða út undir útgáfuramma þessum geta verið tryggð samkvæmt almennu tryggingarfyrirkomulagi, sértæku tryggingarfyrirkomulagi eða verið óveðtryggð, í samræmi við umfjöllun í skilmálum 16, 17 og 18. Kvaðir sem lagðar eru á útgefanda koma fram í skilmálum 9, 10 11 og 12 og í endanlegum skilmálum hvers flokks skuldaskjala. Fjárhagslegir skilmálar og kvaðir vegna hvers tryggingarfyrirkomulags koma fram í framangreindum köflum og eftir atvikum í endanlegum skilmálum hvers flokks skuldaskjala. Þar að auki hefur félagið skuldbundið sig til þess að hlíta ákveðnum fjárhagslegum skilyrðum sem tilgreind eru hér að neðan og taka mið af efnahag samstæðunnar vegna allra skuldaskjala sem gefin verða út undir útgáfurammanum. Félagið þarf t.a.m. að uppfylla ákveðin fjárhagsleg skilyrði um lánabekju, eiginfjárhlutfall og vaxtabekju í tengslum við fyrrgreint tryggingarfyrirkomulag. Eiginfjárhlutfall félagsins þarf t.a.m. að vera 25% eða hærra, lánabekja á prófunardögum skal vera undir 75% og vaxtabekja yfir 1,5 eða meira. Sjá nánar kafla „Sérstök áhætta tengd skuldaskjöllum sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu“. Ef félagið uppfyllir ekki þær fjárhagslegu og sérstöku (ef við á) skilyrði 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 12 geta kröfuhafar á kröfuhafafundi samþykkt að gjaldfella öll skuldaskjöl í ákveðnum flokki skuldaskjala eftir því sem nánar er kveðið á um í skilmálum þeirra. Ef útgefandi nær ekki að gera viðeigandi úrbætur innan tilskilins frests geta kröfuhafar á kröfuhafafundi samþykkt að gjaldfella í heild sinni öll skuldaskjöl tiltekins flokks skuldaskjala.

Veðsetning fasteigna í eigu félagsins

Útgefandi 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 skuldaskjala. Tiltekið lágmark kröfuhafa og veðhafa þarf til að samþykkja slíkar aðgerðir vegna fjármögnunar undir almenna tryggingarfyrirkomulagi félagsins í samræmi við umfjöllun um almenna tryggingarfyrirkomulagið í skilmála 16. Verði gefin út skuldabréf undir sértæku tryggingarfyrirkomulagi í samræmi við umfjöllun í skilmála 17 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 rétttháar innbyrðis (l. pari passu). Þá eru allar kröfur sem tryggðar eru samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu jafn-

⁴ Þar af er um 1,6 ma.kr. framkvæmdalán á gjalddaga 2024 vegna framkvæmda við Köllunarklettsveg 1 sem fyrirhugað er að endurfjármagna þegar framkvæmdum lýkur en það er áætlað haustið 2023.

réttháar innbyrðis (l. pari passu), sbr. skilmála 16. 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.

Áhætta tengd eignasafninu

Verðþróun á atvinnuhúsnæði og mat á eignum

Starfsemi Kaldalóns felur í sér fjárfestingar í atvinnuhúsnæði til útleigu á markaði. Áhættuþættir sem snúa að fjárfestingum í fasteignum geta því haft áhrif á félagið. Verðbreytingar á fasteignum eru mismunandi eftir tegund en fasteignir sem eignaflokkur sveiflast að jafnaði umtalsvert. Fasteignaverð er háð stöðu og umsvifum í hagkerfinu, eða eftir atvikum efnahagslegri stöðu tiltekins landsvæðis. Almenn er verðþróun á fasteignamarkaði undir áhrifum frá þáttum í ytra umhverfi s.s. almennu efnahagsástandi, stöðu á fjármálamörkuðum, aðgengi að fjármagni og lagaumhverfi. Sértek áhrif eins og staða einstakra leigutaka, ástand og staðsetning eigna, svæðisbundin áhrif og framboð og eftirspurn eftir staðkvæmdarfasteignum 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.

Bókfært virði fasteigna Kaldalóns tekur mið af mati sem unnið er samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum um mat á fjárfestingareignum. Staðlarnir fela í sér að eignasafnið sé metið í árs- og árshelmingsuppgjörum félagsins hvort sem um er að ræða endurskoðað eða óendurskoðað uppgjör. Verðþróun á markaði er einn af lykilþáttum sem áhrif hafa á mat eigna. Slíkt mat krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir og gefi sér forsendur sem hafa veruleg áhrif á niðurstöðu matsins, samanber umfjöllun í kafla „Áhætta tengd reikningsskilaaðferðum og mati á fjárfestingareignum“. Þrátt fyrir að slíkar forsendur séu í samræmi við bestu fánlegu upplýsingar og alþjóðlega matsstaðla er engin víska fyrir því að niðurstaða matsins endurspegli framtíðartekjustreymi eða raunverulegt söluverð á markaði.

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

Fjárfestingar og sala fasteigna

Útgefandi er virkur aðili á markaði, með kaupum og sölu á fasteignum, en kaup og sala fasteigna er hluti af starfsemi félagsins á hverjum tíma. Fjárfestingarstefna félagsins kveður á um að fjárfesta í fjölbreyttum eignaflokkum atvinnueigna með það að markmiði að minnka áhættu einstakra eignaflokka. Fjárfestingar miða að því að safnið sé með hátt útleiguhlutfall, langtímaleigusamninga og stöndugt sjóðstreymi. Jafnframt mun félagið íhuga að fjárfesta í virðisaukandi tækifærum sem geta skilað hærri ávöxtun, s.s. þróunareignum eða endurnýjun eigna með það að markmiði að ná hámarksarðsemi. Þrátt fyrir það geta komið upp aðstæður þar sem félagið ákveður að selja eina eða fleiri eignir. Söliverð 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 rífta 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.

Ástand eigna, framkvæmdir, viðhald og endurbætur

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 hættu 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 ónæði sem þeir geta orðið fyrir vegna framkvæmdanna eða tryggingar ná ekki yfir tjón á fasteign. Sjá nánar kafla „Vátryggingar“. Slík staða getur haft neikvæð áhrif á tekjustreymi og afkomu félagsins.

Félagið þarf að huga vel að ástandi fasteigna sinna, fyrirbyggjandi viðhaldi og endurbótum á þeim þannig að þær haldi áfram að geta skapað tekjur til lengri tíma. Ef viðhaldi og endurbótum er ekki sinnt eða ef gjaldfærsla og eignfærsla slíkra framkvæmda rúmast ekki innan áætlana félagsins getur það haft neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar fyrir félagið hvort heldur sem litið er til mistaka í áætlanagerð, óvæntra atburða, tjóna sem verða ekki bætt, 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. 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 3 kafla í lögum nr. 36/1994 um húsaleigu. Í fasteignasafni félagsins eru eignir þar sem ákveðnar kröfur eru gerðar til tiltekens rekstar. Ef kröfurnar breytast kann það að leiða til ófyrirséðs kostnaðar hjá félaginu..

Félagið gerir viðhalds- og rekstraráætlanir fyrir hverja fasteign. Áætlanir innihalda áætlaðan rekstrarkostnað, áætlun um reglubundið og hlaupandi viðhald sem og endurgerð. Áætlanir eru gerðar m.t.t. kaupa fasteigna og eru nýjar áætlanir svo gerðar árlega. Með þessu er reynt að sjá fyrir helstu viðhaldsverkefni fram í tímann og tryggja að eignir félagsins séu í viðunandi ástandi á hverjum tíma. 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.

Í flestum tilfellum eru framkvæmdir líkt og hér er lýst leyfisskyldar af hálfu byggingar- og skipulagsyfirvalda sem setja kröfur þar að lútandi. Ekki er hægt að ganga að því vísu að leyfi fáiast fyrir þeim framkvæmdum sem félagið hefur áform um hverju sinni.

Eignasamsetning

Eignasafn Kaldalóns samanstendur af fasteignum af ýmsum toga, einkum iðnaðar- og vöruhúsum, verslunar- og þjónustuhúsnæði, skrifstofuhúsnæði, og hótélbyggingum. Hætta er á að samsetning eignasafns félagsins þjappist um of á ákveðin svæði, einstakur eignaflokkur verði hlutfallslega of stór af heildar eignum og að einn eignaflokkur sé of stór hluti af heildartekjum. 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 stærrí í sniðum. Kaldalón hefur verið og er enn í stækkunarfasa. Á útgáfudegi grunnlýsingar voru 97% fjárfestingaeigna félagsins á höfuðborgarsvæðinu, miðað við fasteignamat 2023 eða 94% af heildarfermetrafjöldu eignasafnsins, en í árslok 2022 voru fjárfestingareignir á höfuðborgarsvæðinu um 94%, miðað við fasteignamat 2023, eða 91% af heildarfermetrafjöldu eignasafnsins. Félagið hefur ekki markað sér ákveðna fjárfestingarstefnu þar sem koma fram viðmið um eignasamsetningu m.t.t. tegundar og stærðar, en Fjárfestingarstefna félagsins gerir ráð fyrir dreifðu eignasafni innan eignaflokka félagsins og hefur félagið kynnt fjárfestum að til lengri tíma verði enginn flokkur yfir 50% af heildartekjum félagsins, þótt að í vaxtarferli félagsins geti það hlutfall breyst til skemmri tíma. Félagið er með stefnu að lágmarki 75% veðsettra fasteigna séu staðsettar á höfuðborgarsvæðinu eða skulu tengdar helstu höfnum eða flughöfnum landsins. Ekki er hægt að

útiloka að samþjöppun verði á dreifingu eigna félagsins eftir svæðum og/eða að eftirspurn eftir fasteignum á tilteknum svæðum breytist sem gæti valdið því að þær staðsetningar sem félagið telur eftirsóknarverðar nú verði það ekki í framtíðinni.

Fasteignapróunarverkefni

Þrátt fyrir að þróunareignir sem flokka má utan kjarnastarfsemi félagsins hafi fækkað verulega í samræmi við stefnu félagsins kann félagið að taka þátt í þróunar- og byggingarverkefnum með það að markmiði að viðhalda og auka verðmæti eigna félagsins, eða byggingu nýrra tekjuberandi fasteigna. Í árslok 2022 voru þróunareignir utan kjarnastarfsemi félagsins aðallega fullbúnar óseldar íbúðir eða íbúðir með samþykkt kauptilboð en bíða kaupsamnings. Félagið á byggingarrétt á þremur lóðum og svo óbyggða atvinnuhúsalóð, Þorraholt 6. Þá stendur félagið að endurnýjun og uppbyggingu Köllunarklettsvegur 1 og Álfrhelli 5. Þá á félagið atvinnuhúsnæði í byggingu að Hringbraut 116. Félagið hefur jafnframt gert kaupsamning um Agros Móhelli ehf., háðan fyrirvörum, en helsta eign þess er uppbygging vöruhúss, verslunar og þjónustu að Einhelli 1. Áætlað er að framkvæmdum við Köllunarklettsveg ljúki í lok árs 2023, Álfrhelli á þriðja ársfjórðungi 2023 og Einhelli í áföngum á seinni hluta ársins 2023. Áhætta tengd þróunarverkefnum er víðtækari en fjárfesting í fasteignum og þarf útgefandi í slíkum verkefnum að meta arðsemismöguleika, tækifæri og ógnanir út frá fjölmörgum þáttum er snúa að þróun og skipulagi, framkvæmdum, sem og útleigu og kostnaði fasteignar eftir að hún er komin í rekstur. Rangt mat á framangreindum atriðum getur orðið til þess að virði fasteignar í rekstri verði lægra en kostnaður við fjárfestingu eða mat á núverandi byggingarréttum. Engin víska er fyrir því að félagið fái heimild opinberra aðila til þess að framkvæma áform sín um þróun fasteigna.

Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er hættan á beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi félagsins. Félagið stendur frammi fyrir áhættu af ýmsu tagi vegna ófullnægjandi verkferla eða kerfa, mistaka starfsfólks, skipulagi og ytri þáttum öðrum en láns-, markaðs- og lausafjórðingum, vegna breytinga á lögum og almennum viðhorfum til stjórnunarháttanna félaganna. Rekstraráhætta er til staðar í allri starfsemi samstæðunnar. Misbrestur á framangreindu gæti falið í sér fjárhagslegt tjón fyrir félagið, aðgerðir af hálfu opinberra aðila gagnvart félaginu, neikvæð viðbrögð viðskiptavina félagsins og/eða tapað samkeppnisforskot.

Fasteignagjöld og önnur opinber gjöld og lóðarleiga

Hækki fasteignagjöld, vegna hærra fasteignamats eða hækkunar á álagningu fasteignagjalda, hefur það bein áhrif á afkomu félagsins og leiðir til lægra mats á fjárfestingareignum þess. Kaldalón greiðir opinber gjöld, sameiginlega nefnd fasteignagjöld, af fasteignum félagsins til sveitarfélaga og veitufyrirtækja. Þessi gjöld samanstanda meðal annars af fasteignaskatti, lóðarleigu og vatns- og fráveitugjöldum. Álagning gjaldanna miðast við álagningarhlutfall af fasteigna- og lóðarmati hvernar fasteignar sem og gjaldskrá viðkomandi sveitarfélags. Fasteignamat atvinnueigna er samtala fasteignamats lóðar- og fasteignamats mannvirkja eins og það er ákvarðað af Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (hér eftir „HMS“) ár hvert og gildir það fyrir næsta ár eftir að ákvörðun um matið liggur fyrir. Breyting á aðferðafræði HMS við útreikning á fasteignamati getur leitt til þess að fasteignamat á fasteignum félagsins hækki. Áhætta getur falið 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 hærra markaðsverð fasteigna og mögulega leitt til hærra fasteignamats og þar með haft í för með sér hærri fasteignagjöld. Ákvæði eru í hluta leigusamninga félagsins sem heimila hækkun leiguverðs verði breytingar á fasteignagjöldum en m.v. stöðuna við útgáfu grunnlýsingarinnar er tekjuvegið hlutfall leigusamninga þar sem slíkt ákvæði er til staðar um 50%.

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 hættu 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.

Stjórnunar- og starfsmannaáhætta

Stjórnunar- og starfsmannaáhætta er sú áhætta sem fólgin 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. Innan félagsins er yfirgripsmikil reynsla og þekking á íslenska fasteignamarkaðinum, en fátt starfsfólk. Á útgáfudegi grunnlýsingar eru fjöldi ársverka 4, samanborið við 3 í lok árs 2022 og 2 árið 2021 ásamt aðilum sem sinna útvistuðum verkefnum hverju sinni. Frá og með ágúst 2023 verður fjöldi ársverka 5. Það gæti haft neikvæð áhrif á félagið ef einn eða fleiri hættu störfum hjá því eða ef margir myndu hverfa frá félaginu á stuttum tíma án þess að félagið stýrði þar för. Þetta á bæði við um starfsfólk sem sinnir daglegum verkefnum félagsins og í þeim atvikum þar sem starfsfólk sinnir 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.

Félagið leggur áherslu á að bjóða góð starfsskilyrði og samkeppnishæf laun, en ekki er víst að því takist ávallt að laða til sín og/eða halda í það starfsfólk sem það þarfnast. 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 reksturinn.

Vátryggingar

Kaldalón hefur ákveðið að tryggja sig gegn ákveðnum áhættum. Hafa þarf í huga að ekki er víst að tryggingar félagsins veiti fullkomna eða næga vernd gegn því tjóni sem félagið ætlar að tryggja sig fyrir og getur félagið því þurft að bera hluta eða allan kostnað vegna tjóns. Félagið kaupir lögbundna bruna- og húseigendatryggingu á eignir sínar, viðbótartryggingu vegna bruna þegar endurstofnverð eignar er metið hærra af stjórnendum en sem nemur brunabótamati eignarinnar. Kaldalón er einnig með ábyrgðartryggingu stjórnenda og stjórnarmanna. Þrátt fyrir þetta er mögulegt að félagið verði fyrir tjóni sem tryggingar ná ekki yfir. Komi slíkt til, myndi það hafa áhrif á fjárhagslega stöðu félagsins sem og framtíðartekjur.

Ekki er hægt að ábyrgjast að vátryggingar veiti fullkomna vörn gegn tjóni í öllum tilfellum sem ætlun félagsins er að tryggja sig fyrir. Þættir sem hafa áhrif á þetta eru sjálfsábyrgð vátryggingartaka, mögulegar undanþágur frá greiðslu tjónabóta, takmarkanir á bótaskyldu eða styrkur tryggingafélags. Þurfi félagið að bera kostnað vegna tjóna hefur það bein áhrif á afkomu þess.

Umhverfisáhætta

Áhætta félagsins í loftlagsmálum er að mestu leyti tengd nýjum lögum og reglugerðum og breyttum viðhorfum neytenda. Félagið reynir eftir fremsta megni að draga úr umhverfisáhrifum meðal annars með því að leitast eftir að leigutakar hlíti lagakröfum og reglugerðum er varða umhverfismál, vekja athygli leigutaka á umhverfisvænum lausnum sem í boði eru og vinna í því að innleiða „BREEAM In Use“⁵ á einstökum eignum félagsins í samstarfi við leigutaka. Ef lögð eru fram ný frumvörp og reglugerðir, sem gera félaginu eða mótaðilum félagsins ekki kleift að bregðast við, getur það verið kostnaðarsamt fyrir félagið og/eða haft áhrif á orðspor þess. Hætti félagið að sinna samfélagslegri

⁵ Sjá nánar: https://tools.breeam.com/filelibrary/BREEAM%20In%20Use/KN5686---BREEAM-In-Use-White-Paper_dft2.pdf

ábyrgð sinni í tengslum við umhverfismál og umbætur og/eða sinnir slíkri ábyrgð illa er hætta á að slíkt skapaði orðsporsáhættu. Sjá nánar í kafla „Orðspor“.

Á árinu 2021 gerði félagið samkomulag við Skeljung hf. um kaup á þrettán þjónustustöðvum með langtíma leigusamningi við dótturfélag þess Orkan IS. Orkan IS selur m.a. eldsneyti og þarf að lúta að ýmsum lögum og reglum tengdum eldsneyti og orkuskiptum.⁶ Í gildi er ábyrgð SKEL fjárfestingarfélags þar til fullnægjandi umhverfistrygging fæst, en slík trygging er í vinnslu á útgáfudegi grunnlýsingar þessarar. Stjórnvöld hafa sett sér markmið um kolefnalaust Ísland árið 2040⁷ og aukin áhersla á umhverfisvæna orkugjafa mun að öllu óbreyttu hafa neikvæð áhrif á starfsemi Orkunnar IS, leigutaka félagsins. Þrátt fyrir að leigutaki félagsins beri ábyrgð á rekstri þjónustustöðva og sínum skyldum samkvæmt samningnum við félagið er hætta á að verulegt tjón hjá leigutaka geti leitt til þess að sótt verði á félagið sem fasteignaeyganda. Ef sú staða kemur upp þarf félagið að sækja á leigjanda og tryggingar þess sem kann að leiða til ófyrirséðs kostnaðar hjá félaginu og þar með haft á áhrif á afkomu félagsins.

Fjárfestingar

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 hætta á að útgefanda takist ekki að fylgja yfirlýstri stefnu, vegna ytri áhrifa sem félagið getur ekki brugðist við með fullnægjandi hætti. Sjá nánari umfjöllun í kafla „Fjárfestingar og sala eigna“. Slíkt gæti haft neikvæð áhrif á rekstur og fjárhagsstöðu útgefanda.

Áhætta tengd reikningsskilaaðferðum og mati á fjárfestingareignum

Gerð ársreikninga og árs hlutareikninga Kaldalóns eru í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (hér eftir „IFRS“) og krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugðnar þessu mati. Mat og forsendur þess eru endurskoðaðar reglulega. Breytingar á IFRS eða túlkunum á þeim geta haft áhrif á niðurstöður ársreikninga og árs hlutareikninga félagsins ásamt því að hafa áhrif á stöðu viðskiptavina félagsins og þar með á félagið. Sjá nánari umfjöllun í kaflanum „Mat á virði fasteigna“. Á árinu 2021 var ákveðið að félagið skyldi skilgreina sig sem fasteignafélag í stað fjárfestingarfélags. Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði. Verðmatsaðferð samstæðunnar er núvirt framtíðarsjóðsflæði og flokkast allar eignir í 3 þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats. Helstu grunnforsendur sem notaðar eru við mat allra eigna eru: spátímabil áætlaðs frjáls sjóðstreymis er 25 ár, mikilvægustu forsendur sjóðstreymisins eru áætlun um leigutekjur og veginn fjármagnskostnaður, leigutekjur eru áætlaðar miðað við gildandi leigusamninga. Við mat á leigutekjum að loknum leigutíma er stuðst við áætlaða markaðsleigu eignarinnar út frá sambærilegum eignum á viðkomandi svæði, verðþróun, ástandi og gæðastigi eignar. Nýtingarhlutfall er áætlað 97,5% við lok leigusamnings. Veginn fjármagnskostnaður (WACC) er byggður á ávöxtunarkröfu fyrir ríkistryggð skuldabréf, áhættuálagi fyrir fasteignamarkaðinn og sérstöku áhættuálagi fyrir hverja fasteign. Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu. Stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvexti einstakra eigna við ákvörðun raunávöxtunarkröfu lánsfjár. Byggt er á ákveðnum forsendum við ákvörðun gangvirðis fjárfestingareigna sem eru háðar mati stjórnenda og því kann raunverulegt söluverð eigna að vera frábrugðið matinu.

Stefnumótun og áætlanagerð

Hætta er á að félaginu takist ekki að fylgja yfirlýstri stefnu til hlítar, annaðhvort vegna eigin mistaka eða ytri áhrifa sem félagið getur ekki brugðist við með fullnægjandi hætti vegna þess að reksturinn er næmur fyrir sveiflum í efnahagslífinu sem hafa áhrif á eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði. Viðskiptastefna félagsins mótast af skilgreindu hlutverki og markmiðum. Viðskiptalegar ákvarðanir, framkvæmd þeirra

⁶ Sjá nánar: <https://orkustofnun.is/eldsneyti/log-og-reglugerdir/>

⁷ Sjá nánar: <https://graenvangur.is/kolefnishlutlaust-islund-2040/>

eða skortur á stefnum eða á viðbrögðum við breytingum í rekstrarumhverfi geta haft í för með sér neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar fyrir félagið. Félagið er í stækkunarfasa og er með yfirlýst markmið að stækka safn tekjuberandi eigna í starfsemi sinni þegar hagstæðar markaðsaðstæður eru fyrir hendi. Fjárfestingarstefna félagsins felur m.a. í sér að fjárfesta í fjölbreyttum eignaflokkum atvinnueigna með það að markmiði að minnka áhættu einstaka eignaflokka sem félagið leggur áherslu á. Sjá nánari umfjöllun um stefnur félagsins í kaflanum „Upplýsingar um útgefandann - Stefna og stefnumótun“. Nauðsynlegt er að félagið skilji og stýri viðskiptalegum ákvörðunum með réttum hætti til að ná fram langtímaávöxtun, hluthöfum til hagsbóta. Ef stefna félagsins reynist röng eða er ekki fylgt eftir með skilvirkum hætti er hætta á að reksturinn bíði skaða af. Slíkt gæti haft neikvæð áhrif á rekstur félagsins og orðspor.

Félagið gerir áætlanir með reglubundnum hætti s.s. rekstrarspá. Félagið tekur viðskiptalegar ákvarðanir sem oft á tíðum eru byggðar á áætlunum og spám sem gerðar hafa verið. Forsendur sem stuðst er við í áætlanagerð félagsins byggja á fjölda forsendna. Félagið getur enga tryggingu veitt fyrir því að þær forsendur sem rekstrarspá eða aðrar áætlanir byggja á verði að veruleika, og óvæntir atburðir kunna að hafa áhrif á afkomu félagsins á hverjum tíma, óháð því hvort forsendurnar sem liggja til grundvallar slíkum áætlunum standist að öðru leyti. Hætta er á að raunverulegar niðurstöður kunna að vera í ósamræmi við áætlanir félagsins sem getur haft neikvæð áhrif á afkomu þess.

Upplýsingatækni og aðrir innviðir

Rekstur félagsins og umsýsla krefst skilvirkra tölvukerfa, þar með talin bókhaldskerfi og kerfi sem halda utan um fasteignir og leigusamninga. Félagið er með samning við fáa en sterka þjónustuaðila um hýsingu og rekstur þessara kerfa þar sem ákveðið þjónustustig er tryggt. Þrátt fyrir að félagið telji sig vera með örugg tölvukerfi er ekki hægt að útiloka að bilanir í kerfum félagsins eða þjónustuaðila þess hafi neikvæð áhrif á reksturinn.

Orðspor

Hættan er sú að félagið verði fyrir tekjumissi eða auknum kostnaði ef það stendur ekki undir væntingum eða vegna neikvæðrar umfjöllunar um viðskiptahætti þess. 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 s.s. umhverfisslys. 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.

Ytri áhættuþættir

Almennt efnahagsástand

Allar eignir félagsins eru á Íslandi og koma allar tekjur félagsins af leigu á húsnæði innanlands. Aðstæður í íslensku efnahagslífi hafa því mikil áhrif á fjárhagslega stöðu félagsins á hverjum tíma. Sjá nánar í kaflanum „Verðþróun á atvinnuhúsnæði og mat á eignum“. Efnahagslegir þættir eins og samdráttur í efnahagslífinu, hátt atvinnuleysisstig og mikil verðbólga geta leitt til minni eftirspurnar hjá fyrirtækjum og fólki en slíkar aðstæður eru líklegar til að hafa áhrif á 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 og ástand efnahagslífsins hefur áhrif á framboð og eftirspurn á fasteignamarkaði og þar með á rekstur og eigið fé félagsins.

Laga- og regluáhætta

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 hætt á að viðskiptavinir eða aðrir hagaðilar höfði dómsmál á hendur útgefanda. Brot á lögum og/eða reglugerðum geta valdið félaginu tjóni sem getur haft áhrif á rekstur, efnahag og framtíðarhorfur þess.

Kaldalón hf., er hlutafélag, skráð og starfrækt í samræmi við lög nr. 2/1995, um hlutafélög og dótturfélög þess eru einkahlutafélög, skráð og starfrækt í samræmi við lög nr. 138/1994, um einkahlutafélög. Lögin marka félagaréttarlega lagaumgjörð félagsins og byggja samþykktir félagsins á lögnum. Engin sérlög gilda um félagið en ýmis lög og reglur varða starfsemi félagsins og viðskiptavina þess. 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 (hér eftir „**Samkeppnislög**“), húsaleigulög nr. 36/1994, lög um brunavarnir nr. 75/2000, lög um fjöleignahús nr. 26/1994, lög um fasteignakaup nr. 40/2002, skipulagslög nr. 123/2010, lög nr. 70/2015, um sölu fasteigna og skipa, lög 40/2002 um fasteignakaup og 48/2003 um neytendakaup, auk laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda og lög um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka nr. 214/2018. Þar að auki er félagið skráð á vaxtamarkað First North og þarf því að fylgja lögum, reglugerðum og reglum sem gilda um útgefendur verðbréfa á First North. Sjá einnig umfjöllun í kafla „Lagaumhverfi útgefanda og skuldaskjala sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði“.

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 og þar með leitt til verðlækkunar á verðbréfum þess. Alvarleg brot á umræddum lögum og reglum gætu leitt til þess að fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands eða Nasdaq Iceland tæki hlutabréf félagsins úr viðskiptum.

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 fyrningafrestur kröfuréttinda er 4 ár, í samræmi við lög nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttar. Sú hætt er því til staðar að ágreiningsmál kunni að koma upp vegna samninga sem gerðir hafa verið á undanförunum árum.

Þann 30. júní 2023 rifti Reykjavíkurborg samningi við Vesturbugt ehf. um uppbyggingu á svæði sem ber heitið Vesturbugt við Reykjavíkurhöfn⁸. Vesturbugt ehf. telur riftun ólögmdæta. Vesturbugt ehf. hefur ekki tekið ákvörðun um málaferli vegna þessa. Við riftun fer fram uppgjör og m.a. endurgreiðslu gatnagerðargjalda. Riftun Reykjavíkurborgar á samningi um Vesturbugt ehf. mun því hafa engin eða óveruleg áhrif á rekstur og efnahag Kaldalóns hf.

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 stjórnsýslu-, dóms- eða gerðardómsmálum, né hefur verið það síðastliðna tólf mánuði, sem kunna að hafa eða hafa að undanförunu haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu

⁸ Sjá umfjöllun í skýringu nr. 23 í ársreikningi 2022 í kafla „Skjöl felld inn með tilvísun“ og <https://www.visir.is/g/20232434609d/borgin-riftir-samningi-um-uppbyggingu-176-ibuda>

félagsins eða arðsemi þess eða samstæðu 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.

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. Keppinautar 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. Nýir keppinautar hafa komið inn á markaðinn og náð fótfestu og því er ljóst að möguleiki á nýrri og/eða aukinni samkeppni er fyrir hendi. Samkeppniseftirlitið hefur í ályktunum er snúa að keppinautum félagsins ályktað um stærð og skiptingu markaðshlutdeilda á þeim markaði sem eftirlitið telur félagið starfa á. Breytingar á lögum og/eða reglugerðum er varða samkeppnismál geta haft bein áhrif á félagið en einnig óbein í gegnum áhrif á leigutaka.

Stjórn málaáhætta

Ákvarðanir stjórnvalda, sem meðal annars geta ráðist af áherslum þeirra stjórn málaflokka 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 fasteignamat og fasteignagjöld, stimpilgjöld, byggingareglugerðir, aðal- og deiliskipulag, íhlutun á borð við eignanám svo og breytingar á lögum er varða fjármálamarkaði, gjaldeyrislögum og aðrar ákvarðanir sem hafa áhrif á gengi íslensku krónunnar og verðtryggingu. 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.

Skattaleg áhætta

Kaldalón er íslenskt hlutafélag og ber sem slíkt ótakmarkaða skattskyldu á Íslandi, sbr. 2. gr. laga nr. 90/2003, um tekjuskatt. Breytingar á lögum og reglum um beina og óbeina skattheimtu lögaðila geta haft áhrif á félagið og gætu dregið úr arðsemi þess. Skattlagning á tekjur lögaðila, sbr. 2. gr. laga nr. 90/2003, um tekjuskatt, ásamt lögum nr. 50/1988, um virðisaukaskatt, er dæmi um skattheimtu sem máli skiptir fyrir félagið. Stærstur hluti eigna félagsins eru fjárfestingareignir. Í lögum um tekjuskatt nr. 90/2003 er kveðið á um að fasteignir skuli fyrndar um ákveðið hlutfall árlega, en í reikningsskilum félagsins eru fjárfestingareignir félagsins metnar af stjórnendum þess á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal. Þannig kann bókfært virði eigna að vera annað en skattalegt bókfært virði þeirra. Þennan mun má rekja til þess að fyrningarreglur laga nr. 90/2003, um tekjuskatt, geta haft í för með sér að fasteignir félagsins eru fyrndar í skattskilum félagsins en metnar á gangvirði í reikningum þess. Í þessu fyrirkomulagi felst skattfrestun enda kemur mögulegur söluhagnaður fasteigna ekki til greiðslu fyrr en við sölu eigna. Ef félagið er með bókfært virði fjárfestingareigna hærra en skattalegt bókfært virði þeirra leiðir það til tekjuskattsskuldbindingar, þ.e. frestun á skatti sem félli til við skattalegan hagnað meðal annars af sölu fjárfestingareigna ef félagið seldi fjárfestingareignir sínar á bókfærðu verði. Breyting á mati fjárfestingareigna hefur þannig bein áhrif á tekjuskattsskuldbindingu félagsins. Ofangreind skattfrestun getur falið í sér áhættu sem felst í því að skatthlutfall getur hafa breyst þegar skattalegur hagnaður eða tap er á endanum innleyst með sölu fjárfestingareigna.

Skattskyldar tekjur félagsins af starfsemi eru fyrst og fremst leigutekjur og svo eftir atvikum arðstekjur og söluhagnaður fasteigna. Um leigutekjur í atvinnurekstri gilda engar sérreglur og eru þær því að fullu skattskyldar. Ef hagnaður er af starfsemi dótturfélaga félagsins getur komið til arðgreiðsla til

Kaldalóns. Arðstekjur hlutafélaga eru skattskyldar tekjur en jafnframt er í framangreindum lögum um tekjuskatt heimild til að draga frá tekjum lögaðila þá fjárhæð sem móttækin hefur verið í arð þannig að ekki komi til skattlagningar á viðkomandi tekjum, sbr. 9. tölulið 31. gr. laga nr. 90/2003, um tekjuskatt. Svipuð regla gildir um söluhagnað af eignarhlutum í félögum þannig að ef Kaldalón myndi selja eitt af dótturfélögum sínum með hagnaði þá væri slíkur söluhagnaður skattskyldur en heimilt væri að færa frádrátt jafnháan hagnaðinum, sbr. 9. a. tölulið 31. gr. laga nr. 90/2003, um tekjuskatt. Um söluhagnað fasteigna gilda reglur um söluhagnað fyrnanlegra eigna, en hafi skattalegt tap ársins og eldri yfirfæranleg skattaleg töp verið jöfnuð má færa söluhagnaðinn til lækkunar á skattalegu bókfærðu verði annarra eigna. Eigi skattaðili ekki eignir sem fullnægja framangreindu skilyrði er hægt að fresta söluhagnaði um tvenn áramót. Í árslok 2022 var félagið með yfirfæranlegt tap sem nýtist gegn skattalegum hagnaði næstu árin að því marki sem það hefur verið eignfært á móti tekjuskattsskuldbindingu. Félagið gerir ekki ráð fyrir að greiða skatt svo lengi sem það á yfirfæranlegt skattalegt tap og eignir sem hægt er að fyrna skattalega. Breyting á skattalöggjöf sem takmarkaði eða kæmi í veg fyrir nýtingu félagsins á yfirfæranlegu skattalegu tapi gæti því haft bein áhrif á sjóðstreymi félagsins. Hætta er á að félaginu takist ekki að nýta uppsafnað tap fyrri ára sem eignfært hefur verið á efnahagsreikningi félagsins. Þegar slíkt yrði ljóst bæri félaginu að gjaldfæra áður eignfært tap.

Frjáls skráning, sbr. reglugerð nr. 577/1989, um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign (hér eftir „**reglugerð um frjálsa og sérstaka skráningu**“) tekur til aðila sem í atvinnuskyni leigir skattskyldum aðila atvinnuhúsnæði sbr. 6 gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt. Frjáls skráning felur í sér undanþágu frá þeirri meginreglu sem tilgreind er í 8 tl. 3 mgr. laga nr. 50/1988, um virðisaukaskatt, um að útleiga á fasteign skuli undanþegin virðisaukaskatti. Samkvæmt reglugerð nr. 192/1993 um innskatt er aðila sem skráður hefir verið fyrir frjálsri skráningu heimilt að telja virðisauka til innskatts. Eignir félagsins eru flestar skráðar hjá Ríkisskattstjóra vegna útleigu atvinnuhúsnæðis með virðisaukaskatti að hluta eða öllu leyti. Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir sem fynast á 20 árum og koma ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé ekki nýtt í virðisaukaskattsskyldri starfsemi. Félagið er því með skuldbindingar utan efnahags í formi leiðréttingarskyldu virðisaukaskatts á þeim fasteignum sem nýttur hefur verið innskattur vegna. Mikilvægt er fyrir félagið að tryggja að allir gildandi leigusamningar er varða eignir sem skráðar eru frjálsri skráningu hafi sérstaka skráningu í samræmi við reglugerð um frjálsa og sérstaka skráningu, hjá skattayfirvöldum þannig að notkun fasteigna í virðisaukaskattsskyldri starfsemi sé óslitin. Til að tryggja samfellu í virðisaukaskattsskyldri notkun fasteigna er mikilvægt að allra formsatriða sé gætt, meðal annars að þinglýst samþykki leigutaka liggi fyrir við upphaf útleigu fasteigna. Ef þetta er ekki gert getur virðisaukaskattskvöð vegna viðkomandi eignar gjaldfallið.

Félaginu er ekki kunnugt um að nokkur skattrannsókn sé í gangi á félaginu sjálfu eða dótturfélögum þess sem gæti haft veruleg áhrif á fjárhag þess. Eins og gildir um öll önnur félög er hugsanlegt að skattagögn félagsins verði tekin til athugunar á síðari stigum í samræmi við gildandi lög og reglugerðir sem gæti haft áhrif á rekstur þess. Heimild til endurákvörðunar skatts skv. 96. gr. laga nr. 90/2003, um tekjuskatt, nær til skatts vegna tekna og eigna síðustu sex ára sem næst eru á undan því ári þegar endurákvörðun fer fram. Félagið telur að það uppfylli öll viðeigandi lög og reglur um skatta og á því ekki von á að skattayfirvöld geri kröfur á hendur því vegna meðferða þess á tekjum eða öðrum fjárhagslegum atriðum. Hætta er þó á að félagið og skattayfirvöld gætu verið ósammála um hvernig skuli farið með hinar ýmsu fjárhagslegu ráðstafanir sem gerðar eru innan félagsins í skattalegu tilliti.

Markaðsáhætta

Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta felst í því þegar vextir á eignum og skuldum breytast ekki á sama tíma. Félagið býr við vaxtaáhattu 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 óverðtryggðum

vöxtum, en jafnframt er hluti lána á föstum verðtryggðum vöxtum. Greiðsluáhætta vegna vaxta er þrjúþætt, hækkun breytilegra vaxta, hækkun fastra vaxta og verðbólguáhætta.

Félagið fylgist með vaxtaáhöttu, með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur félagsins. Breyting á meðalvöxtum ársins til dæmis um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu félagsins um 109 milljónir króna fyrir tekjuskatt m.v. að allar aðrar forsendur séu óbreyttar. Í ljósi þess hve afkoma félagsins er næm fyrir breytingum á markaðsvöxtum getur þessi áhætta jafnframt leitt til mikilla sveiflna í afkomu félagsins. Langtímaskuldir félagsins í lok árs 2022 voru 19,8 ma.kr. og þar af voru 13,21 ma.kr. á breytilegum óverðtryggðum vöxtum. Engin vissa er fyrir því að framtíðarfjármögnun félagsins verði á sömu kjörum eða hagfelldari en sú fjármögnun sem félagið býr við m.v. útgáfudag grunnlýsingarinnar.

Eins og fyrr segir hafa vextir og vaxtaþróun einnig áhrif á verðmæti fjárfestingareigna félagsins þar sem vaxtabreytingar valda breytingum á ávöxtunarkröfu sem hefur áhrif á gangvirði fjárfestingareigna félagsins. Áhrif vaxta á ávöxtunarkröfu endurspeglast einnig í arðsemiskröfu markaðarins til fasteigna og hefur þar með áhrif á fasteignaverð. Þróun á vaxtamörkuðum hefur einnig mikil áhrif á virði fasteigna félagsins þar sem þróun ávöxtunarkröfu til slíkra eigna er nátengd þróun vaxta. 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.

Verðbólguáhætta

Hluti vaxtaberandi skulda félagsins eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs og hefur þróun vísitölu neysluverðs því áhrif á bókfærða stöðu lána og sjóðstreymi tengd þeim. Flest allir leigusamningar félagsins eru verðtryggðir miðað við vísitölu neysluverðs en stærsti hluti vaxtaberandi skulda félagsins eru óverðtryggðar skuldir.⁹ Verðbólga hefur áhrif á stöðu vaxtaberandi verðtryggðra skulda félagsins og leigutekjur og þar með á bæði rekstur og efnahag félagsins. Mikil og langvarandi verðbólga getur haft áhrif á leigutaka félagsins og getu þeirra til þess að standa í skilum á skuldbindingum sínum. Aukin verðbólga getur um leið aukið þrýsting leigutaka til lækkunar á leiguverði, þar sem félagið gæti þurft að taka á sig hluta verðbólgunnar til að koma í veg fyrir missi leigutaka.

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 endursema 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.

Gjaldmiðlaáhætta

Gjaldeyrisáhætta getur myndast þegar tekjur á móti gjöldum eru ekki í sömu mynt. Verðlag og verðbólga Íslandi eru m.a. háð þróun gjaldmiðla. Breytingar á gengi íslensku krónunnar hafa þannig áhrif á verðtryggðar skuldir, tekjur og afkomu Öll viðskipti Kaldalóns í erlendri mynt mynda gjaldeyrisáhættu. Félagið býr ekki við beina gjaldmiðlaáhættu í tengslum við skuldir sínar, tekjur og gjöld, þær sem þau eru að mestu leyti í íslenskum krónum. Skuldaskjöl sem gefin eru út undir útgáfurammanum kunna að vera gefin út í erlendri mynt. Ef ójafnvægi myndast í myntsamsetningu skulda og tekna kann gjaldeyrisáhætta félagsins að aukast.

⁹ Innan við 2% leigusamninga m.v. heildartekjur eru samningar bundnir við byggingarvísitölu.

SKILMÁLAR SKULDASKJALANNA

Eftirfarandi eru þeir skilmálar sem gilda um skuldaskjöl sem gefin verða út undir útgáfurammanum (hér eftir „**skilmálarnir**“). Fram kemur í viðeigandi endanlegum skilmálum hvaða skilmálar eiga við um hverja þá tegund skuldaskjala sem gefa má út undir útgáfurammanum en mismunandi skilmálar kunna að eiga við um mismunandi tegundir og útgáfur flokka skuldaskjala. Viðeigandi endanlegir skilmálar innihalda valmöguleika, auk hornklofa, þar sem gert er ráð fyrir að inn í þá sé bætt upplýsingum sem ekki voru þekktar við dagsetningu grunnlýsingarinnar, 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. Viðeigandi endanlegir skilmálar hvernar útgáfu eru fullkláraðir í endanlegum skilmálum sem eru birtir á vefsíðu útgefanda kaldalon.is/fjarfestar fyrir útgáfu skuldaskjalanna. Í endanlegum skilmálum skuldaskjalanna sem gefin verða út undir skuldabréfarammanum er vísað í skilmála og er þá um að ræða tilvísanir í þá skilmála sem koma hér á eftir.

Skuldaskjölín eru skuldabréf og víxlar útgefin af Kaldalóni hf. (í grunnlýsingu þessari nefnt „**útgefandi**“) og verða skuldaskjölín gefin út í samræmi við íslensk lög og reglur. Sjá nánar skilmála 21.

Þetta skuldaskjal tilheyrir flokki skuldaskjala (eins og skilgreint er hér að neðan) útgefnum af útgefanda.

Tilvísanir í skuldaskjöl, skuldabréf og víxla hér eftir skulu eiga við um skuldaskjöl, skuldabréf og víxla sem tilheyra sama flokki, nema samhengi segi til um annað og eiga við um lægstu nafnverðseiningu og þá mynt sem tilgreindar eru í endanlegum skilmálum viðkomandi útgáfu.

Endanlegir skilmálar þessa skuldaskjals (eða viðeigandi tilvísanir til ákvæða þeirra) koma fram í A-hluta endanlegra skilmála skuldaskjalanna sem birtir eru fyrir útgáfu þeirra á vefsvæði útgefanda kaldalon.is/fjarfestar. Tilvísanir í „**endanlega skilmála**“ eru, nema annað sé tekið fram, í A-hluta endanlegra skilmála (eða viðeigandi tilvísanir til ákvæða þeirra).

Tilvísanir í „**kröfuhafa**“, „**skuldabréfaeigendur**“, „**víxlaeigendur**“ og „**fjárfesta**“ eiga við um þá aðila sem eru skráðir eigendur skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum, í samræmi við lög nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga, nema samhengi segi til um annað. Í skilmálum þessum er „**flokkur skuldaskjala**“, „**skuldabréfaflokkur**“ og „**víxlaflokkur**“ skuldaskjöl, sem eru að öllu leyti með sömu skilmála, fyrir utan fjárhæð og ef um er að ræða skuldabréf, dagsetningu fyrstu vaxtagreiðslu, fyrsta vaxtadag og prófunardag. Skuldaskjöl sem tilheyra sama flokki skuldaskjala þurfa ekki að vera gefin út öll í einu. Hver flokkur skuldaskjala er auðkenndur með sérstöku auðkenni og ISIN númeri. Í skilmálum þessum er „**útgáfuhluti**“ skuldaskjöl sem tilheyra sama flokki skuldaskjala og eru eins að öllu öðru leyti, þ.m.t. gefin út á sama tíma.

Hugtök sem ekki eru skilgreind sérstaklega í þessum skilmálum, þ.m.t. í textanum hér að framan, skulu hafa sömu merkingu í viðeigandi endanlegum skilmálum og endanlegum skilmálum nema annað megi skilja af orðalagi eða samhengi.

1. SKILGREININGAR

Í skilmálum þessum:

- Allar tilvísanir til höfuðstóls fela einnig í sér verðbætur ef skuldaskjal er verðtryggt og allt yfirverð sem er til greiðslu m.t.t. skuldaskjals og hverja þá fjárhæð sem er í eðli sínu höfuðstóll í samræmi við skilmála þessa;
- ef útskýring, skilgreining eða staðhæfing er sett fram í þessum skilmála (1. Skilgreiningar), sem á að hafa merkingu í endanlegum skilmálum en fram kemur að hún „eigi ekki við“ þá á slík útskýring, skilgreining eða staðhæfing ekki við um skuldaskjölin;
- þar sem orðalagið „þ.m.t.“ kemur fram í skilmálunum skal lítið svo á að í því felist einnig orðalagið „án takmarkana“;
- ekki skal gera greinarmun á eintölu eða fleirtölu þegar kemur að túlkun á skilgreiningum, hugtökum og orðanotkun í skilmálunum;
- þegar vísað er til tímasetninga í skilmálunum skal það túlkað sem tímasetning að íslenskum staðartíma;
- þegar vísað er til laga og reglugerða í skilmálunum skal það túlkað sem vísun til íslenskra laga og reglugerða, með áorðnum breytingum nema annað sé tekið fram.

Aðalmarkaður	Aðalmarkaður Nasdaq Iceland hf., sem er skipulegur verðbréfamarkaður í skilningi laga nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga.
Afföll	Í tengslum við víxla, merkingin sem fram kemur í endanlegum skilmálum.
Almenna tryggingarfyrirkomulagið	Merkir fyrirkomulag trygginga tiltekinna flokka skuldaskjala útgefnum á grundvelli grunnlýsingarinnar, sem lýst er í skilmála 16.
Ákvörðunardagur	Í tilfalli skuldabréfa með breytilega vexti þar sem vaxtaákvörðun er háð upplýsingum úr upplýsingakerfi, merkingin sem fram kemur í endanlegum skilmálum.
Ákvörðunartímabil	Hvert tímabil frá og með ákvörðunardegi, eins og hann er tilgreindur í endanlegum skilmálum, til næsta ákvörðunardags en að honum undanskildum (þ.m.t. þar sem annað hvort fyrsti vaxtadagur eða síðasti vaxtagjalddagi er ekki ákvörðunardagur, tímabilið sem hefst á fyrsta ákvörðunardegi fyrir og lýkur á fyrsta ákvörðunardegi eftir slíka dagsetningu).
Breytilegir vextir	Vextir sem ákvarðaðir eru í samræmi við skilmála 4.5.
Dagaregla	Merkingin sem fram kemur í skilmála 4.7 (c).
Dagvísitala	Dagleg vísitala neysluverðs sem reiknuð er út með línulegri brúun á milli mánaðarlegra gilda vísitölnunnar útgefnum af Hagstofu Íslands.
Endanlegir skilmálar	Endanlegir skilmálar eru forsenda útgáfu hvers útgáfuhluta flokks skuldaskjala. Skilmálar viðkomandi útgáfuhluta flokks skuldaskjala eru grunnlýsingin, og ef við á viðaukar við hana, ásamt endanlegum skilmálum sérhvers útgáfuhluta flokks skuldaskjala þar sem viðeigandi endanlegir skilmálar sem fram koma í grunnlýsingu hafa verið fullkláraðir og/eða verið breytt/aðlagðir með endanlegum skilmálum.

Endurgreiðsluferli	Merkir endurgreiðsluferli eins og það er tilgreint í endanlegum skilmálum. Afborganir, vextir og verðbætur, (ef við á) reiknast út frá lengd endurgreiðsluferlis. Endurgreiðsluferli getur fylgt líftíma skuldaskjala sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum, eða getur verið frábrugðið líftíma.
Endurgreiðsluferli fylgir ekki líftíma	Útreikningur á greiðslum afborgana, vaxta, og verðbóta (ef við á), skal miðast við lengd endurgreiðsluferlis, sem tekur mið af fjölda afborgana og vaxta sem skilgreint er í viðeigandi endanlegum skilmálum, tölulið 18, undirlið iii „Fjöldi vaxtagjalddaga til útreikninga á endurgreiðsluferli“ og undirlið vi „Fjöldi gjalddaga höfuðstóls til útreikninga á endurgreiðsluferli“. Á lokagjalddaga líftíma skuldaskjala skal greiða eftirstöðvar afborgana, vaxta, og verðbóta (ef við á), sem miðast við eftirstöðvar endurgreiðsluferlisins.
EURIBOR	Millibankavextir á evrusvæðinu (e. <i>Eurozone Interbank Offered Rate</i>).
Fjárfestar, kröfuhafar, skuldabréfaeigendur og víxlæigendur	Þeir aðilar sem eru skráðir eigendur skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum, í samræmi við lög nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga, nema samhengi segi til um annað.
Fjármálaeftirlitið	Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands, kt. 560269-4129, Kalkofnsvegi 1, 101 Reykjavík, Íslandi.
Flokkur skuldaskjala	Skuldaskjöl sem eru að öllu leyti með sömu skilmála, fyrir utan fjárhæð og ef um er að ræða skuldabréf, dagsetningu fyrstu vaxtagreiðslu og fyrsta vaxtadag.
Fyrsti vaxtadagur	Á við um vaxtaberandi skuldabréf, sú dagsetning sem tilgreind er í endanlegum skilmálum að vextir munu byrja að reiknast á höfuðstól frá og með.
Gjalddagi	Dagsetning sem tilgreind er í endanlegum skilmálum þegar greiða skal hvaða greiðslu sem er af skuldaskjölunum, hvort sem er afborganir, áfallna vexti eða aðrar greiðslur tengdar skuldaskjölunum.
Greiðsluaðili	Aðili, tilgreindur í endanlegum skilmálum, sem tekur á móti og hefur milligöngu um greiðslur vegna skuldaskjalanna.
Grunnlýsing	Grunnlýsing útgefanda dagsett 7. júlí 2023 ásamt síðari viðaukum og uppfærslum á henni vegna útgáfuramma útgefanda sem er að fjárhæð 30 ma.kr. (eða jafngildi þeirrar fjárhæðar í öðrum myntum) nema tilkynnt verði um breytingu á stærð útgáfurammans.
Grunnvísitala	Vísitölugildið sem tilgreint er í endanlegum skilmálum, sem gildi vísitölu neysluverðs (VNV) á tilteknum degi. Grunnvísitalan skapar grunn að verðtryggingu viðkomandi verðtryggðs skuldabréfs.
Græn skuldaskjöl	Græn skuldaskjöl eru hvers kyns skuldaskjöl þar sem andvirði þeirra er eingöngu nýtt í samræmi við umgjörð um græna fjármögnun eins og hún er á hverjum tíma.

ISK, krónur og kr.	Íslenskar krónur.
Jafngreiðslubréf	Skuldabréf sem verða endurgreidd með jöfnum greiðslum afborgana og vaxta (að teknu tilliti til vísitöluaðlögunar, ef skuldabréfin eru verðtryggð) á einum eða fleiri gjalddögum eins og fram kemur í endanlegum skilmálum.
Jafngreiðslufjárhæð	Merkingin sem fram kemur í skilmála 5.2 (b).
Jöfn afborgun	Merkingin sem fram kemur í skilmála 5.2 (c).
Kauphöllin	Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Íslandi.
LIBOR	Millibankavextir í London (e. <i>London Interbank Offered Rate</i>).
Líftími	Merkir tímabilið frá útgáfudegi til lokagjalddaga eins og það er tilgreint í endanlegum skilmálum.
Lokagjalddagi	Sú dagsetning sem skilgreind er í endanlegum skilmálum sem sá dagur þegar lokagreiðsla allra greiðslna vegna skuldaskjalanna skal fara fram.
Lög um markaði fyrir fjármálagerninga	Lög nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga.
Mynt skuldaskjals	Sú mynt sem tilgreind er í endanlegum skilmálum sem sú mynt sem skuldaskjalið er gefið út í.
Nafnverðseiningar	Þær einingar sem skuldaskjal er gefið út í og fram koma í endanlegum skilmálum.
Nasdaq verðbréfamiðstöð	Nasdaq CSD SE útibú á Íslandi, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Íslandi, sem er verðbréfamiðstöð með starfsleyfi í samræmi við reglugerð Evrópusambandsins og ráðsins nr. 909/2014 .
Prófunardagar	Prófunardagar fjárhagslegra skilyrða eins og þeir eru tilgreindir í endanlegum skilmálum.
REIBOR	Millibankavextir í Reykjavík (Reykjavík Interbank Offered Rate).
Reikningsstofnun	Fjármálastofnun sem hefur gert aðildarsamning við verðbréfamiðstöð í samræmi við lög nr. 7/2020 og reglugerð nr. 397/2000, um rafræna eignarskráningu verðbréfa í verðbréfamiðstöð.
Samningur við staðfestingaraðila	Samningur við staðfestingaraðila vegna almenna tryggingarfyrirkomulagsins, sértæks tryggingarfyrirkomulags eða útgáfu óveðtryggðra skuldaskjala, milli útgefanda, staðfestingaraðila og umboðsmanna kröfuhafa.
Skipulegur verðbréfamarkaður	Markaðir með fjármálagerninga samkvæmt skilgreiningu laga nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga.
Skuldabréf	Skuldaskjöl sem eru vaxtaberandi og gefin eru út eða kunna að vera gefin út undir útgáfurammanum, nema samhengi eða orðalag bendi til annars.

Skuldabréf með breytilegum vöxtum	Skuldabréf sem bera vexti sem eru ákvarðaðir í samræmi við vexti á millibankamarkaði eða ávöxtunarkröfu skuldabréfaflokks sem skráður er á skipulegan verðbréfamarkað. Forsendur vaxtaviðmiðunar skuldabréfa með breytilega vexti koma fram í endanlegum skilmálum.
Skuldabréf með föstum vöxtum	Skuldabréf sem bera vexti sem eru ákvarðaðir af útgefanda við útgáfu skuldabréfaflokksins. Fastir vextir skuldabréfsins koma fram í endanlegum skilmálum.
Skuldabréf með jöfnum afborgunum	Skuldabréf þar sem höfuðstóll greiðist til baka með jöfnum afborgunum, (að teknu tilliti til vísitöluaðlögunar ef skuldabréfin eru verðtryggð), eins og fram kemur í endanlegum skilmálum. Þegar fjallað er um skuldabréf með jöfnum afborgunum, skal ávallt litið svo á að einnig sé verið að fjalla um skuldabréf með einni afborgun á lokagjalddaga (eingreiðslubréf) nema samhengi eða orðalag segi til um annað.
Skuldabréf með óreglulegu endurgreiðsluferli	Merkir skuldabréf með óreglulegum greiðslum. Afborganir af skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli geta verið lægri eða hærrí en afborganir af skuldabréfum sem miðast við jafnar afborganir eða jafnar greiðslur.
Skuldabréfaflokkur	Skuldabréf sem eru að öllu leyti með sömu skilmála, fyrir utan fjárhæð og dagsetningu fyrstu vaxtagreiðslu og fyrsta vaxtadag.
Skuldaskjöl	Samheiti yfir skuldabréf, víxla og lánaskjöl, sem gefin eru út eða kunna að vera gefin út af útgefanda undir útgáfurammanum.
Smæsta mynteining	Lægsta fánlega löglega eining hverrar myntar á viðkomandi myntsvæði.
SOFR	Tryggð næturfjármögnunarrvextir (<i>Secured Overnight Financing Rate</i>)
Staðfestingaraðili	Staðfestingaraðili samkvæmt samningi við staðfestingaraðila.
Stjórnendur	Stjórnendur útgefanda á hverjum tíma samkvæmt skilgreiningu í lögum nr. 2/1995, um hlutafélög.
Tryggingarbréf	Merkir sérhvert tryggingarbréf sem útgefandi gefur út og sem tryggir skilvísa og skaðlausa greiðslu skuldaskjala samkvæmt annað hvort almenna tryggingafyrirkomulaginu eða sértæku tryggingafyrirkomulagi.
Umboðsmaður kröfuhafa	Umboðsmaður kröfuhafa samkvæmt umboðssamningi.
Umboðssamningur	Samningur milli útgefanda, kröfuhafa og umboðsmanns kröfuhafa viðkomandi flokks skuldaskjala.
Umframgreiðsla, uppgreiðsla, (kaupréttur útgefanda)	Heimild útgefanda til að greiða upp flokk skuldaskjala að hluta eða öllu leyti í samræmi við það sem fram kemur í endanlegum skilmálum. Ef flokkur skuldaskjala er greiddur upp að hluta skal greiðslan ná í jöfnu hlutfalli yfir allan flokkinn.
Umgjörð um græna fjármögnun	Umgjörð Kaldalóns um græna fjármögnun (e. <i>Kaldalón Green Financing Framework</i>) sem hefur verið tekin út af óháðum þriðja aðila og er í gildi á útgáfudegi skuldaskjalanna.

Uppsöfnunartímabil	Í samræmi við skilmála 4.7.(c)(i), viðeigandi tímabil frá og með síðasta vaxtagjalddaga (eða, ef enginn síðasti vaxtagjalddagi, þá fyrsta vaxtadegi) til viðkomandi vaxtagjalddaga en að honum undanskildum.
Útgáfudagur	Sá dagur þegar útgefandi gefur út útgáfuhluta flokks skuldaskjala og tilgreindur er í endanlegum skilmálum.
Útgáfuhluti flokks skuldaskjala	Skuldaskjöl sem tilheyra sama flokki skuldaskjala eru ekki alltaf gefin út á sama tíma. Skuldaskjöl sem tilheyra sama útgáfuhluta flokks skuldaskjala eru að öllu leyti eins þ.m.t. hvað varðar töku skuldaskjalanna til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.
Útgáfulýsing	Útgáfulýsing flokks skuldaskjala sem gefin eru út eða kunna að vera gefin út af útgefanda undir útgáfurammanum vegna rafrænnar útgáfu skuldaskjalanna hjá verðbréfamiðstöð.
Útgáfurammi	Útgáfurammi útgefanda á skuldaskjöllum sem lýst er í grunnlýsingu útgefanda dagsett 7. júlí 2023 og síðari viðaukum og uppfærslum á henni. Hámarks nafnverð allra útgefina og útistandandi skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum verður ekki umfram 30 ma.kr. (eða jafngildi þeirrar fjárhæðar í öðrum myntum) nema tilkynnt verði um breytingu á stærð útgáfurammans.
Útgáfuverð	Verð, venjulega sett fram sem prósentu af nafnverði skuldaskjalanna, sem útgáfuhluti flokks skuldaskjala er finnst út á.
Útgefandi	Kaldalón hf., kt. 490617-1320, Ingólfsstræti 3, 101 Reykjavík, Íslandi.
Útreikningsaðili	Kaldalón hf., kt. 490617-1320, Ingólfsstræti 3, 101 Reykjavík, Íslandi, eða sá aðili sem tilgreindur er í endanlega skilmálum.
Vaxtafjárhæð/fjárhæð vaxta	Fjárhæð vaxta skuldabréfa reiknuð í samræmi við skilmála 4.
Vaxtagjalddagar	Gjalddagar vaxta eins og tilgreindir í endanlegum skilmálum.
Vaxtatímabil	Tímabilið á milli vaxtagjalddaga þegar vextir reiknast á höfuðstól sem er frá og með vaxtagjalddaga (eða fyrsta vaxtadegi) til næsta (eða fyrsta) vaxtagjalddaga en að honum undanskildum.
Veðhafasamkomulag	Samkomulag á milli útgefanda, veðsala, veðgæsluaðila og umboðsmanna kröfuhafa í tengslum við almenna tryggingarfyrirkomulagið eða sértækt tryggingarfyrirkomulag.
Veðsali	Aðili sem setur eignir sínar að veði samkvæmt tryggingarbréfi.
Veðtryggð skuldabréf	Skuldabréf sem tryggð eru með veði samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu eða sértæku tryggingarfyrirkomulagi, eftir því sem fram kemur í endanlegum skilmálum.
Verðbótastuðull	Verðbótastuðull (IR) á viðeigandi gjalddaga er gildi viðmiðunarvísitölu á viðeigandi gjalddaga (RI) deilt með gildi grunnvísitölu (BI) eins og hún er reiknuð af útgefanda.

Verðbréfamíðstöð	Verðbréfamíðstöð með starfsleyfi í samræmi við lög nr. 7/2020 um verðbréfamíðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga.
Verðtryggð jafngreiðslubríf	Skuldabréf sem verða greidd með jöfnum greiðslum afborgana og vaxta að teknu tilliti til vísitöluaðlögunar á einum eða fleiri gjalddögum eins og fram kemur í endanlegum skilmálum.
Viðmiðunarverð	Varðandi víxla, merkingin sem fram kemur í endanlegum skilmálum.
Viðmiðunarvextir	Varðandi skuldabréf með breytilega vexti, vaxtaviðmiðunin sem á við og fram kemur í endanlegum skilmálum.
Viðskiptadagaregla	Varðar útgáfuhluta flokks skuldaskjala, tilgreint tímabil og/eða vaxtagjalddaga, viðskiptadagareglan sem tilgreind er í endanlegum skilmálum í samræmi við skilmála 4.7 (b).
Viðskiptadagareglan – aðlagaður næsti viðskiptadagur	Merkingin sem fram kemur í skilmála 4.7 (b) (iii).
Viðskiptadagareglan – næsti viðskiptadagur	Merkingin sem fram kemur í skilmála 4.7 (b) (ii).
Viðskiptadagareglan – næsti viðskiptadagur á undan	Merkingin sem fram kemur í skilmála 4.7 (b) (iv).
Viðskiptadagur	Merkingin sem fram kemur í skilmála 4.7 (a).
Víkjandi lán	Krafa sem vikur fyrir öllum almennum kröfum og öllum veðtryggðum kröfum. Við gjaldprot eða slit útgefanda endurgreiðist víkjandi krafa um leið og aðrar víkjandi kröfur og á undan kröfum til endurgreiðslu hlutafjár.
Víxlar	Skuldaskjöl sem eru seld með afföllum m.t.t. nafnverðs og bera ekki vexti.
VNV	Vísitala neysliverðs eins og hún er reiknuð hverju sinni af Hagstofu Íslands, kt. 590169-0809, Borgartúni 21a, 150 Reykjavík, Íslandi, í samræmi við lög nr. 12/1995, um vísitölu neysliverðs og birt mánaðarlega í Lögbirtingablaðinu.
VS reikningur, vörslureikningur	Rafrænn eignareikningur í skilningi laga nr. 7/2020 um verðbréfamíðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga.

2. TEGUNDIR, NAFNVERÐSEININGAR OG RÉTTINDI SKULDASKJALANNA

Skuldaskjölín eru gefin út með rafrænum hætti í verðbréfamíðstöð og er reikningsstofnunum, eins og þær eru skilgreindar samkvæmt lögum um rafræna eignaskráningu verðbréfa, einum heimilt að annast milligöngu um framsal á þeim. Eignaskráning rafréfa hjá verðbréfamíðstöð veitir skráðum eiganda þess lögformlega heimild fyrir þeim réttindum sem hann er skráður eigandi að. Engar aðrar hömlur eru á framsali skuldaskjalanna.

Skuldaskjölín eru gefin út í nafnverðseiningum sem eru að lágmarki jafngildi EUR 100.000, eða þeirri fjárhæð sem undanþegin er gerð lýsingar skv. ákvæðum laga nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem

boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði og/eða bjóða á til kaups í lokuðu útboði þar sem undanþága á við samkvæmt 1. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) 2017/1129 frá 14. júní 2017. gr. laganna. Nafnverðseiningar koma fram í endanlegum skilmálum skuldaskjalanna.

Skuldaskjölín geta verið víxlar og skuldabréf í þeirri mynt sem tilgreind er í endanlegum skilmálum. Skuldabréfin geta verið verðtryggð og óverðtryggð, þau geta verið jafngreiðslubréf (e. *annuity*), skuldabréf með jöfnum afborgunum (þ.m.t. skuldabréf með einni afborgun höfuðstóls í lokin), skuldabréf með óreglulegu endurgreiðsluferli, skuldabréf með föstum vöxtum, skuldabréf með breytilegum vöxtum eða samsetning af framangreindu og háð frekari forsendum, m.a. um tryggingar, og forgangsröðun sem fram koma í endanlegum skilmálum skuldaskjalanna.

3. FORGANGSRÖÐUN SKULDASKJALANNA

Kröfur samkvæmt skuldaskjölum þessum standa ávallt jafn rétt háar (*pari passu*) innan hvers flokks skuldaskjala. Óheimilt er að inna af hendi greiðslu til eigenda skuldaskjala sama flokks skuldaskjala, nema sama hlutfall sé greitt til allra eigenda viðkomandi flokks skuldaskjala.

3.1 Veðtryggð skuldabréf

Kröfur samkvæmt veðtryggðum skuldabréfum standa jafnar á þeim veðrétti sem tilgreindur er í þeim eignum sem tilgreindar eru sem veðandlag. Fjallað er um tryggingarfyrirkomulag veðtryggðra skuldabréfa sem gefin eru út undir útgáfurammanum í skilmála 16 (Almenna tryggingarfyrirkomulagið) og skilmála 17 (Sértækt tryggingarfyrirkomulag). Við gjaldþrot eða slit útgefanda stendur krafa um greiðslu samkvæmt veðtryggðum skuldabréfum á undan almennum kröfum, víkjandi kröfum og kröfum til endurgreiðslu hlutafjár.

3.2 Óveðtryggð skuldaskjöl

Kröfur samkvæmt óveðtryggðum skuldaskjölum standa á eftir veðtryggðum kröfum, en jafnar öðrum almennum kröfum á hendur útgefanda. Fjallað er um tryggingar óveðtryggðra skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum í skilmála 18 (óveðtryggð skuldaskjöl). Við gjaldþrot eða slit útgefanda stendur krafa um greiðslu óveðtryggðra skuldaskjala samhliða almennum kröfum, en á undan öllum víkjandi kröfum og kröfum til endurgreiðslu hlutafjár.

4. VEXTIR

4.1 Vextir af jafngreiðslubréfum

Jafngreiðslubréf geta verið verðtryggð eða óverðtryggð og bera vexti frá fyrsta vaxtadegi, að honum meðtöldum, á ársvöxtum sem eru jafnir þeim vöxtum sem tilgreindir eru í endanlegum skilmálum.

Vextir af óverðtryggðum bréfum eru reiknaðir á hverjum vaxtagjalddaga sem höfuðstóll skuldabréfsins eins og hann er skilgreindur í skilmála 5.2 a) (*Greiðslur af óverðtryggðum jafngreiðslubréfum*), margfaldaður með vaxtaþætti I, sem er reiknaður samkvæmt sömu formúlu og gildir um vexti af verðtryggðum bréfum.

Vextir af verðtryggðum bréfum eru reiknaðir á hverjum vaxtagjalddaga sem höfuðstóll skuldabréfsins á útgáfudegi, eins og hann er skilgreindur í skilmála 5.2 b) (*Greiðslur af verðtryggðum jafngreiðslubréfum*) margfaldaður með vaxtaþættinum I, sem er reiknaður samkvæmt eftirfarandi formúlu:

$$I_k = \frac{r [(1 + r)^n - (1 + r)^{k-1}]}{(1 + r)^n - 1}$$

Þar sem,

l_k = vaxtaþáttur fyrir tímabilið k

$$r = \frac{c}{f}$$

c = vextir skuldabréfsins

f = fjöldi vaxtagreiðslna á ári

n = fjöldi vaxtagjalddaga

k = fjöldi vaxtagreiðslna sem þegar hafa átt sér stað

($k = 0$ á útgáfudegi, $k = 1$ á fyrsta vaxtagjalddaga, $k = n$ á síðasta vaxtagjalddaga o.s.frv.)

Niðurstöðuna skal námunda að heilli tölu sem er jafnframt minnsta eining myntar skuldabréfsins. Vextir eru greiddir á vaxtagjalddögum hvers árs til og með lokagjalddaga.

4.2 Vextir af skuldabréfum með jöfnum afborgunum

Skuldabréf með jöfnum afborgunum geta verið óverðtryggð eða verðtryggð skuldabréfa og bera vexti frá fyrsta vaxtadegi, að honum meðtöldum, á ársvöxtum sem eru jafnir þeim vöxtum sem tilgreindir eru í endanlegum skilmálum.

Vextir eru reiknaðir á hverjum vaxtagjalddaga sem fjárhæð útistandandi höfuðstóls, eins og er skilgreindur í skilmála 5.2 c) (*Greiðslur af óverðtryggðum skuldabréfum með jöfnum afborgunum*) eða 5.2 d) (*Greiðslur af verðtryggðum skuldabréfum með jöfnum afborgunum*), eftir því sem við á, á hverjum vaxtagjalddaga margfaldaður með vöxtum og viðeigandi dagareglu, námundað að næstu smæstu mynteiningu skuldabréfsins. Vextir eru greiddir á vaxtagjalddögum hvers árs til og með lokagjalddaga.

Ef reikna þarf vexti fyrir annað tímabil en tilgreint vaxtatímabil, skal reikna slíka vexti með sömu aðferð og lýst er í málsgreininni hér að framan.

4.3 Vextir af skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli

Skuldabréf með óreglulegu endurgreiðsluferli bera vexti frá fyrsta vaxtadegi, að honum meðtöldum, á ársvöxtum sem eru jafnir þeim vöxtum sem tilgreindir eru í endanlegum skilmálum. Vextir eru reiknaðir á hverjum vaxtagjalddaga sem fjárhæð útistandandi höfuðstóls og eins og fram kemur í endanlegum skilmálum skuldaskjala.

Í endanlegum skilmálum töluliðar 18 skulu koma fram aðrir skilmálar (ef við á) sem gilda um vexti af skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli undir töluliðnum xi „*Aðrir skilmálar sem gilda um endurgreiðsluferli skuldabréfa með óreglulegu endurgreiðsluferli*“ og skal útreikningur vaxta taka mið af þeim upplýsingum sem koma fram í töluliðnum í endanlegum skilmálum skuldaskjala.

4.4 Vextir af skuldabréfum með fasta vexti

Skuldabréf með fasta vexti bera vexti frá og með fyrsta vaxtadegi á ársvöxtum sem eru jafnir þeim vöxtum sem tilgreindir eru í endanlegum skilmálum.

Vaxtatímabil er tímabilið frá og með vaxtagjalddaga (eða fyrsta vaxtadegi) til næsta vaxtagjalddaga (eða fyrsta vaxtagjalddaga), en að honum undanskildum. Vextir eru reiknaðir með viðeigandi vaxtaþrósentu fyrir viðeigandi tímabil á höfuðstól skuldabréfsins eins og hann er á hverjum tíma, margfaldað með viðeigandi dagareglu og námundað að næstu, smæstu mynteiningu skuldabréfsins.

Vextir eru greiddir á vaxtagjalddögum hvers árs til og með lokagjalddaga.

Ef reikna þarf vexti fyrir annað tímabil en tilgreint vaxtatímabil, skal reikna vexti með viðeigandi vaxtaþrósentu á höfuðstól skuldabréfsins eins og hann er á hverjum tíma, margfaldað með viðeigandi vaxtatímabili og dagareglu og námundað að næstu, smæstu mynteiningu skuldabréfsins.

4.5 Vextir af skuldabréfum með breytilega vexti

a) Vaxtagjalddagar

Skuldabréf með breytilega vexti bera vexti frá og með fyrsta vaxtadegi og skulu vextir greiddast á vaxtagjalddögum hvers árs, eins og þeir eru tilgreindir í endanlegum skilmálum. Vextir skulu greiddir fyrir hvert vaxtatímabil, sem er tímabilið frá og með vaxtagjalddaga (eða fyrsta vaxtadegi) til næsta vaxtagjalddaga (eða fyrsta vaxtagjalddaga) að þeim degi undanskildum.

b) Vextir

Vextir af skuldabréfum með breytilega vexti eru ákvarðaðir með þeim hætti sem fram kemur í endanlegum skilmálum.

Breytilegir vextir eru viðmiðunarvextir auk álags eða frádráttar. Fyrir hvert vaxtatímabil skal ákveða viðmiðunarvexti vaxtatímabilsins, innan þeirra tímamarka sem tilgreind eru í endanlegum skilmálum ásamt upplýsingum um við hvaða upplýsingakerfi/vefsíðu og tímasetningu skuli miðað.

(i) Viðmiðunarvextir taka mið af vöxtum á millibankamarkaði

Í endanlegum skilmálum kemur fram við hvaða millibankavexti skuli miðað 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 lánnum 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 verðbréfamarkað

Í endanlegum skilmálum kemur fram við ávöxtunarkröfu hvaða skuldabréfaflokks skuli miðað, þ.e. auðkenni skuldabréfaflokksins, nafn og land skipulegs verðbréfamarkaðar 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.

(iii) Viðmiðunarvextir taka mið af ávöxtunarkröfu á skuldabréfaflokk sem skráður er á vaxtamarkað

Í endanlegum skilmálum kemur fram við ávöxtunarkröfu hvaða skuldabréfaflokks skuli miðað, þ.e. auðkenni skuldabréfaflokksins, nafn og land vaxtamarkaðar þar sem skuldabréfaflokkurinn er skráður. Ef viðmiðunarflokkur er afskráður skal útgefandi leggja til við umboðsmann kröfuhafa nýjan viðmiðunarflokk sem skal borinn undir kröfuhafafund til samþykktar.

c) Vaxtaákvörðun og vaxtaútreikningur

Í hvert skipti sem vaxtaákvörðun fer fram mun útreikningsaðili ákveða vexti fyrir viðkomandi vaxtatímabil, í samræmi við viðkomandi endanlega skilmála. Útreikningsaðili reiknar fjárhæð vaxta skuldabréfs með breytilega vexti fyrir viðkomandi vaxtatímabil. Vextir eru reiknaðir með því að margfalda höfuðstól skuldabréfsins, eins og hann er á hverjum tíma, með viðeigandi vaxtaþrósentu, margfaldað með viðeigandi dagareglu og námundað að næstu, smæstu mynteiningu skuldabréfsins eða í samræmi við markaðsvenju.

Ef viðmiðunarvextir ákvarðast lægri en núll fyrir viðkomandi vaxtatímabil, þá skal við útreikning vaxta farið eftir tilgreiningu í endanlegum skilmálum hvort viðmiðunarvextir geti farið niður fyrir núll eða ekki. Ef tilgreint er að viðmiðunarvextir geti farið niður fyrir núll skulu viðmiðunarvextir ákvarðast lægri en núll ef svo ber undir, en ef tilgreint er að viðmiðunarvextir geti ekki farið niður fyrir núll skal miða við að viðmiðunarvextir séu núll, aldrei lægri.

4.6 Áfallnir vextir

Ef tilgreint er í endanlegum skilmálum að áfallnir vextir eigi við gildir eftirfarandi: Hvert vaxtaberandi skuldabréf (eða ef um er að ræða innlausn að hluta á skuldabréfi, sá hluti skuldabréfsins) mun hætta að bera vexti (ef einhverjir eru) frá gjalddaga, nema sýnt sé fram á að afborgun sé haldið eftir án heimildar eða vegna viðtökudráttar. Í slíkum tilvikum, munu vextir halda áfram að safnast upp þangað til, það sem kemur fyrir:

- a) Sá dagur þegar allar gjaldfallnar fjárhæðir í tengslum við skuldabréfið hafa verið greiddar;
- b) 5 dögum eftir að allar greiðslur í tengslum við skuldabréfið hafa verið móttæknar af greiðsluaðila og tilkynning þar að lútandi send kröfuhöfum í samræmi við umboðssamning.

4.7 Viðskiptadagur, viðskiptadagaregla og dagaregla

a) Í þessum skilmálum, merkir „**viðskiptadagur**“ dagur þar sem viðskiptabankar og gjaldeyrismarkaðir á Íslandi eru opnir fyrir öll almenn viðskipti og greiðslumiðlun, þ.m.t. geta átt viðskipti með gjaldeyri og tekið við greiðslum í erlendri mynt.

b) Ef tilgreint er í endanlegum skilmálum að viðskiptadagaregla eigi við og (x) enginn samsvarandi mánaðardagur er í þeim mánuði þar sem vaxtagjalddagi á að vera eða (y) ef vaxtagjalddagi fellur á dag sem ekki er viðskiptadagur, þá:

(i) Í þeim tilfellum þar sem tímabil eru tilgreind í samræmi við skilmála 4.5 (a), á eftirfarandi við varðandi breytilega vexti: vaxtagjalddagi (1) í tilfelli (x) að ofan skal vera síðasti viðskiptadagur viðkomandi mánaðar og ákvæði (ii) að ofan skulu eiga við að breyttu breytanda (*mutatis mutandis*), eða (2) í tilfelli (y) að ofan, skal vaxtagjalddaga frestað til næsta viðskiptadags, nema greiðslan myndi þar með falla til í næsta almanaksmánuði, en í slíkum tilfellum (I) skal vaxtagjalddagi færður daginn fyrir síðasta viðskiptadag í þeim mánuði sem fellur innan tímabilsins, og (II) hver vaxtagjalddagi sem kemur í kjölfarið skal vera síðasti viðskiptadagur í þeim mánuði sem fellur innan tímabilsins; eða

(ii) Viðskiptadagareglan - næsti viðskiptadagur er tilgreind (e. *Following Business Day Convention*), þá er vaxtagjalddaga frestað til næsta dags sem er viðskiptadagur; eða

(iii) Viðskiptadagareglan – aðlagður næsti viðskiptadagur er tilgreind (e. *Modified Following Business Day Convention*), er vaxtagjalddaga frestað til næsta viðskiptadags, nema greiðslan myndi þar með falla til í næsta almanaksmánuði, en þá skal færa vaxtagjalddaga frammar, að næsta viðskiptadegi; eða

(iv) Viðskiptadagareglan – næsti viðskiptadagur á undan en tilgreind (e. *Preceding Business Day Convention*), er vaxtagjalddagi færður frammar, að næsta viðskiptadegi.

c) Dagaregla m.t.t. útreiknings á vöxtum fyrir sérhvert vaxtatímabil hefur eftirfarandi merkingu:

Ef Actual/Actual (ICMA) er tilgreint í endanlegum skilmálum:

(i) Talinn er raunfjöldi þeirra daga sem eru innan vaxtatímabils, bæði innan mánaðar og árs. Við útreikning á uppsöfnuðum vöxtum er nefnari dagatalningarbrotsins ákvarðaður með því að telja þá daga sem eru innan vaxtatímabils og þeir svo margfaldaðir með fjölda vaxtatímabila innan árs. Uppsafnaðir vextir fást svo með því að margfalda höfuðstólinn,

vaxtaþrósentuna og dagatalningarbrotið. Í tilfellum skuldabréfa þar sem fjöldi daga á viðeigandi tímabili frá og með síðasta vaxtagjalddaga (eða, ef enginn síðasti vaxtagjalddagi, þá fyrsti vaxtadagur) til viðkomandi vaxtagjalddaga en að honum undanskildum (saman „**uppsöfnunartímabil**“) er jafn eða styttri en ákvörðunartímabilið þar sem uppsöfnunartímabilinu lýkur, er fjölda daga í slíku uppsöfnunartímabili deilt með niðurstöðu (I) fjölda daga í ákvörðunartímabilinu og (II) fjölda ákvörðunardaga (eins og skilgreint í endanlegum skilmálum) á einu almanaksári, að því gefnu að vexti ætti að greiða m.t.t. heils árs; eða

(ii) Í tilfellum skuldabréfa þar sem uppsöfnunartímabilið er lengra en ákvörðunartímabilið sem uppsöfnunartímabilinu lýkur á, samtala (I) fjölda daga í slíku uppsöfnunartímabili sem falla innan ákvörðunartímabilsins þar sem uppsöfnunartímabilið hefst, deilt með (x) fjölda daga í ákvörðunartímabilinu og (y) fjölda ákvörðunardaga sem myndu eiga sér stað á einu almanaksári; og (II) fjölda daga slíks uppsöfnunartímabils sem féllu á næsta ákvörðunartímabili deilt með (x) fjölda daga ákvörðunartímabilsins og (y) fjölda ákvörðunardaga sem myndu eiga sér stað á einu almanaksári.

Ef Actual/365 er tilgreint í endanlegum skilmálum:

Deilt í raunverulegan dagafjölda vaxtatímabilsins með 365 (eða, ef einhver hluti vaxtatímabilsins fellur til á hlaupári, samtala (i) raunverulegs fjölda daga í þeim hluta vaxtatímabilsins sem fellur til á hlaupaári deilt með 366 og (ii) raunverulegs fjölda daga þess hluta vaxtatímabilsins sem fellur til á ári sem ekki er hlaupár deilt með 365);

Ef Actual 365 (Fixed) er tilgreint í endanlegum skilmálum:

Deilt í raunverulegan dagafjölda vaxtatímabilsins með 365;

Ef Actual/360 er tilgreint í endanlegum skilmálum:

Deilt í raunverulegan dagafjölda vaxtatímabilsins með 360;

Ef 30/360, 360/360 eða Bond Basis er tilgreint í endanlegum skilmálum:

Deilt í fjölda daga vaxtatímabils með 360 (fjöldi daga er reiknaður á grunni þess að ár sé 360 dagar með 12 30 daga mánuðum (nema, eingöngu í tilfelli skuldabréfa með breytilega vexti, (i) síðasti dagur vaxtatímabils sé 31. dagur mánaðar en fyrsti dagur vaxtatímabils er dagur sem ekki er 30. eða 31. dagur mánaðar, þá er ekki litið á mánuðinn sem inniheldur þennan síðasta dag sem stuttan 30 daga mánuð, eða (ii) síðasti dagur vaxtatímabils er síðasti dagur febrúar, en þá skal ekki lengja febrúar í 30 daga mánuð));

Ef 30E eða Eurobond Basis er tilgreint í endanlegum skilmálum:

Deilt í fjölda daga vaxtatímabils með 360 (fjöldi daga er reiknaður á grunni þess að ár sé 360 dagar með 12, 30 daga mánuðum, án tillits til dagsetningar fyrsta eða síðasta dags vaxtatímabils, í tilfelli síðasta vaxtatímabils þar sem gjalddagi er síðasti dagur febrúarmánaðar, skal ekki litið á að febrúar sé lengdur í 30 daga mánuð);

Aðrar dagareglur sem kunna að vera tilgreindar í endanlegum skilmálum.

4.8 Álag

Í endanlegum skilmálum tölulið 21 („*Víxlar*“) a skal koma fram ef í einhverjum tilvikum sérstakt álag bætist við vexti skuldaskjalanna. Skal koma fram hvert álagið er og við hvaða skilyrði það reiknast. Útreikningar vaxta skulu taka mið af þeim upplýsingum sem koma fram í töluliðnum í endanlegum skilmálum skuldaskjalanna.

4.9 Víxlar

Víxlar sem útgefnir eru á grundvelli þessarar lýsingar bera ekki vexti.

5. GREIÐSLUR

5.1 Almenn ákvæði sem eiga við um greiðslur

Útgefandi er útreikningsaðili vegna skuldaskjalanna og annast allan útreikning á greiðslum, þar með talið á afborgunum, vöxtum og verðbótum, eftir því sem við á.

Á gjalddaga mun útgefandi með milligöngu verðbréfamiðstöðvar greiða af skuldaskjölunum höfuðstól, vexti og verðbætur, eftir því sem við á, samkvæmt endanlegum skilmálum hvers skuldaskjals. Greiðsla er innt af hendi til þeirra reikningsstofnana sem skráðir eigendur skuldaskjala hafa falið vörslu á skuldaskjölum sínum eða í samræmi við þau lög og reglur sem gilda um viðkomandi verðbréfamiðstöð.

Viðkomandi reikningsstofnun annast endanlegar greiðslur inn á vörslureikninga eigenda skuldaskjala þar sem skuldaskjölin eru í vörslu. Skuldaskjölin verða afskráð úr kerfum verðbréfamiðstöðvar sjö sólarhringum eftir lokagjalddaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda.

Vanefni útgefandi greiðslu af skuldaskjölum sem útgefin eru í íslenskum krónum, enda hafi kröfuhafi fyrir þann tíma framvísað með sannanlegum hætti staðfestingu á eign sinni á vörslureikningi hjá reikningsstofnun, 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.

Ef ekki er tengdur bankareikningur við vörslureikning eigenda skuldaskjala, sbr. 5. tl. 9. gr. reglugerðar nr. 397/2000, um rafræna eignarskráningu verðbréfa hjá verðbréfamiðstöð, skal eigandi skuldaskjals snúa sér til útgefanda til að móttaka greiðslu og þarf til þess að framvísa skilríkjum fyrir eignarréttindum sínum. Verði greiðslu ekki vitjað hjá útgefanda á réttum gjalddaga mun eigandi skuldaskjals ekki geta krafist greiðslu dráttarvaxta og ef við á verðbóta úr hendi útgefanda frá gjalddaga til þess dags sem greiðslunnar er krafist.

5.2 Greiðslur af jafngreiðslubrífum og skuldabréfum með jöfnum afborgunum

a) Greiðslur af óverðtryggðum jafngreiðslubrífum

Útgefandi skal á viðkomandi gjalddaga, greiða greiðslu sem er samtala viðkomandi endurgreiðslu á höfuðstól eins og hún er skilgreind í þessum skilmála (5.2 a)) og viðkomandi vaxtagreiðslu eins og hún er skilgreind í skilmála 4.1 („Vextir af jafngreiðslubrífum“), 4.4 („Vextir af skuldabréfum með fasta vexti“) eða 4.5 („Vextir af skuldabréfum með breytilega vexti“) og reiknuð af útreikningsaðila.

Fjárhæð endurgreiðslu á höfuðstól er reiknuð af útgefanda á hverjum gjalddaga með því að margfalda nafnverðsfjárhæð skuldabréfsins á útgáfudegi (h) með fjárhæð afborgunar höfuðstóls á gjalddaga, A, sem er reiknaður út samkvæmt eftirfarandi jöfnu:

$$A = \frac{r(1+r)^{k-1}}{(1+r)_n - 1}$$

Þar sem,

A = Hlutfall afborgunar höfuðstóls á gjalddaga

$$r = \frac{c}{f}$$

c = vextir viðkomandi skuldabréfs

f = fjöldi gjalddaga á ári

n = heildarfjöldi gjalddaga

k = fjöldi greiddra afborgana (k = 0 á útgáfudegi, k = 1 á fyrsta gjalddaga, k = n á síðasta gjalddaga, o.s.frv.)

b) Greiðslur af verðtryggðum jafngreiðslubréfum

Útgefandi skal á viðkomandi gjalddaga greiða greiðslu sem er samtala viðkomandi endurgreiðslu á höfuðstól eins og hún er skilgreind er í skilmála 5.2 a) en að teknu tilliti verðtryggingar og viðkomandi vaxtagreiðslu eins og hún er skilgreind í skilmála 4.1 („Vextir af jafngreiðslubréfum“), (saman „jafngreiðslufjárhæð“) og reiknuð af útreikningsaðila.

Fjárhæð endurgreiðslu á höfuðstól er reiknuð af útgefanda á hverjum gjalddaga með því að margfalda nafnverðsfjárhæð skuldabréfsins á útgáfudegi (h) með verðbótastuðli (IR) og fjárhæð afborgunar höfuðstóls á gjalddaga, A, sem er reiknaður út samkvæmt jöfnu sem fram kemur í skilmála 5.2 a).

Ef vísitölugildi er mánaðarvísitala er vísitölugildi hvers gjalddaga það gildi vísitölu neysluverðs sem gildir í þeim mánuði sem viðkomandi gjalddagi tilheyrir. Ef vísitölugildi er dagvísitala er vísitölugildi hvers gjalddaga reiknað með línulegri brúun milli gildis vísitölu neysluverðs sem gildir í þeim mánuði sem viðkomandi gjalddagi tilheyrir og gildis vísitölu neysluverðs í næsta mánuði þar á eftir.

Verðbótastuðull (**IR**) á viðeigandi gjalddaga er gildi viðmiðunarvísitölu á viðeigandi gjalddaga (**RI**) deilt með gildi grunnvísitölu (**BI**) eins og hún er reiknuð af útgefanda:

$$IR = \frac{RI_t}{BI}$$

Þar sem,

Viðmiðunarvísitala, eða RI_t þýðir á hverjum gjalddaga.

Fyrir hvern dag í mánuði og RI námundað með 5 aukastöfum:

$$RI = CP_{M-2} + \left[\frac{d-1}{D} (CP_{M-1} - CP_{M-2}) \right]$$

Þar sem,

M = sá mánuður sem gjalddagi tilheyrir

CP_{M-1} = Gildi vísitölu birt af Hagstofu Íslands í mánuðinum á undan mánuði M

CP_{M-2} = Gildi vísitölu birt af Hagstofu Íslands 2 mánuðum á undan mánuði M

d = viðeigandi mánaðardagur í mánuði M

D = fjöldi daga í mánuði M

Grunnvísitala er það gildi vísitölu sem skilgreint er í endanlegum skilmálum, sem gildi vísitölu á tilteknum degi sem einnig er skilgreindur í endanlegum skilmálum.

c) Greiðslur af óverðtryggðum skuldabréfum með jöfnum afborgunum

Útgefandi skal á viðkomandi vaxtagjalddaga greiða greiðslu sem samanstendur af höfuðstól, eins og hann er skilgreindur í þessum skilmála (5.2 c)) og gjaldföllum vöxtum, eins og þeir eru skilgreindir í skilmála 4.2 („Vextir af skuldabréfum með jöfnum afborgunum“), 4.4 („Vextir af skuldabréfum með fasta vexti“) eða 4.5 („Vextir af skuldabréfum með breytilega vexti“) (saman nefnt „jöfn afborgun“) og reiknuð af útreikningsaðila.

Endurgreiðsla höfuðstóls er fjárhæð sem er reiknuð af útreikningsaðila á hverjum endurgreiðsludegi með því að deila fjölda gjalddaga höfuðstóls í útistandandi höfuðstól á útgáfudegi.

Fjárhæð útistandandi höfuðstóls er reiknuð með eftirfarandi jöfnu:

$$PAO_t = (PAO_{t-1} - PR_{t-1})$$

þar sem;

PAO_t: fjárhæð útistandandi höfuðstóls á viðkomandi vaxtagjalddaga.

PAO_{t-1}: fjárhæð útistandandi höfuðstóls á síðasta vaxtagjalddaga á undan viðkomandi vaxtagjalddaga.

PR_{t-1}: endurgreiðsla á síðasta vaxtagjalddaga á undan viðkomandi vaxtagjalddaga.

d) Greiðslur af verðtryggðum skuldabréfum með jöfnum afborgunum þ.m.t. af verðtryggðum skuldabréfum með einni afborgun í lokin

Útgefandi skal á viðkomandi vaxtagjalddaga greiða greiðslu sem samanstendur af höfuðstól, eins og hann er skilgreindur í þessum skilmála (5.2 d), og áföllum vöxtum, eins og þeir eru skilgreindir í skilmála 4.2 („Vextir af skuldabréfum með jöfnum afborgunum“), (saman nefnt „jöfn afborgun“) og reiknuð af útreikningsaðila.

Endurgreiðsla höfuðstóls er fjárhæð sem reiknuð er af útreikningsaðila á hverjum endurgreiðsludegi með því að deila fjölda gjalddaga höfuðstóls í margfeldi útistandandi höfuðstóls á útgáfudegi og verðbótastuðli.

Fjárhæð útistandandi höfuðstóls er reiknuð með eftirfarandi jöfnu:

$$PAO_t = (PAO_{t-1} - PR_{t-1}) \frac{IR_t}{IR_{t-1}}$$

þar sem;

PAO_t: fjárhæð útistandandi höfuðstóls á viðkomandi vaxtagjalddaga.

PAO_{t-1}: fjárhæð útistandandi höfuðstóls á síðasta vaxtagjalddaga á undan viðkomandi vaxtagjalddaga.

PR_{t-1}: endurgreiðsla á síðasta vaxtagjalddaga á undan viðkomandi vaxtagjalddaga.

IR_t: verðbótastuðull á viðkomandi vaxtagjalddaga.

IR_{t-1}: verðbótastuðull á vaxtagjalddaga á undan viðkomandi vaxtagjalddaga (útgáfudagur vegna fyrsta vaxtagjalddaga).

Ef vísitölugildi er mánaðarvísitala er vísitölugildi hvers gjalddaga það gildi vísitölu neysluverðs sem gildir í þeim mánuði sem viðkomandi gjalddagi tilheyrir. Ef vísitölugildi er dagvísitala er vísitölugildi hvers gjalddaga reiknað með línulegri brúun milli gildis verðtryggingarvísitölu sem

gildir í þeim mánuði sem viðkomandi gjalddagi tilheyrir og gildis verðtryggingarvísitölunnar í næsta mánuði þar á eftir.

Verðbótastuðull (**IR**) á viðeigandi gjalddaga er gildi viðmiðunarvísitölu á viðeigandi gjalddaga (**RI**) deilt með gildi grunnvísitölu (**BI**) eins og hún er reiknuð af útreikningsaðila:

$$IR = \frac{RI_t}{BI}$$

þar sem,

Viðmiðunarvísitala, eða RI_t merkir á hverjum gjalddaga, fyrir hvern dag mánaðarins þar sem talan RI er námunduð með 5 aukastöfum:

Fyrir hvern dag mánaðarins þar sem talan RI er námunduð með 5 aukastöfum:

$$RI = CP_{M-2} + \left[\frac{d-1}{D} (CP_{M-1} - CP_{M-2}) \right]$$

þar sem,

M = Sá mánuður sem gjalddagi tilheyrir

CP_{M-1}: Gildi vísitölu birt af Hagstofu Íslands í mánuðinum á undan mánuði M.

CP_{M-2}: Gildi vísitölu birt af Hagstofu Íslands 2 mánuðum á undan mánuði M.

d = viðeigandi mánaðardagur í mánuði M

D = fjöldi daga í mánuði M

og

Grunnvísitala er það gildi vísitölu sem skilgreint er í endanlegum skilmálum, sem gildi vísitölunnar á tilteknum degi sem einnig er skilgreindur í endanlegum skilmálum.

5.3 Greiðslur af skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli

Afborganir á skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli eru ekki jafnar heldur óreglulegar. Afborganir geta verið lægri, eða hærrí en afborganir á skuldabréfum sem miðast við jafnar afborganir, eða jafnar greiðslur. 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 4.4 „Vextir af skuldabréfum með fasta vexti“ eða 4.5 „Vextir af skuldabréfum með breytilega vexti“ og reiknuð af útreikningsaðila og er tilgreind í endanlegum skilmálum.

Í endanlegum skilmálum tölulið 18 skulu koma fram aðrir skilmálar (ef við á) sem gilda um greiðslur af skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli undir töluliðnum xi „Aðrir skilmálar sem gilda um endurgreiðsluferli skuldabréfa með óreglulegu endurgreiðsluferli“ og skal útreikningur greiðslna taka mið af þeim upplýsingum sem koma fram í töluliðnum í endanlegum skilmálum skuldaskjala.

5.4 Greiðslur víxla

Víxilfjárhæð er endurgreidd með einni greiðslu á gjalddaga

6. UPPGREIÐSLA AÐ VALI ÚTGEFANDA OG KAUP Á SKULDASKJÖLUM

6.1 Uppgreiðsluheimild að vali útgefanda (kaupréttur útgefanda)

Ef fram kemur að uppgreiðsluheimild að vali útgefanda eigi við í endanlegum skilmálum, getur hann innleyst útistandandi skuldaskjöl viðkomandi flokks, að hluta eða öllu leyti, í samræmi við ákvæði endanlegra skilmála, enda hafi hann tilkynnt umboðsmanni kröfuhafa um það innan þess frests sem þar er kveðið á um.

Tímasetningar uppgreiðslna eða umframgreiðslna, lágmarksfjárhæð ef við á og uppgreiðslupóknun/umframgreiðslugjald, ef við á, eru tilgreind í endanlegum skilmálum. Tilkynningar útgefanda til umboðsmanns kröfuhafa um uppgreiðslu, umframgreiðslu eða nýtingu kaupréttar útgefanda í samræmi við framangreint eru óafturkræfar.

6.2 Kaup á skuldaskjölum

Útgefandi eða dótturfélög hans geta hvenær sem er keypt skuldaskjölin á hvaða verði sem er á skipulegum verðbréfamarkaði eða með öðrum hætti. Skuldaskjöl sem keypt eru með þessum hætti skulu afhent verðbréfamiðstöð til ógildingar.

Komi fram í endanlegum skilmálum að útgefanda beri að tilkynna fyrirfram um kaup á skuldaskjölum skal eftirfarandi eiga við: Áður en slík kaup fara fram skal útgefandi þó birta tilkynningu á markaði um fyrirhuguð kaup. Tilkynningin skapar útgefanda ekki skyldu til að kaupa skuldabréf, nema útgefandi hafi í tilkynningunni sérstaklega skuldbundið sig til þess með ótvíræðum hætti.

6.3 Ógilding

Öll skuldaskjöl sem eru uppgreidd eða keypt af útgefanda og afhent verðbréfamiðstöð til ógildingar sbr. skilmála 6.2 (Kaup á skuldaskjölum) munu án tafar verða ógild. Öll skuldaskjöl sem verða með þessum hætti ógild eru afmáð úr skráum verðbréfamiðstöðvar og er hvorki hægt að endurútgefa né endurselja.

7. SKATTAR

Um skattalega meðferð skuldaskjalanna fer samkvæmt íslenskum skattalögum eins og þau eru á hverjum tíma. Allar greiðslur af höfuðstól og vöxtum vegna skuldaskjalanna af eða fyrir hönd útgefanda verða gerðar án frádráttar vegna núverandi eða framtíðarskatta eða gjalda, nema slíks frádráttar verði krafist samkvæmt lögum.

Útgefandi mun ekki draga staðgreiðslu af vaxtatekjum skuldabréfa og ábyrgist ekki að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir sbr. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 94/1996, um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur. Kröfuhafar bera sjálfir ábyrgð á staðgreiðslu fjármagnstekna sinna af skuldaskjölunum. Reikningsstofnanir sem varsla skuldabréfin fyrir kröfuhafa annast útreikning og staðgreiðslu af vaxtatekjum skuldaskjalanna. Skuldaskjölin eru ekki stimpilskyld, sbr. ákvæði laga nr. 138/2013, um stimpilgjald.

8. FYRNING

Kröfur samkvæmt skuldaskjölunum fyrnast á 10 árum frá gjalddaga í samræmi við 5. gr. laga nr. 150/2007, um fyrningu kröfuréttinda, nema kröfur um vexti og verðbætur sem fyrnast á fjórum árum frá gjalddaga í samræmi við 3. gr. sömu laga.

9. UPPLÝSINGAKVAÐIR

9.1. 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, ef fram kemur í endanlegum skilmálum skuldaskjalanna að viðeigandi stafliður eigi við um útgáfuna. Birting í fréttakerfi þess skipulega verðbréfamarkaðar þar sem skuldaskjölin hafa verið tekin til viðskipta 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 að samþykktur af stjórn útgefanda og eigi síðar en 90 dögum frá lokum viðkomandi uppgjörstímabils.
- b) **Árshlutareikningur.** Árshlutareikningur fyrir fyrstu sex mánuði ársins 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. Árshlutareikningar skulu vera kannaðir af löggiltum endurskoðanda.
- c) **Staðfestir reikningar.** Stjórn og forstjóri útgefanda skulu staðfesta að viðeigandi ársreikningur og árshlutareikningur fyrir fyrstu sex mánuði 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 reikninga.** Útgefandi skal sjá til þess að viðeigandi ársreikningur og árshlutareikningur séu útbúnir í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla eins og þeir eru staðfestir af Evrópusambandinu á hverjum tíma.

9.2. Upplýsingakvaðir gagnvart staðfestingaraðila

Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda staðfestingaraðila neðangreindar skýrslur, uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd, ef fram kemur í endanlegum skilmálum skuldaskjalanna að viðeigandi stafliður eigi við um útgáfuna:

a) Skýrslu um fjárhagsleg og sérstök skilyrði í eftirfarandi tilvikum

- (i) Skýrslu um fjárhagslegar kvaðir innan tveggja vikna frá því útgefandi afhendir umboðsmanni kröfuhafa endurskoðaðan ársreikning samkvæmt skilmála 9.1. a)
- (ii) Skýrslu um fjárhagslegar kvaðir innan tveggja vikna frá því útgefandi afhendir umboðsmanni kröfuhafa árshlutareikning fyrir fyrstu sex mánuði ársins samkvæmt skilmála 9.1. b)
- (iii) Þegar útgefandi óskar eftir því við veðgæsluaðila að breytingar verði á tryggingabréfi og veðsamningi samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu eða sértæku tryggingafyrirkomulagi þannig að eignir séu leystar úr veðböndum, nýjar eignir séu veðsettar eða nýjar skuldbindingar felldar þar undir

b) *Upplýsingar sem staðfestingaraðili óskar eftir og telur nauðsynlegar í tengslum við verkefni hans* Framangreindar skýrslur skulu sendar staðfestingaraðila með þeim hætti sem kveðið er á um í samningi við staðfestingaraðila.

10. ALMENNAR KVÆÐIR

Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta þeim kvöðum sem tilgreindar eru hér á eftir, uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd, ef fram kemur í endanlegum skilmálum skuldaskjalanna að viðeigandi stafliður eigi við um útgáfuna:

- a) **Tilkynning um vanefndir til umboðsmanns.** Útgefandi skal tilkynna umboðsmanni kröfuhafa um hvers kyns vanefndir á skilmálum tryggingarbréfs og skuldaskjalanna og þær aðgerðir 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 alla sína skatta á gjalddaga, nema að því gefnu að hann telji skattaálagningu umdeilanlega og fer með það í viðeigandi ágreiningsferli í góðri trú. Skal hann þá halda til haga fjárhæð sem talist gæti eðlileg samkvæmt alþjóðlegum endurskoðunarstöðlum, eins og þeir eru staðfestir af Evrópusambandinu á hverju tíma, til greiðslu slíkra umdeilda skatta.
- c) **Vátryggingar og greiðsla vátryggingargjalda.** Útgefandi mun sjá til þess að veðsalar vátryggi þær fasteignir sem þeir veðsetja gegn tjóni af völdum eldsvoða, auk hvers kyns öðrum hættum sem almennt er vátryggt gegn í starfsemi svipaðri þeirri sem viðkomandi veðsali hefur með höndum. Útgefandi skal sjá til þess að vátryggingar séu keyptar hjá tryggingarfélagum sem hafa starfsleyfi sem slík og að veðsalar greiði öll iðgjöld á gjalddaga og geri hverjar þær ráðstafanir sem eru nauðsynlegar til að þær vátryggingar sem teknar hafa verið haldist í fullu gildi.
- d) **Löggiltir endurskoðendur.** Aðilar sem kosnir sem endurskoðendur útgefanda skulu vera löggiltir endurskoðendur.
- e) **Breytingar á starfsemi eða tilgangi útgefanda.** Útgefandi skuldbindur sig til að þess að gera ekki breytingar á tilgangi samkvæmt samþykktum sínum eða breytingar á starfsemi sem ekki rúmast innan tilgangs samkvæmt samþykktum nema að fengnu fyrirfram samþykki kröfuhafa.
- f) **Skuldajöfnuður óheimill.** Allar greiðslur frá útgefanda vegna skuldaskjalanna skulu inntar af hendi án nokkurs frádráttar vegna skuldajafnaðar eða gagnkrafna.
- g) **Bann við veðsetningu á leigutekjum.** Útgefandi skuldbindur sig til að tryggja að útgefandi og veðsalar veðsetji ekki leigutekjur þeirra fasteigna sem settar eru að veði samkvæmt tryggingarbréfum.
- h) **Samsetning veðsettra fasteigna.** Útgefandi skuldbindur sig til að tryggja að samsetning veðsettra fasteigna samkvæmt tryggingarbréfi uppfylli þau skilyrði sem fram koma í veðhafa og veðgæslusamkomulagi.

11. FJÁRHAGSLEG SKILYRÐI

Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta eftirtöldum fjárhagslegum skilyrðum (fjárhagslegar kvaðir) uns skuld samkvæmt skuldabréfum er að fullu greidd, ef fram kemur í endanlegum skilmálum skuldabréfa að viðeigandi stafliður eigi við um útgáfuna.

- a) **Lánaþekja (e. Loan to Value Ratio).** Lánaþekja á hverjum prófunardegi skal ekki vera hærrí en sá hundruðshluti sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum. Prófunardagar, þ.m.t. fyrsti prófunardagur, eru tilgreindir í endanlegum skilmálum. Lánaþekja er skilgreind sem hlutfall allra skuldbindinga sem tryggðar eru með veðandlaginu á móti bókfærðu virði þeirra eigna sem tilheyra veðandlaginu.

- b) **Vaxtaþekja (e. Interest Coverage Ratio).** Vaxtaþekja á hverjum prófunardegi skal ekki vera lægri en það gildi sem tilgreint er í endanlegum skilmálum. Prófunardagar, þ.m.t. fyrsti prófunardagur eru tilgreindir í endanlegum skilmálum.

Með „*vaxtaþekju*“ er átt við rekstrarhagnað fasteigna í veðandlaginu á móti reiknuðum vöxtum af lánum tryggðum með veðum í veðandlaginu.

Með „*rekstrarhagnaði*“ er átt við tekjur að frádregnum rekstrarkostnaði.

Með „*tekjum*“ er átt við allar tekjur af fasteignum í veðandlaginu, þ.m.t. leigutekjur og tekjur af rekstri í fasteignum.

Með „*rekstrarkostnaði*“ er átt við:

- Fasteignagjöld og hvers konar opinber gjöld,
- kostnað vegna lóðar og hinnar leigðu fasteignar sem greiðist til þriðja aðila,
- kostnað vegna skylduvátrygginga,
- kostnað vegna viðgerða og viðhalds, þar á meðal launakostnaður því tengdu,
- kostnað vegna rafmagns, vatns, hita, olíu, gass, skólps, hreingerninga, snjómoksturs og söndunar, svo og aðra svipaða kostnaðarliði sem tengjast fasteignunum.

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

- c) **Eiginfjárlutfall.** Eiginfjárlutfall skal vera mælt í heild fyrir útgefanda á samstæðugrundvelli og skal að lágmarki nema þeim hundraðshluta sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum. Með „*eiginfjárlutfalli*“ er átt við heildar eigið fé útgefanda að viðbættum víkjandi lánum, deilt með heildareignum útgefanda.

Úrbætur: Til úrbóta á lánaþekju getur útgefandi bætt við eignum sem veðsettar eru samkvæmt tryggingarbréfinu, í samræmi við veðhafasamkomulagið innan tilskilins frests. Til úrbóta á vaxtaþekju og eiginfjárlutfalli getur útgefandi gefið út nýtt hlutfé og/eða tekið víkjandi lán. Fjármunir sem þannig fást getur útgefandi nýtt til að bæta því við sem upp á rekstrartekjur og eiginfjárlutfall vantar, þannig að skilyrði um vaxtaþekju og eiginfjárlutfall séu uppfyllt innan tilskilins frests. Tilskilinn frestur til úrbóta samkvæmt ofangreindu reiknast frá því að umboðsmaður tilkynnir útgefanda skriflega um brotið eða útgefandi verður þess var hvort heldur sem gerist fyrr. Fresturinn er 35 dagar nema ef um greiðslufall er að ræða þá er hann 15 dagar.

Ef lögboðið stjórnvald á Íslandi lýsir yfir neyðarástandi vegna óviðráðanlegra atvika (force majeure) s.s. náttúruhamförum, styrjöld, hryðjuverkum, farsótt, lokun landamæra eða annarra atburða sem gera leigutökum ómögulegt að efna skuldbindingar sínar gagnvart félaginu, með þeim afleiðingum að félagið hefur ekki getu til að uppfylla fjárhagsleg skilyrði, getur útgefandi frestað einum prófunardegi fjárhagslegra og sérstakra skilyrða á líftíma skuldabréfa, án samþykkis kröfuhafa. Ákveði útgefandi að nýta sér þessa heimild skuli hann upplýsa kröfuhafa um slíkt með tilkynningu þess efnis.

12. SÉRSTÖK SKILYRÐI

Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta eftirtöldum, sérstökum skilyrðum (sérstakar kvaðir) uns skuld samkvæmt skuldabréfum er að fullu greidd, að því marki sem neðangreindir staflíðir eiga við samkvæmt endanlegum skilmálum.

- a) **Staðsetning veðsettra fasteigna.**

Tiltekið hlutfall veðsettra fasteigna skal vera bundið við tiltekin sveitarfélög og/eða helstu höfnum eða flughöfnum landsins eins og nánar er mælt fyrir um í veðhafa- og veðgæslusamkomulagi og endanlegum skilmálum

Úrbætur: Fullnægi útgefandi ekki kvöð um staðsetningu veðsettra fasteigna, getur hann bætt úr, m.a. með veðsetningu fasteigna, innan þess frest sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum skuldabréfa. Tilskilinn frestur til úrbóta samkvæmt ofangreindu reiknast frá því að umboðsmaður tilkynnir útgefanda skriflega um brot eða útgefandi verður þess var hvort heldur sem gerist fyrir.

Ef lögboðið stjórnvald á Íslandi lýsir yfir neyðarástandi vegna óviðráðanlegra atvika (force majeure) s.s. náttúruhamförum, styrjöld, hryðjuverkum, farsótt, lokun landamæra eða annarra atburða sem gera leigutökum ómögulegt að efna skuldbindingar sínar gagnvart félaginu, með þeim afleiðingum að félagið hefur ekki getu til að uppfylla fjárhagsleg skilyrði, getur útgefandi frestað einum prófunardegi fjárhagslegra og sérstakra skilyrða á líftíma skuldabréfa, án samþykkis kröfuhafa. Ákvæði útgefandi að nýta sér þessa heimild skuli hann upplýsa kröfuhafa um slíkt með tilkynningu þess efnis.

13. YFIRLÝSINGAR

Útgefandi lýsir því yfir á útgáfudegi viðkomandi skuldaskjals gagnvart sérhverjum kröfuhafa:

- a) **Staða félagsins.** Útgefandi er félag, réttilega stofnað, 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) **Lögformlegar skuldbindingar.** Sérhvert skuldaskjal sem útgefandi gefur út myndar, eða þegar það verður undirritað í samræmi við ákvæði þess mun mynda, lagalegar, gildar, bindandi og fullnustuhæfar skuldbindingar.
- c) **Heimild.** Útgefandi hefur heimild til að gangast undir og standa við þær skuldbindingar sem skuldaskjölun fela í sér og þau viðskipti sem fjallað er um í skuldaskjölunum.
- d) **Hagsmunaárekstrar.** Aðild að, og efndir útgefanda á skuldaskjölunum, brýtur ekki í bága við nein lög eða reglugerðir, dómsúrskurði eða úrskurði yfirvalda, eða samninga sem eru bindandi fyrir útgefanda.
- e) **Engar vanefndir.** Engar vanefndir eru til staðar og engin önnur atvik eða aðstæður eru uppi sem orsaka vanefnd samkvæmt nokkru skjali sem skuldbindur útgefanda eða einhverjar eignir hans, sem eru líklegar til að hafa efnislega neikvæð áhrif.

14. VANEFNDARTILVIK

Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta þeim vanefndartilvikum sem tilgreind eru hér á eftir, uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd, ef fram kemur í endanlegum skilmálum að viðkomandi stafliður eigi við um útgáfuna.

- a) **Greiðsludráttur.** Hafi útgefandi ekki innt af hendi samningsbundnar afborganir eða vexti skv. skuldaskjölunum innan þess frests eftir gjalddaga sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum, nema í þeim tilvikum þar sem greiðsludrátt er alfarið hægt að rekja til tæknilegra þátta eða þátta er varða umsýslu enda eigi greiðsla sér þá stað innan þess frests eftir gjalddaga sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum. Ef gjalddagi skuldaskjala er ekki viðskiptadagur og útgefandi greiðir á næsta viðskiptadegi þar á eftir, telst það ekki til greiðsludráttar
- b) **Brot á fjárhagslegum og sérstökum skilyrðum.** Ef útgefandi uppfyllir ekki þau fjárhagslegu eða sérstöku skilyrði sem fram koma í endanlegum skilmálum, nema bætt sé úr vanefndinni innan þess frest sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum.

- c) **Brot á almennum kvöðum.** Ef útgefandi uppfyllir ekki þær almennu kvaðir sem fram koma í endanlegum skilmálum, nema hægt sé að bæta úr vanefndinni og bætt sé úr vanefndinni innan þess frest sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum.
- d) **Brot á upplýsingakvöðum.** Ef útgefandi uppfyllir ekki þær upplýsingakvaðir sem fram koma í endanlegum skilmálum, nema hægt sé að bæta úr vanefndinni og bætt sé úr vanefndinni innan 35 daga.
- e) **Brot á umboðssamningi, veðhafasamkomulagi og samningi við staðfestingaraðila.** Ef útgefandi uppfyllir ekki þær skyldur sem á hann eru lagðar samkvæmt umboðssamningi, veðhafasamkomulagi eða samningi við staðfestingaraðila, nema hægt sé að bæta úr vanefndinni og bætt sé úr henni innan þess frests sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum.
- f) **Brot á skilmálum veðsamnings-tryggingarbréfa.** Ef veðsali uppfyllir ekki þær skyldur sem á hann eru lagðar samkvæmt veðsamningi-tryggingarbréfi sem stendur til tryggingar skilvísri og skaðlausri endurgreiðslu skuldaskjalanna skv. endanlegum skilmálum, nema hægt sé að bæta úr vanefndinni og bætt sé úr vanefndinni innan þess frests sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum.
- g) **Röng yfirlýsing.** Ef einhver þeirra yfirlýsinga útgefanda sem fram koma í endanlegum skilmálum reynist vera röng að verulegu leyti, nema útgefandi geti sýnt fram á að slík yfirlýsing hafi verið veitt fyrir mistök eða óviljandi og útgefandi geti leiðrétt áhrif hinnar röngu yfirlýsingar innan þess frests sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum.
- h) **Vanefndir annarra skuldbindinga.** Ef útgefandi innir ekki af hendi á gjalddaga greiðslu samkvæmt einhverjum samningi eða samningum sem leggur 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, hærrí en kr. 300.000.000, nema slík vanefnd stafi af réttlætunlegum mótmælum af hálfu útgefanda og eðlilegum vörnum sé haldið uppi.
- i) **Fullnustuaðgerðir.** Ef árangurslaust fjárnám er gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi hans, óskað er eftir greiðslustöðvun eða útgefandi leiti nauðasamninga eða eignir hans auglýstar á nauðungaruppboði, nema útgefandi haldi uppi eðlilegum vörnum og beiðni eða ósk sem að framan getur eigi augljóslega ekki stoð í lögum.
- j) **Ógjaldfærni.** Ef staða útgefanda verður slík að honum ber skylda, samkvæmt lögum um gjaldþrotaskipti o.fl. nr. 21/1991, til að gefa bú sitt upp til gjaldþrotaskipta.
- k) **Skráning á skipulegan verðbréfamarkað.** Ef skuldabréfin eru ekki tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði innan þess frests, frá útgáfu bréfanna, sem tiltekinn er í endanlegum skilmálum.
- l) **Afskráning.** Ef skuldabréfin eru tekin úr viðskiptum á skipulegum verðbréfamarkaði og ekki tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði aftur innan 35 daga.

15. GJALDFELLING

Ef vanefndartilvik, eins og það er skilgreint hér að framan og fram kemur í endanlegum skilmálum að eigi við, hefur átt sér stað, þá er kröfuhafa heimilt að óska eftir því að umboðsmaður kröfuhafa boði til kröfuhafafundar til að ákveða hvort gjaldfella eigi skuldaskjölín. Ef umboðsmaður verður var við vanefndartilvik, þá ber honum skylda til að boða til kröfuhafafundar.

Einungis er hægt að taka ákvörðun um gjaldfellingu á kröfuhafafundi og hefur sérhver kröfuhafi því ekki einhliða rétt til að gjaldfella skuldaskjöl í sinni eigu ef vanefndartilvik hefur átt sér stað. Um form

og efni kröfuhafafunda, samþykkishlutföll og annað fer eftir ákvæðum viðkomandi umboðssamnings sem gerður hefur verið í tengslum við útgáfu á viðkomandi flokki skuldaskjala.

16. ALMENNA TRYGGINGARFYRIRKOMULAGIÐ

Ef fram kemur í endanlegum skilmálum að skuldaskjöl eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu gildir eftirfarandi um fjármögnunarskjölin:

16.1 Almennt

Með almenna tryggingarfyrirkomulaginu er átt við það fyrirkomulag trygginga sem stofnað er til með útgáfu veðsamnings, tryggingarbréfs og undirritun veðhafa- og veðgæslusamkomulags, umboðssamnings við staðfestingaraðila, eftir atvikum eins og fyrrgreindum samningum kann að vera breytt, en skjölin má finna á vefsíðu útgefanda, nú <https://kaldalon.is/fjarfestar>.¹⁰ Ofangreind skjöl gilda einungis um fjármögnunarskjöl sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu og ná því ekki til óveðtryggðra skuldaskjala eða þeirra skuldaskjala sem eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi.

Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu þeirra fjármögnunarskjala sem gefin eru út með veði samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu hafa veðsalar gefið út tryggingarbréf og veðsamning þar sem tilteknar eignir eru settar að veði. Um er að ræða veð í tilgreindum fasteignum, innstæðum á tilgreindum bankareikningum og tilgreindum vörslureikningum, ásamt fjármálagerningum sem skráðir eru á vörslureikningana á hverjum tíma.

Útgefandi hefur heimild til að óska eftir því að nýjar eignir verði settar að veði samkvæmt tryggingarbréfinu og/eða að tilteknar eignir verði leystar úr veðböndum í samræmi við ákvæði veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins, enda fari lánaþekja ekki umfram 75% við slíka breytingu. Þá er útgefanda heimilt að bæta nýjum skuldbindingum við þær kröfur sem þegar eru tryggðar með tryggingarbréfinu, að því skilyrði uppfylltu að lánaþekja fari ekki umfram 65% við slíka breytingu. Þær nýju skuldbindingar sem heimilt er að bæta við kröfur sem tryggðar eru samkvæmt tryggingarbréfinu, sbr. framangreint, geta verið kröfur á grundvelli skuldaskjala sem gefin eru út á grundvelli grunnlýsingar þessarar eða aðrar kröfur, t.d. kröfur samkvæmt lánssamningi við fjármálastofnun, allt samkvæmt vali útgefanda. Við mat á virði veðsettra eigna skal farið eftir þeirri aðferðarfræði sem lýst er í fylgiskjali V (Verðmat veðsettra eigna) við veðhafa- og veðgæslusamkomulagið.

Fjárhagsleg skilyrði (eftir atvikum kallað fjárhagslegar kvaðir) vegna allra skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum og eru veðtryggð samkvæmt almennu tryggingarfyrirkomulagi eru þær sömu. Á prófunardögum skal lánaþekja, eins og hún er skilgreind í skilmálunum, ekki vera hærrí en 75%, vaxtaþekja eins og hún er skilgreind í skilmálunum skal ekki vera undir 1,50 og eiginfjárlutfall, eins og það er skilgreint í skilmálunum, skal ávallt vera jafnt eða yfir 25%. Prófunardagar vegna fjárhagslegra skilmála eru tilgreindir í endanlegum skilmálum, þ.m.t. fyrsti prófunardagur.

Sérstakar kvaðir vegna allra skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum og eru veðtryggð samkvæmt almennu tryggingarfyrirkomulagi eru þær sömu. Á prófunardögum skal 75% veðsettra fasteigna að lágmarki vera á höfuðborgarsvæðinu, eða fasteignir tengdar helstu höfnum eða flughöfnum landsins.¹¹

Ef lögboðið stjórnvald á Íslandi lýsir yfir neyðarástandi vegna óviðráðanlegra atvika (force majeure) s.s. náttúruhamförum, styrjöld, hryðjuverkum, farsótt, lokun landamæra eða annarra atburða sem

¹⁰ Upplýsingar á vefsíðu útgefanda eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær upplýsingar séu felldar inn í lýsinguna með tilvísun.

¹¹ að 75% veðsettra fasteigna, að lágmarki séu staðsettar á höfuðborgarsvæðinu (þ.e.a.s. í Reykjavík, Seltjarnarnesi, Kópavogi, Garðabæ, Hafnarfirði eða Mosfellsbæ) eða tengdar helstu höfnum eða flughöfnum landsins. Með helstu höfnum er átt við umsvifamestu hafnir landsins. Með helstu flughöfnum er átt við flugvelli sem eru vottaðir skv. reglugerð 75/2016, um kröfur og stjórnsýslumeðferð er varða flugvelli skv. reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (EB) nr. 216/2008 (með síðari breytingum). Við prófun á þessu skilyrði skal miða við bókfært virði fasteignanna

gera leigutökum ómögulegt að efna skuldbindingar sínar gagnvart félaginu, með þeim afleiðingum að félagið hefur ekki getu til að uppfylla fjárhagsleg skilyrði, getur útgefandi frestað einum prófunardegi fjárhagslegra og sérstakra skilyrða á líftíma skuldabréfa, án samþykkis kröfuhafa. Ákveði útgefandi að nýta sér þessa heimild skuli hann upplýsa kröfuhafa um slíkt með tilkynningu þess efnis.

Með veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu er skipaður veðgæsluaðili fyrir almenna tryggingarfyrirkomulagið, en veðgæsluaðili gætir hagsmuna veðhafa gagnvart útgefanda og veðsölum og er í samskiptum við umboðsmenn kröfuhafa. Hlutverki veðgæsluaðila er nánar lýst í veðhafasamkomulaginu og skilmála 16.5.

Skipa skal óháðan umboðsmann kröfuhafa fyrir hvern flokk skuldaskjala sem gefinn er út undir útgáfurammanum og gildir það um alla flokka skuldaskjala sem eru veðtryggðir samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu. Meginhlutverk umboðsmanns kröfuhafa er að gæta hagsmuna þeirra eigenda skuldaskjala sem gefin verða út undir viðkomandi flokki og koma fram fyrir hönd þeirra. Hlutverki umboðsmanns kröfuhafa er nánar lýst í umboðssamningnum og skilmála 16.6 b).

Skipaður hefur verið staðfestingaraðili fyrir almenna tryggingarfyrirkomulagið og gegnir staðfestingaraðili því hlutverki fyrir alla flokka skuldaskjala sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu. Staðfestingaraðili fer yfir forsendur og útreikninga við veðsetningu í upphafi og vegna staðfestingar á skýrslum um lánabekju og skýrslum um fjárhagsleg og sérstök skilyrði, frá útgefanda. Hlutverki staðfestingaraðila er nánar lýst í samningi við staðfestingaraðila og skilmála 16.7 c). Með því að fjárfesta í skuldabréfum sem falla undir almenna tryggingarfyrirkomulagið þá samþykkja fjárfestar sjálfkrafa efni ofangreindra skjala og að hlíta ákvæðum þeirra. Mikilvægt er fyrir kröfuhafa að kynna sér vel ákvæði skjalanna þar sem þau fela m.a. í sér að kröfuhafar afsala sér ákveðnum réttindum sem þeir ella hefðu skv. íslenskum lögum. Þannig er t.a.m. einungis hægt að gjaldfella fjármögnunarskjölin með ákvörðun sem tekin er á kröfuhafafundi með samþykki þess hlutfalls kröfuhafa, m.v. fjárhæð sem fram kemur í umboðssamningi. Einnig hafa veðhafar afsalað 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.

Lýsing á helstu ákvæðum veðsamnings, tryggingarbréfs, veðhafa- og veðgæslusamkomulags, umboðssamnings og samning við staðfestingaraðila má finna hér á eftir. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér skjölin í heild sinni en þau má nálgast á vefsíðu útgefanda, nú <https://kaldalon.is/fjarfestar/>¹².

16.2 Skilgreiningar í tengslum við almenna tryggingarfyrirkomulagið

Í veðsamning, tryggingarbréfi, umboðssamningi, samningi við staðfestingaraðila og veðhafa- og veðgæslusamkomulagi, vegna almenna tryggingarfyrirkomulagsins skulu eftirfarandi hugtök hafa eftirfarandi merkingu:

Aðildaryfirlýsing

Merkir yfirlýsingu um að aðild nýs veðgæsluaðila, umboðsmanns kröfuhafa og veðsala að veðhafasamkomulaginu, eftir því sem við á sbr. viðauka I og IV við veðhafasamkomulagið.

Almenna tryggingarfyrirkomulagið

Merkir fyrirkomulag trygginga tiltekinna verðbréfaflokka útgefnum á grundvelli grunnlýsingarinnar og eftir atvikum fjármögnunarskjala sem kunna að verða felld þar undir.

Eiginfjárhlutfall

Skal vera mælt í heild fyrir útgefanda á samstæðugrundvelli og skal að lágmarki nema þeim hundraðshluta sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum. Með „eiginfjárhlutfalli“ er átt við heildar

¹² Upplýsingar á vefsíðu útgefanda eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær upplýsingar séu felldar inn í lýsinguna með tilvísun.

eigið fé útgefanda að viðbættum víkjandi lánum, deilt með heildareignum útgefanda.

Fjármálagerningar	Merkir fjármálagerningar eins og þeir eru skilgreindir í lögum nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga.
Fjármögnunarskjöl	Merkir verðbréf, skilmála þeirra, veðskjöl og eftir atvikum önnur lánaskjöl sem kunna að verða felld undir almenna tryggingarfyrirkomulagið.
Flokkur skuldaskjala	Merkir skuldaskjöl sem eru að öllu leyti með sömu skilmála, fyrir utan fjárhæð og ef um er að ræða skuldabréf, dagsetningu fyrstu vaxtagreiðslur og fyrsta vaxtadag.
Grunnlýsingin	Merkir grunnlýsingu útgefanda vegna útgáfurammans dags.7. júlí 2023, ásamt viðaukum sem kunna að hafa verið gerðir við hana og með síðari breytingum.
Kröfuhafafundur	Merkir kröfuhafafundur sem haldinn er á grundvelli umboðssamnings.
Kröfuhafar	Merkir þeir kröfuhafar sem eiga kröfu sem tryggð er samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu.
Lánaþekja (LTV)	Merkir veðtryggða skuld útgefanda deilt með verðmæti hinna veðsettu eigna, samkvæmt verðmæti í samræmi við viðauka I við veðhafasamkomulagið.
Staðfestingaraðili	Merkir staðfestingaraðila eins og hann er skilgreindur í samningi við staðfestingaraðila.
Samningur við staðfestingaraðila	Merkir samning við staðfestingaraðila, milli útgefanda, staðfestingaraðila og umboðsmanna kröfuhafa.
Samstæðan	Merkir útgefanda og öll dótturfélög hans eins og þau eru á hverjum tíma.
Skýrsla um fjárhagsleg og sérstök skilyrði	Merkir skýrslu um fjárhagsleg- og sérstök skilyrði eins og hún er skilgreind í samningi við staðfestingaraðila.
Skýrsla um lánaþekju	Merkir skýrslu um lánaþekju eins og hún er skilgreind í samningi við staðfestingaraðila.
Staðfestingaraðili	Merkir staðfestingaraðila eins og hann er skilgreindur í samningi við staðfestingaraðila.
Tryggingarbréf	Merkir sérhvert tryggingarbréf sem útgefandi eða veðsali gefur út og sem tryggir skilvísa og skaðlausa greiðslu fjármögnunarskjala samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu.
Umboðsmenn kröfuhafa	Merkir umboðsmenn þeirra kröfuhafa, sem skipaðir eru með umboðssamningi fyrir hvern flokk skuldaskjala sem gefinn er út á grundvelli grunnlýsingarinnar, og eftir atvikum umboðsmenn kröfuhafa sem skipaðir eru fyrir hönd annarra kröfuhafa, sem eiga kröfur á hendur útgefanda sem tryggðar eru samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu og sem hafa undirritað aðildaryfirlýsingu.

Umboðssamningur	Merkir samning milli útgefanda, kröfuhafa og umboðsmanns kröfuhafa viðkomandi flokks skuldaskjala
Útgáfuramminn	Merkir útgáfuramma útgefanda vegna skuldaskjala, sem lýst er í grunnlýsingu útgáfuramma, m.v. dags. samnings þessa að hámarksfjárhæð kr. 30.000.000.000 (eða jafngildi þeirra fjárhæðar í öðrum myntum) nema tilkynnt verði um breytingu á stærð útgáfurammans, eins og honum kann að vera breytt á hverjum tíma.
Vanefndatilvik	Skal hafa sömu merkingu og skilgreind er í sérhverju fjármögnunarskjali.
Vaxtaþekja	Hefur þá merkingu sem hugtakinu er gefin í skilmála 11 grunnlýsingar útgáfuramma
Veðgæsluaðili	Merkir veðgæsluaðila eins og hann er skilgreindur samkvæmt tryggingarbréfi og veðhafasamkomulagi.
Veðhafafundur	Merkir fund umboðsmanna veðhafa samkvæmt veðhafasamkomulagi og sem veðgæsluaðili boðar í samræmi við ákvæði 11 í veðhafasamkomulagi.
Veðhafar	Merkir kröfuhafar og umboðsmenn kröfuhafa.
Veðhafasamkomulagið	Merkir veðhafasamkomulag sem gert var á milli útgefanda, veðsala, veðgæsluaðila og umboðsmanna kröfuhafa, fyrir hönd veðhafa, dags júlí 2023.
Veðsalar	Merkir dótturfélög útgefanda sem sett hafa eignir að veði samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu.
Veðsettar eignir	Merkir þær eignir sem eru á hverjum tíma veðsettar samkvæmt tryggingarbréfi eða veðsamningnum.
Veðskjöl	Merkir samkomulagið, tryggingarbréfin, veðsamninginn og aðildaryfirlýsingar, ásamt öllum öðrum viðbótum aðila, tilkynningum, viðaukum, fylgiskjölum, breytingum og öllum öðrum skjölum sem þeim tengjast.
Veðtryggðar kröfur	Merkir kröfur sem tryggðar eru á hverjum tíma á grundvelli almenna tryggingarfyrirkomulagsins með veði samkvæmt tryggingarbréfi eða veðsamningnum og tilgreindar eru í þeim skjölum.
Verðbréf	Merkir þau verðbréf sem gefin eru út eða kunna að vera gefin út undir útgáfurammanum.
Verðbréfaflokkur	Merkir þau verðbréf sem hafa sama auðkenni.
Vísitala neysluverðs	Merkir vísitala neysluverðs, eins og hún er reiknuð af Hagstofu Íslands, kt. 590169-0809, Borgartúni 21a, 105 Reykjavík, Íslandi, í samræmi við lög nr. 12/1995, um vísitölu neysluverðs og birt mánaðarlega í Lögbirtingarblaðinu.

VS-reikningur

Merkir rafrænn eignareikningur, eða vörslureikningur sem tengist verðbréfasafni, í skilningi laga nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerninga, með síðari breytingum.

16.3 Veðsamningur

a) Almenn

Veðsamningur hefur verið gerður í tengslum við útgáfur skuldaskjala á grundvelli útgáfuramma, og sem tiltekin önnur fjármögnunarskjöl eru jafnframt felld undir, eins og nánar er mælt fyrir um í grunnlýsingu útgáfuramma og veðhafasamkomulaginu, til að veita öllum kröfuhöfum sem eiga kröfur tryggðar undir almenna tryggingarfyrirkomulaginu veðtryggingar fyrir kröfum sínum. Með veðsamninginum setja veðsalar tilgreindar eignir sínar að veði til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á hinum veðtryggðu kröfum, eftir því sem nánar er lýst í veðsamningnum. Með veðhafa og veðgæslusamkomulagi sem gert hefur verið milli útgefanda, veðsala, veðgæsluaðila og eigenda veðtryggðra krafna sem falla undir almenna tryggingarfyrirkomulagið (“veðhafasamkomulagið”) er öllum veðhöfum sem eiga kröfur tryggðar samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu tryggður jafn réttur að þeim veðtryggingum sem útgefandi og veðsalar kunna að veita hverju sinni og sömu veðtryggingar.

Veðgæsluaðili, eða sá sem tekur við réttindum og skyldum hans með lögmætum hætti, fer með öll réttindi veðhafa samkvæmt veðsamningnum og kemur fram fyrir hönd veðhafa, á hverjum tíma, í tengslum við réttindi og skyldur samkvæmt veðsamningnum en veðhöfum er óheimilt að leita fullnustu krafna sinna á grundvelli veðsamningsins án aðkomu veðgæsluaðila.

Veðsalar setja að handveði í innstæður á þeim bankareikningum sem tilgreindir eru í fylgiskjali I við veðsamninginn á hverjum tíma til tryggingar greiðslu á hinum veðtryggðu kröfum. Handveðsrétturinn nær til allrar innstæðu bankareikninga sem tilgreindir eru í fylgiskjali I við veðsamninginn, eins og hún er á hverjum tíma, hverju nafni sem nefnist, og hvort sem um er að ræða höfuðstól, vexti, verðbætur eða annað. Veðgæsluaðili getur heimilað veðsala að greiða út af viðkomandi reikningi í þágu rekstrar enda sé það almennt til þess fallið að vernda hagsmuni og veðréttindi veðhafa. Skal veðgæsluaðili í því tilviki senda tilkynningu til viðkomandi fjármálafyrirtækis með nánari fyrirmælum þar að lútandi.

Veðsalar setja að handveði þá VS-reikninga sem tilgreindir eru í fylgiskjali II („VS-reikningarnir“) ásamt öllum þeim fjármálagerningum sem skráðir eru á VS-reikningana á hverjum tíma til tryggingar greiðslu á hinum veðtryggðu kröfum. Handveðsréttur samkvæmt tekur einnig til jöfnunarhluta veðsettra fjármálagerninga sem kunna að vera gefnir út. Fáir veðsalar útgefin jöfnunarhlutabréf í sínar hendur skuldbinda þeir sig til að sjá til þess að öll slík bréf verði skráð á VS-reikning veðsala sem er veðsettur skv. veðsamningnum. Arður vegna veðsettra fjármálagerninga er innifalinn í veðsetningunni í samræmi við veðsamninginn.

b) Umboð til veðgæsluaðila

Útgefandi, veðsalar og veðgæsluaðili eru sammála um að veðgæsluaðili skuli fara með öll réttindi veðhafa samkvæmt veðsamningnum í umboði veðhafa og koma fram fyrir hönd veðhafa í tengslum við veðsamninginn og hinar veðsettu eignir. Óháðir aðilar, veðgæsluaðili og staðfestingaraðili, eru skipaðir til að fylgjast með því að allar breytingar sem gerðar eru á veðtryggingum, annað hvort með því að gerðar séu breytingar á veðtryggðum eignum eða með því að bætt sé við skuldbindingum sem veðinu er ætlað að tryggja, séu í samræmi við ákvæði veðsamnings þessa og veðhafasamkomulagsins.

Veðsalar og veðhafar veita veðgæsluaðila fullt og ótakmarkað umboð til framkvæma hverja þá skyldu sem veðsalar hafa undirgengist skv. veðsamningnum en hefur ekki framkvæmt, þrátt fyrir áskorun veðgæsluaðila. Jafnframt að framkvæma allt það sem nauðsynlegt er í tengslum við fullnustu veðsins í samræmi við veðsamninginn og veðsalar sinna ekki þrátt fyrir áskorun veðgæsluaðila, þ.m.t. að

undirrita öll skjöl f.h. veðsala í tengslum við framsal á hinu veðsetta. Umboð það sem veðgæsluaðila er veitt skv. veðsamningnum og þau réttindi sem honum eru fengin eru eingöngu til að vernda hagsmuni veðhafa og veðgæsluaðili er aldrei skuldbundinn gagnvart útgefanda eða veðsala til að nýta umboðið eða réttindin. Þótt að veðgæsluaðili nýti umboðið eða réttindi skv. veðsamningnum þá leysir það ekki veðsala undan skyldum sínum eða skuldbindingum skv. veðsamningnum, tryggingarbréfinu eða öðrum veðskjölum. Veðgæsluaðili er þó ávallt ábyrgur fyrir þeim fjármunum sem hann raunverulega móttækur sem veðgæsluaðili.

c) Annað

Veðgæsluaðila skal heimilt að framselja öll réttindi sín og skyldur skv. veðsamningnum til nýs veðgæsluaðila sem tekur við réttindum og skyldum veðgæsluaðila, í samræmi skilyrði og framkvæmd samkvæmt veðgæslu- og veðhafasamningi. Ef skipt er um veðgæsluaðila í samræmi við framangreint þá skulu útgefandi og sérhver veðsali, skv. beiðni veðgæsluaðila, undirrita öll nauðsynleg skjöl og framkvæma allt það sem nauðsynlegt er eða eðlilegt í tengslum við aðilaskiptin. Þá skal veðgæsluaðila jafnframt heimilt að fela öðrum aðila, með skriflegu umboði, að fara með í heild eða hluta, þær heimildir og réttindi sem veðgæsluaðila eru fengin með veðsamningnum. Veðgæsluaðili ber eftir sem áður ábyrgð á verkum umboðshafa.

Komi til fullnustu veða þá skuldbinda veðsalar og veðhafi sig til að undirrita öll þau skjöl og gera allar þær ráðstafanir sem veðgæsluaðili með sanngirni óskar eftir í tengslum við fullnustuna, s.s. vegna afsals eða framsals. Samþykki veðgæsluaðili f.h. veðhafa að gerðar séu breytingar á hinum veðsettu eignum skuldbindur sérhver veðsalar sig til að undirrita öll þau skjöl og gera allar þær ráðstafanir sem veðgæsluaðili óskar eftir í tengslum við breytingarnar. Veðsalar skulu greiða öll opinber gjöld, þ.m.t. stimpil- og þinglýsingagjöld og allan kostnað sem kann að falla til vegna veðsamningsins, breyting á honum eða fullnustu á grundvelli hans.

Útgefandi hefur heimild til að óska eftir því við veðgæsluaðila að breytingar séu gerðar á hinum veðsettu eignum, með því að tiltekna eignir séu leystar úr veðböndum og/eða viðbótareignir veðsettar. Veðgæsluaðili skal f.h. veðhafa verða við slíkri ósk, enda séu slíkar breytingar ekki í andstöðu við fjárhagslega eða sérstaka skilmála sem fram koma í veðhafasamkomulaginu. Útgefanda er jafnframt heimilt að bæta nýjum skuldbindingum við þær skuldir sem þegar eru tryggðar með samningi þessum eða tryggingarbréfi, með því skilyrði að slíkar breytingar séu ekki í andstöðu við fjárhagslega eða sérstaka skilmála sem fram koma í veðhafasamkomulaginu.

Hafi veðtryggð krafa verið gjaldfelld og ákvörðun tekin um að ganga að veði, í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins, skal veðgæsluaðila, f.h. veðhafa, vera heimilt að láta selja hið veðsetta nauðungarsölu fyrir útistandandi veðtryggðum kröfum, án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms, sbr. 2. töl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Jafnframt selja hið veðsetta í almennri sölu fyrir útistandandi veðtryggðum kröfum. Skal hann þó ávallt leitast við að fá sem hæst verð fyrir hið veðsetta á þeim tíma sem það er selt. Þar að auki hefur veðgæsluaðili heimild til að leysa til sín hið veðsetta á eðlilegu og sanngjörnu markaðsvirði eftir því sem við á.

16.4 Tryggingabréf

Til tryggingar skilvísun og skaðlausum greiðslum á öllum skuldum og fjárskuldbindingum við kröfuhafa á hverjum tíma samkvæmt skuldaskjölum útgefnum af útgefanda undir grunnlýsingu útgáfuramma og falla eiga skv. endanlegum skilmálum undir almenna tryggingarfyrirkomulagið, hvort sem um er að ræða höfuðstól skuldarinnar eða annan hluta hennar, í hvaða formi sem sú skuldbinding er og í hvaða gjaldmiðli sem er, í öllum tilvikum ásamt verðbótum, samningsvöxtum og dráttarvöxtum, innheimtukostnaði, réttargjöldum, málf lutningslaunum, váttryggingargjöldum og öllum öðrum kostnaði eða aukagreiðslum hvaða nafni sem nefnast, eru veðhöfum veðsettar fasteignir sem tilgreindar eru í tryggingabréfi, með tilgreindum veðrétti og uppfærslurétti og skulu fasteignirnar („**hið veðsetta**“) vera til tryggingar greiðslu á höfuðstól allra framangreindra skuldbindinga veðsala, þó að

hámarki allt að fjárhæð sem tilgreind er í tryggingabréfi. Skal sú fjárhæð vera bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar og breytast miðað við þá grunnvísitölu sem tilgreind er í tryggingabréfi, en þó eingöngu til hækkunar, auk verðbóta, samningsvaxta, dráttarvaxta, innheimtukostnaðar og alls annars kostnaðar og greiðslna.

Veðgæsluaðili

Veðhafar njóta sameiginlega þeirra veðréttinda sem tryggingabréfið veitir. Í samræmi við ákvæði fjármögnunarskjalanna gætir sérstakur veðgæsluaðili hagsmuna kröfuhafa, varðveitir frumrit tryggingabréfa og sinnir öðrum skyldum sem koma fram í ákvæðum fjármögnunarskjalanna. Hann sér einnig um að boða og halda fundi til samþykktar/synjunar á beiðnum einstakra kröfuhafa á gjaldfellingu í samræmi við skilmála flokkanna skuldaskjala samkvæmt útgáfulýsingum þeirra og tryggingabréfi þessu. Veðgæsluaðili, eða sá sem tekur við réttindum og skyldum hans með lögmætum hætti, fer með öll réttindi veðhafa samkvæmt tryggingabréfinu og kemur fram fyrir hönd veðhafa í tengslum við réttindi og skyldur samkvæmt því. Veðgæsluaðili fer með öll réttindi skv. tryggingabréfi þessu. Einstökum kröfuhöfum er óheimilt að leita fullnustu krafna sinna á grundvelli tryggingabréfsins án aðkomu veðgæsluaðila.

Skilmálar

Hið veðsetta er veðsett með öllu fylgifé, öllum síðari viðaukum, endurbótum og breytingum, sameignar- og lóðarréttindum og öðrum réttindum sem hinu veðsetta tengist sama hverju nafni þau nefnast, allt eins og frekast verður veðsett, sbr. 16. – 18. grein laga nr. 75/1997 um samningsveð. Útgefanda/veðsala er skylt að gæta hagsmuna veðhafa við alla meðferð, vörslu og sölu á hinu veðsetta og leitast við að viðhalda verðmæti þess og hafa það ávallt váttryggt fyrir raunvirði.

Váttryggingar hins veðsetta skulu keyptar hjá viðurkenndum tryggingarfélagum. Veðrétturinn nær til váttryggingarfjárhæðar alls hins veðsetta og alls váttryggingarfjár, tjóna- og skaðabóta og hvers konar fjárgreiðslna í stað hins veðsetta, m.a. ef það skemmist eða ónýtist að hluta eða í heild. Skal þá viðkomandi tryggingafélag f.h. veðsala greiða upp allar skuldir tryggðar með þessu tryggingabréfi. Veðsali skal afhenda veðhafa/veðgæsluaðila, hvenær sem hann krefst þess, skilríki fyrir því að hið veðsetta sé nægilega váttryggt, ella er veðhafa/veðgæsluaðila heimilt en aldrei skylt að váttryggja það á kostnað veðsala. Tryggingabréf er þá einnig til tryggingar greiðslu alls útlagðs váttryggingarkostnaðar. Veðrétturinn nær einnig til allra opinberra styrkja, niðurgreiðslna og bóta úr opinberum sjóðum, sem koma í stað hins veðsetta og útgefandi/veðsali kann að vinna úr hendi stjórnvalda á grundvelli settra laga eða reglugerða.

Veðsala er óheimilt að selja, veðsetja eða leggja hvers kyns kvaðir á hinar veðsettu eignir nema með samþykki veðgæsluaðila. Veðsala er þó heimilt án sérstaks samþykkis veðgæsluaðila að þinglýsa á hinar veðsettu fasteignir leigusamningum um viðkomandi fasteign og hvers kyns yfirlýsingum um samþykki leigutaka fyrir frjálstri skráningu leigusala sbr. 4. gr. reglugerðar nr. 577/1989 um frjálsta og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign, með síðari breytingum. Útgefanda/veðsala er skylt að sjá um, að fullnægt sé öllum þeim öryggis- og eftirlitsráðstöfunum, sem krafist er í gildandi lögum og reglugerðum á hverjum tíma, í sambandi við hið veðsetta.

Verði vanskil á greiðslu afborgana eða vaxta af þeim skuldum sem tryggingarbréf er ætlað að tryggja í samræmi við skilmála fjármögnunarskjalanna, eða verði aðrar vanefndir á skyldum útgefanda/veðsala gagnvart veðhöfum tryggingarbréfs, og gjaldfelling samþykkt eftir atvikum með aðkomu veðgæsluaðila samkvæmt skilmálum veðhafasamkomulagsins, er heimilt að fella alla skuldina/allar skuldirnar í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar.

Falli skuld, sem tryggingabréf tryggir, í gjalddaga og eindaga af einhverjum framangreindum ástæðum, þá er veðhafa/veðgæsluaðila heimilt sem kröfuhafa og veðhafa að nýta sér veðtryggingu sína samkvæmt tryggingabréfi þessu og láta selja hið veðsetta nauðungarsölu til lúkningar skuldinni að undangengnum dómi, sátt eða fjárnám. Veðhafa/veðgæsluaðila er jafnframt heimilt að taka yfir öll réttindi og skyldur samkvæmt hinu veðsetta, í heild eða að hluta, þ. á m. ganga inn í

samningsbundin réttindi og/eða selja hið veðsetta með frjálsri sölu og leitast við að fá hæsta mögulega kaupverðið fyrir hið veðsetta eða leysa það til sín á markaðsverði, þ.e. hæsta verði sem boðið er eða ætla má að boðið verði í hið veðsetta samkvæmt verðmati tveggja óháðra löggiltra fasteignasala. Komi til fullnustu hins veðsetta skal veðgæsluaðili ráðstafa öllum fjármunum sem hann móttekur til greiðslu á hinum veðtryggðu kröfum í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins.

16.5 Veðhafa- og veðgæslusamkomulag

a) Almenn

Gert hefur verið veðhafa- og veðgæslusamkomulag milli útgefanda, veðsala, veðgæsluaðila og umboðsmann kröfuhafa. Markmið með veðhafa- og veðgæslusamkomulagi þessu er að veita öllum kröfuhöfum sem eiga kröfur tryggðar undir almenna tryggingafyrirkomulaginu sömu veðtryggingar fyrir kröfum sínum, þar sem tryggður er jafn réttur kröfuhafa að veðtryggingum sem útgefandi eða veðsalar kunna að veita hverju sinni.

Tegundir eigna sem hægt er að veðsetja undir tryggingarbréfinu og veðsamningi á hverjum tíma skulu takmarkast við fasteignir, innstæður á bankareikningi og fjármálagerninga. Auk þess er veðsöllum óheimilt að veðsetja leigutekjur af veðsettum fasteignum. Í fylgiskjali V (Verðmat veðsettra eigna) við veðhafa- og veðgæslusamkomulagið er tilgreint með hvaða hætti verðmeta skuli veðsettar eignir. Fasteignir skulu verðmetnar í samræmi við alþjóðlega reikningssskilastaðla og góðar reikningssskilavenjur. Verðmæti fasteigna eins og það er birt í sérhverri skýrslu um lánaþekju eða skýrslu um fjárhagsleg og sérstök skilyrði skal haldast þar til búið er að gefa út nýja skýrslu um fjárhagsleg- og sérstök skilyrði og því verða eingöngu þær eignir sem eru fjarlægðar eða bætt við hinar veðsettu eignir verðmetnar sérstaklega þegar það á við. Innstæður á bankareikningi skal verðmeta á bókfærðu virði þeirra á hverjum tíma. Verðbréf á verðbréfareikningi sem skráð eru í Nasdaq Iceland skal verðmeta miðað við skráð gengi viðkomandi verðbréfa í dagslok daginn áður en ný skýrsla um fjárhagsleg og sérstök skilyrði er gefin út. Ef um er að ræða eign í óskráðum verðbréfasjóðum skal verðmeta þá eign miðað við skráð innlausnarvirði hluta í viðkomandi sjóði eins og það er skráð í dagslok daginn áður en ný skýrsla um lánaþekju er gefin út.

b) Aðild og forgangsréttur

Aðild veðhafa að veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu er með þeim hætti að sérhver umboðsmaður kröfuhafa þarf að undirrita og afhenda veðgæsluaðila aðildaryfirlýsingu að veðhafasamkomulaginu, fyrir hönd þeirra veðhafa sem hann er í umboði fyrir. Við afhendingu umboðsmanns kröfuhafa á aðildaryfirlýsingu til veðgæsluaðila öðlast kröfuhafi jafnframt réttindi sem veðhafi samkvæmt tryggingarbréfinu.

Með aðild að veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu samþykkja veðhafar að allir veðhafar njóti hlutfallslega jafns réttar í tengslum við þær veðsettu eignir sem útgefandi og veðsali hafa sett að veði með tryggingarbréfinu. Veðhafar afsala sér jafnframt rétti sínum til að grípa til sjálfstæðra aðgerða til innheimtu og fullnustu, nema í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamkomulagið. Útgefanda eða félagi í samstæðunni er óheimilt að veita einum veðhafa hvers konar viðbótarveð vegna skuldbindinga sem eru tryggðar með almenna tryggingarfyrirkomulaginu, nema öllum veðhöfum sé jafnframt veitt sama viðbótarveð.

c) Hreyfingar á veðum, skýrsla um lánaþekju og skýrsla um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir

Útgefandi hefur heimild til að óska eftir því við veðgæsluaðila að breytingar séu gerðar á veðsettum eignum, með því að tiltekna eignir séu leystar úr veðböndum og/eða eignir veðsettar. Veðgæsluaðili skal verða við slíkri ósk, enda fari lánaþekja ekki umfram 75% við slíka breytingu. Útgefanda er jafnframt heimilt að bæta nýjum skuldbindingum við þær skuldir sem þegar eru tryggðar með tryggingarbréfi, með því skilyrði að lánaþekja fari ekki umfram 65% við slíka breytingu. Til þess að

fyrirgreindar breytingar taki gildi skal útgefandi afhenda veðgæsluaðila skýrslu um lánabekju, staðfesta af staðfestingaraðila, sem staðfestir lánabekju eftir breytingu, og útgefandi og viðeigandi veðsalar undirrita öll nauðsynleg skjöl vegna breytingarinnar. Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda staðfestingaraðila skýrslu um fjárhagslegar kvaðir samkvæmt því sem mælt er fyrir um í samningi við staðfestingaraðila.

Útgefandi hefur skuldbundið sig til að hlíta því sérstöku skilyrði að 75% af veðsettra fasteigna að lágmarki verði á höfuðborgarsvæðinu, eða fasteignir tengdar helstu höfnum eða flughöfnum landsins.

d) Veðgæsluaðili

Lex ehf., kt. 570297-2289, Borgartúni 26, 105 Reykjavík, er veðgæsluaðili vegna almenna tryggingarfyrirkomulagsins. Veðgæsluaðili skal vera óháður samstæðu útgefanda í störfum sínum fyrir veðhafa. 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 hagsmunaárekstrareglur 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. Þá skal veðgæsluaðila jafnframt heimilt að taka að sér veðgæslu f.h. útgefanda sem leiðir af veðsamningnum. 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. 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 skal gæta hagsmuna veðhafa gagnvart útgefanda og veðsölum og vera í samskiptum við umboðsmenn kröfuhafa.

Ef gefinn er út nýr flokkur skuldaskjala undir almenna tryggingarfyrirkomulaginu eða ný lánaskjöl felld þar undir þarf nýr umboðsmaður kröfuhafa að gerast aðili að veðhafasamkomulagi þessu, og ber veðgæsluaðila að tryggja að fullnægjandi breytingar séu gerðar á tryggingarbréfi og veðsamningi. 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 til upplýsinga. Þá skal veðgæsluaðili þinglýsa öllum breytingum, ganga frá nýjum veðum og losa eignir undan veðum samkvæmt tryggingarbréfi og veðsamningi, Veðgæsluaðili skal hafa ótakmarkað umboð frá veðhöfum til að samþykkja og staðfesta hækkun á fjárhæð tryggingarbréfs, ef útgefandi óskar eftir því enda skilyrðum fullnægt.

Umboðsmenn kröfuhafa geta tekið ákvörðun á veðhafafundi um að segja veðgæsluaðila upp störfum og fela útgefanda að skipa nýjan í hans stað, með fyrirvara um samþykki umboðsmanna kröfuhafa. 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 umboðsmanna kröfuhafa.

f) Veðhafafundur

Veðgæsluaðili boðar umboðsmenn kröfuhafa á veðhafafundi ef þörf er á samþykki kröfuhafa í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamkomulagið. Veðgæsluaðili er skuldbundinn til þess að boða til veðhafafundar ef hann fær beiðni þess efnis frá umboðsmanni kröfuhafa, 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 eigi síðar en sjö dögum frá móttöku beiðni þess efnis skal veðgæsluaðili boða umboðsmenn kröfuhafa 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 umboðsmenn kröfuhafa sammælast um það, en slíkur fyrirvari skal þó aldrei vera skemmri en 7 dagar. Skal fundarboð sent á umboðsmenn kröfuhafa 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 lögmætar ákvarðanir kröfuhafafundar fyrir viðkomandi fjármögnunarskjöl. Veðgæsluaðili og umboðsmenn kröfuhafa, sem og ráðgjafar þeirra og fulltrúar, eiga rétt á að sækja veðhafafund, auk annarra sem veðgæsluaðili boðar en eingöngu umboðsmenn kröfuhafa hafa atkvæðisrétt á slíkum fundum.

Umboðsmenn kröfuhafa 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. Veðhafafundur er ávallt ályktanabær, óháð fundarsókn, ef til hans var boðað með réttum hætti.

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

- a) Hvort ganga skuli að veðum sem veðsamningurinn veitir, að fullu eða að hluta, og ef það skal gert, á hvaða hátt.
- b) Hafi verið ákveðið að ganga að veði í 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 breyta eigi ákvæðum veðskjala eða veita samþykki 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.

Á veðhafafundi miðast atkvæðisréttur umboðsmanna kröfuhafa við uppgreiðsluverðmæti fjármögnunarskjala þeirra kröfuhafa hann er í umboði fyrir, sem hlutfall af uppgreiðsluverðmæti allra þeirra krafna samkvæmt fjármögnunarskjölum sem tryggðar eru samkvæmt trygginga-fyrirkomulaginu, eins og það er við lok dags daginn fyrir veðhafafund. Fjármögnunarskjöl 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 fjármögnunarskjöl séu í eigu veðsala, útgefanda eða félaga í samstæðu útgefanda og eftir atvikum uppgreiðsluverðmæti þeirra. Sérhver umboðsmaður kröfuhafa skal leggja fram upplýsingar um uppgreiðsluverðmæti skuldbindinga samkvæmt fjármögnunarskjölum þeirra kröfuhafa sem hann er í umboði fyrir. Veðgæsluaðila er jafnframt heimilt að sækja upplýsingar um uppgreiðsluverðmæti fjármögnunarskjala beint frá verðbréfamiðstöð og reikningsstofnunum. Ef ágreiningsmál koma upp í tengslum við atkvæðisrétt á veðhafafundi skal fundarstjóri skera úr þeim ágreiningi en séu

umboðsmenn kröfuhafa ósáttir við niðurstöðu fundarstjóra, geta þeir látið reyna á lögmæti hennar fyrir dómi.

Ákvarðanir sem teknar eru með tilskyldu samþykkishlutfalli á ályktanabærum veðhafafundi binda alla kröfuhafa sem tryggðir eru samkvæmt tryggingafyrirkomulaginu. Ef ekki er kveðið á um annað í samkomulaginu eða veðsamningnum þarf samþykki 2/3 hluta atkvæða sem farið er með á veðhafafundi til ákvarðanatöku. Ákvarðanir um eftirgjöf trygginga eða þegar auka á við þær skuldbindingar sem tryggðar eru samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu, þarfnast samþykkis 9/10 hluta atkvæða sem farið er með á veðhafafundi, að svo miklu leyti sem slíkar breytingar eru ekki sérstaklega heimilaðar í veðsamningnum.

f) Úrræði veðhafa og fullnusta veðtrygginga

Veðhafafundur getur tekið ákvörðun um að hefja samningaviðræður við útgefanda eða veðsala vegna vanefndatilviks og skal þá skipuð samninganefnd fyrir hönd kröfuhafa. Skal samninganefndin samanstanda af öllum umboðsmönnum kröfuhafa. 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 tryggingarfyrirkomulagið 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 þessari grein verða ekki lagðar fyrir veðhafafund nema allir nefndarmenn auk veðsala/útgefanda séu því samþykkir. Eftir atvikum skal gera skriflegt samkomulag milli veðsala/útgefanda og umboðsmanna kröfuhafa vegna þeirrar lausnar sem samþykkt er á veðhafafundi, eigi síðar en sex mánuðum 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 í samræmi við ákvæði veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins.

Ef ekki er tekin ákvörðun um að ganga að veðum á veðhafafundi og, ef við á, samningaviðræður hafa ekki skilað niðurstöðu innan sex mánaða frá þeim veðhafafundi sem haldinn var í kjölfar vanefndatilviks, getur umboðsmaður kröfuhafa falið veðgæsluaðila að ganga að veðum að svo miklu leyti sem þörf er á til að greiða kröfu viðkomandi kröfuhafa samkvæmt fjármögnunarskjölum. Berist veðgæsluaðila beiðni samkvæmt þessari grein 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.

Greiðslum vegna fullnustu samkvæmt þessari grein skal ráðstafað hlutfallslega og í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamkomulagið. Skal fullnusta veðs samkvæmt tryggingarbréfi eða veðsamningi, komi til slíkra aðgerða, fara fram í samræmi við ákvæði tryggingarbréfs, veðsamningsins, samkomulagsins og í samræmi við ákvarðanir veðhafafunda. Ef fullnusta veða í samræmi við framangreint leiðir ekki til fullrar greiðslu viðkomandi fjármögnunarskjala er umboðsmanni kröfuhafa heimilt að beita öðrum þeim fullnustuaðgerðum sem kröfuhöfum stæðu almennt til boða, ef ekki væri fyrir veðhafa- og veðgæslusamkomulag. Veðgæsluaðili skal annast fullnustuaðgerðir í samræmi við ákvarðanir veðhafafundar, og skal hann fá öll nauðsynleg gögn og upplýsingar til þess frá umboðsmönnum kröfuhafa óski hann eftir því. Móttaki veðgæsluaðili fjármuni vegna fullnustu sem duga ekki til fullrar greiðslu allra krafna sem gjaldfallnar eru samkvæmt fjármögnunarskjölunum skal ráðstafa þeim í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamkomulagið.

16.6 Umboðssamningur

a) Almenn

Umboðssamningur er gerður í tengslum við útgáfur skuldaskjala á grundvelli útgáfurammans, og sem tiltekin önnur fjármögnunarskjöl eru jafnframt felld undir, eins og nánar er mælt fyrir um í grunnlýsingu útgáfuramma og veðhafasamkomulaginu, til að veita öllum kröfuhöfum sem eiga kröfur tryggðar undir almenna tryggingarfyrirkomulaginu veðtryggingar fyrir kröfum sínum.

Skipa skal óháðan umboðsmann kröfuhafa fyrir hvern flokk skuldaskjala sem gefinn er út undir útgáfurammanum sem hefur það hlutverk að gæta hagsmuna eigenda skuldaskjala sem gefin verða út undir viðkomandi flokki, og koma fram fyrir hönd þeirra. Nafn, kennitala og skráð aðsetur þess aðila sem hefur verið skipaður umboðsmaður kröfuhafa vegna viðkomandi verðbréfaflokks kemur fram í endanlegum skilmálum. Útgefandi ber allan kostnað af störfum umboðsmanns kröfuhafa. Jafnframt heimilt að skipa umboðsmann kröfuhafa fyrir veðhafa samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu utan útgáfuramma, sem hefur það hlutverk að gæta hagsmuna viðkomandi kröfuhafa og koma fram fyrir þeirra hönd. Sami umboðsmaður skal vera fyrir alla kröfuhafa í hverjum flokki og skal hann gæta hagsmuna allra kröfuhafa jafnt. Með fjárfestingu í skuldaskjölunum veita viðkomandi kröfuhafar umboðsmanni kröfuhafa fullt umboð til að sinna þeim skyldum sem honum eru faldar með umboðssamningnum. Aðrir kröfuhafar sem eiga kröfu sem tryggð er samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu og fjármögnunarskjölum, skulu jafnframt teljast aðilar umboðssamningsins og njóta réttar og bera skyldur samkvæmt honum, hafi þeir valið að tilnefna sérstakan umboðsmann kröfuhafa fyrir sína hönd.

Þrátt fyrir að umboðsmaður kröfuhafa sé í upphafi skipaður af útgefanda eru starfsskyldur hans þó alfarið gagnvart kröfuhöfum, og öðrum sem eiga kröfur sem tryggðar eru samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu. Útgefandi hefur ekkert boðvald yfir umboðsmanni kröfuhafa og er ekki heimilt að hafa áhrif á störf hans eða skipun, nema að svo miklu leyti sem sérstaklega er kveðið á um í umboðssamningi.

Kröfuhafar geta tekið ákvörðun á kröfuhafafundi með samþykki a.m.k. 2/3 hluta atkvæða, 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. 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.

Umboðsmaður kröfuhafa skal vera óháður útgefanda og samstæðu útgefanda í störfum sínum fyrir kröfuhafa. Umboðsmanni kröfuhafa er óheimilt taka að sér önnur störf eða verkefni fyrir útgefanda eða samstæðu útgefanda 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 samkvæmt samningnum í þágu kröfuhafa skuldaskjalanna og skyldur veðgæsluaðila samkvæmt veðhafasamkomulagið í þágu allra sem eiga kröfur sem falla undir tryggingarfyrirkomulagið, en ekki útgefanda eða samstæðu útgefanda. Umboðsmanni er jafnframt heimilt að sinna veðgæslu fyrir útgefanda sem leiðir af veðsamningnum. 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.

Með því að kaupa skuldaskjöl samþykkir viðkomandi kröfuhafi fyrir sitt leyti framangreint fyrirkomulag og efni umboðssamnings viðkomandi flokks skuldaskjala sem nálgast má á vefsíðu útgefanda, <https://kaldalon.is/fjarfestar/>

b) Hlutverk og skyldur umboðsmanns kröfuhafa

Umboðsmaður kröfuhafa hefur fullt og ótakmarkað umboð kröfuhafa skuldaskjalanna til að annast þau verkefni sem honum eru fengin á grundvelli samningsins. Umboðsmaður kröfuhafa skal í störfum sínum gæta hagsmuna allra kröfuhafa skuldaskjalanna 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 og annast öll samskipti við framangreinda aðila fyrir hönd kröfuhafa, þ.m.t. á grundvelli veðhafa og veðgæslusamkomulagsins. Umboðsmaður kröfuhafa skal þannig mæta á veðhafafundi sem haldnir eru samkvæmt veðhafasamkomulaginu, greiða þar atkvæði og koma fram f.h. kröfuhafa skuldaskjalanna í samræmi við ákvarðanir kröfuhafafundar.

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.

Umboðsmanni kröfuhafa skal vera heimilt að óska eftir og taka við upplýsingum frá verðbréfamiðstöð og reikningsstofunum um kröfuhafa skuldaskjalanna á hverjum tíma og afhenda útgefanda. Umboðsmanni skal jafnframt heimilt að miðla slíkum upplýsingum til veðgæsluaðila. Umboðsmanni kröfuhafa ber ekki skylda til að staðreyna efni skjala nema sérstaklega sé kveðið á um slíkt í samningnum.

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 veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins. Fjármunum sem umboðsmaður kröfuhafa móttækur á grundvelli fullnustuaðgerða skal ráðstafað til kröfuhafa í þeirri röð og með þeim hætti sem mælt er fyrir í veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu.

c) Kröfuhafafundur

Ef umboðsmaður kröfuhafa telur nauðsynlegt eða æskilegt að bera undir kröfuhafa skuldaskjalanna málefni sem tengjast samningnum, skuldaskjölunum, tryggingarbréfunum, veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu, samningi við staðfestingaraðila eða öðrum atriðum, skal umboðsmaður kröfuhafa boða til kröfuhafafundar í samræmi við ákvæði umboðssamningsins. Umboðsmaður kröfuhafa skal, nánar tiltekið, boða til kröfuhafafundar 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 útstandandi krafna á grundvelli skuldaskjalanna skv. upplýsingum úr skráum verðbréfamiðstöðvar, óskar eftir fundi;
- d) 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
- e) ef umboðsmaður kröfuhafa telur rétt vegna annarra atvika.

Umboðsmaður kröfuhafa skal ávallt boða alla kröfuhafa skuldaskjalanna 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

7 daga fyrirvara og að hámarki 21 dags 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. Skal útgefandi þá án ástæðulauss dráttar láta birta slíka boðun. Umboðsmaður kröfuhafa skal tilkynna útgefanda um fyrirhugaða boðun kröfuhafafundar tímanlega til þess að gefa útgefanda kost á því að uppfylla upplýsingaskyldu sína samkvæmt lögum nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu. Þá skal umboðsmaður kröfuhafa tilkynna útgefanda um niðurstöður fundarins með sama hætti.

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.

Á kröfuhafafundi miðast atkvæðisréttur kröfuhafa skuldaskjalanna við uppgreiðsluverðmæti skuldaskjalanna í eigu viðkomandi kröfuhafa sem hlutfall af uppgreiðsluverðmæti allra skuldaskjalanna við lok dags daginn fyrir fund. Ef upp kemur ágreiningur varðandi atkvæðisrétt kröfuhafa skuldaskjalanna, þá skal fundarstjóri skera úr þeim ágreiningi og er úrlausn hans bindandi fyrir alla aðila.

Ákvarðanir á kröfuhafafundi skulu einungis teljast samþykktar ef atkvæði eru greidd með þeim í þeim hlutföllum sem getið er. Almenn þarf samþykki a.m.k. 2/3 hluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi til ákvarðanatöku, nema annað komi fram í umboðssamningi. Ákvörðun um að gjaldfella kröfur þarfnast samþykkis meira en 1/3 hluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi. Hafi gjaldfellingarheimild myndast vegna vanefnda á greiðslu höfuðstóls eða vaxta af skuldaskjölunum nægir þó samþykki meira en 1/10 hluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi. Eftirfarandi ákvarðanir þarfnast samþykkis 9/10 hluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi; Breytingar á vaxtakjörum, breytingar á gjalddögum vaxta eða höfuðstóls, nema um sé að ræða einstaka tímabundnar undanþágur (e. waiver) sem ekki eru ákveðnar til lengri tíma en sex mánaða í senn, breytingar á uppgreiðsluheimild og uppgreiðslugjaldi, breytingar á höfuðstólsfjárhæð, breytingar á umboðssamningnum, veðhafasamkomulagi f.h. kröfuhafa. Framangreint á þó ekki við um breytingar sem leiða af því að nýr aðili tekur við hlutverki umboðsmanns kröfuhafa í samræmi við samninginn eða leiðir af tilkynningu um nýjan viðtakanda tilkynninga eða breytt heimilisfang, eða sambærilegar breytingar á veðhafasamkomulaginu. Ákvarðanir sem teknar eru með tilskyldum atkvæðafjölda á ályktanabærum kröfuhafafundi binda alla kröfuhafa skuldaskjalanna.

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.

16.7 Samningur við staðfestingaraðila

a) Almenn

Útgefandi skal skipa staðfestingaraðila fyrir öll fjármögnunarskjöl sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu. Með því að kaupa skuldaskjöl, eða veita lán samkvæmt öðrum fjármögnunarskjölum, með veði samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu samþykkir viðkomandi

veðhafi fyrir sitt leyti framangreint fyrirkomulag og efni samnings við staðfestingaraðila, sem sjá má á vefsíðu útgefanda: <https://kaldalon.is/fjarfestar/>

Með samningi við staðfestingaraðila dagsettur 28. júní 2023 var KMPG, kt.590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík skipaður staðfestingaraðili fyrir fjármögnunarskjöl samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu.

Staðfestingaraðili er í upphafi skipaður af útgefanda. Starfsskyldur útgefanda eru þó alfarið gagnvart kröfuhöfum. Útgefandi hefur ekkert boðvald yfir staðfestingaraðila og er ekki heimilt að hafa áhrif á störf hans eða skipun. 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 skal ávallt á meðan hann gegnir hlutverki staðfestingaraðila vera með gilda starfsábyrgðartryggingar gagnvart tjóni sem kann að hljóta af störfum hans. Staðfestingaraðili, stjórnendur hans og sá starfsmaður sem sinnir verkum hans vegna samnings þessa mega ekki á undanförunum fimm árum hafa verið lýstir gjaldþrota, leitað nauðasamninga eða heimildar til greiðslustöðvunar, eða hlotið dóm fyrir brot á lögum í tengslum við fyrirtækjarekstur.

Umboðsmenn kröfuhafa geta tekið ákvörðun á veðhafafundi um að segja staðfestingaraðila upp störfum og fela útgefanda að skipa nýjan í hans stað, með fyrirvara um samþykki umboðsmanna kröfuhafa. 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 umboðsmanna kröfuhafa. Þegar útgefandi hefur skipað nýjan staðfestingaraðila, með fyrirvara um samþykki umboðsmanna kröfuhafa, sbr. framangreint, skal útgefandi fara fram á það við veðgæsluaðila að boðað verði til veðhafafundar þar sem skipun hins nýja staðfestingaraðila er lögð fyrir umboðsmenn kröfuhafa til samþykktar, eins og nánar er kveðið á um í samningi við staðfestingaraðila. Staðfestingaraðili sem lætur af störfum samkvæmt framangreindu skal laus undan skyldum sínum þegar hinn nýi staðfestingaraðili hefur staðfest skipun sína með undirritun aðildaryfirlýsingar. Þegar skipt er um staðfestingaraðila skal hinn nýi staðfestingaraðili gangast undir að taka við öllum réttindum og skyldum staðfestingaraðila samkvæmt samningnum með undirritun aðildaryfirlýsingar.

b) Skyldur útgefanda

Áður en skuldaskjöl eru fyrst gefin út innan útgáfurammans, eða önnur fjármögnunarskjöl felld undir almenna tryggingarfyrirkomulagið, skal útgefandi, samhliða afhendingu skýrslu um fjárhagsleg- og sérstök skilyrði, samkvæmt samningi þessum, grunnlýsingu útgáfuramma og veðhafa- og veðgæslusamkomulagi, sem staðfestingaraðila er ætlað að staðfesta, afhenda staðfestingaraðila allar þær upplýsingar sem staðfestingaraðili óskar eftir og telur nauðsynlegar í tengslum við verkefni staðfestingaraðila samkvæmt samningi við staðfestingaraðila.

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 daga frá því að endurskoðaður ársreikningur eða kannaður árshlutareikningur fyrir fyrstu sex mánuði ársins liggur fyrir. Í skýrslunni skal m.a. vera að finna útreikninga og forsendur þeirra.

Útgefandi skal 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, ef útgefandi hyggst óska eftir því við veðgæsluaðila að gerðar verði breytingar á tryggingarbréfum og/eða veðsamningi þannig að veðsettar eignir verði leystar úr veðböndum og/eða

nýjar eignir veðsettar undir almenna tryggingarfyrirkomulaginu. Ef fyrirhuguð breyting varðar lykileignir, skal skýrslan sérstaklega tilgreina það og fela í sér upplýsingar um viðkomandi lykileignir. Skal útgefandi staðfesta með skýrslu um þessi atriði, sem send er til staðfestingaraðila til staðfestingar á því að

- a) [Lánaþekja (LTV) < 65% vegna viðbótarskuldsetningar
- b) Lánaþekja < 75% vegna breytinga á veðandlagi
- c) Lánaþekja < 75% á prófunardögum
- d) Vaxtaþekja \geq 1,50 á prófunardögum eða lánaþekja undir 75% á prófunardögum
- e) Eiginfjárlutfall \geq 25% (félagið) á prófunardögum
- f) 75% eigna séu á höfuðborgarsvæðinu, eða fasteignir tengdar helstu höfnum eða flughöfnum landsins

Þegar útgefandi nýtir sér heimild til að gera breytingar á veðsettum eignum, skal eingöngu verðmeta þær eignir sem teknar eru undan eignasafninu sem standa til tryggingar samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu eða eru eftir atvikum felldar undir það. Verðmæti annarra veðsettra 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 samkvæmt því sem mælt er fyrir um í veðskjöllum og samningi við staðfestingaraðila. Verðmat útgefanda á sérhverri veðsettri eign skal unnið í samræmi við fylgiskjal við veðhafa og veðgæslusamkomulagið.

Skýrsla um fjárhagsleg- og sérstök skilyrði, sem útgefandi afhendir staðfestingaraðila, skal vera á því formi og með því efni sem tilgreint er í fylgiskjöllum við samning við staðfestingaraðila etir því sem við á, við samninginn og skulu þau gögn og þeir útreikningar sem lágu til grundvallar verðmatinu fylgja. Útgefandinn skal afhenda staðfestingaraðila afrit af tryggingabréfum, veðsamningum, skuldaskjöllum og öðrum þeim gögnum sem staðfestingaraðili óskar eftir og eðlilegt er að hann fái afrit af.

C) Hlutverk staðfestingaraðila

Staðfestingaraðili skal fara yfir forsendur og útreikninga í skýrslu útgefanda um fjárhagsleg- og sérstök skilyrði, þ.m.t. varðandi verðmæti veðsettra eigna í tengslum við hálfárs- og ársreikninga. Staðfestingaraðili skal ennfremur yfirfara forsendur og útreikninga í skýrslu útgefanda, þ.m.t. varðandi verðmæti veðsettra eigna, sem útgefandi afhendir í tengslum við breytingar á tryggingarbréfum og/eða veðsamningi.

Ef staðfestingaraðili er sammála verðmati, forsendum og útreikningum útgefanda, skal staðfestingaraðili staðfesta viðkomandi skýrslu útgefanda. Ef staðfestingaraðili er ósammála verðmati, 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 verðmati, 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 við staðfestingaraðila.

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.

17. SÉRTÆKT TRYGGINGARFYRIRKOMULAG

Ef fram kemur í endanlegum skilmálum að skuldaskjöl séu veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi gildir eftirfarandi um skuldaskjölin:

17.1 Almennt

Með sértæku tryggingarfyrirkomulagi er átt við fyrirkomulag sem stofnað er til með útgáfu veðsamningstryggingarbréfs, veðhafasamkomulags, umboðssamnings og samnings við staðfestingaraðila vegna sértæka tryggingarfyrirkomulagsins, allt eftir atvikum hverju sinni. Viðeigandi skjöl og samninga má finna á vefsíðu útgefanda, <https://kaldalon.is/fjarfestar//>

Ofangreind skjöl gilda einungis um skuldaskjöl sem veðtryggð eru samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi og ná því ekki til óveðtryggðra skuldaskjala og skuldaskjala sem eru veðtryggt samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu. Eingöngu eigendur skuldaskjala sem eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi njóta trygginga í veðandlagi sértæks tryggingarfyrirkomulags.

Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu þeirra skuldaskjala sem gefin eru út með veði samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi gefa veðsalar út tryggingarbréf þar sem tilteknar eignir eru settar að veði. Um er að ræða veð í tilgreindum fasteignum, innstæðum á tilgreindum bankareikningum og tilgreindum vörslureikningum, ásamt fjármálgerningum sem skráðir eru á vörslureikningana á hverjum tíma, allt eftir því sem við á og tilgreint er sem veðandlag í tryggingarbréfinu.

Með veðhafasamkomulagi er skipaður veðgæsluaðili fyrir sértækt tryggingarfyrirkomulag, en veðgæsluaðili gætir hagsmuna veðhafa gagnvart útgefanda og veðsölum og er í samskiptum við umboðsmenn kröfuhafa. Hlutverki veðgæsluaðila er nánar lýst í veðhafasamkomulagi.

Skipa skal óháðan umboðsmann kröfuhafa fyrir hvern útgefinn flokk skuldaskjala sem er veðtryggður samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi. Kröfuhafar samkvæmt öðrum fjármögnunarskjölum, sem felld verða undir sértæka tryggingarfyrirkomulagið, skulu tilnefna umboðsmann fyrir sína hönd í yfirlýsingu um aðild að veðhafasamkomulagi. Meginhlutverk umboðsmanns kröfuhafa er að gæta hagsmuna þeirra eigenda skuldaskjala sem gefin verða út undir viðkomandi flokki og koma fram fyrir hönd þeirra. Hlutverki umboðsmanns kröfuhafa er nánar lýst í umboðssamningnum.

Skipaður verður staðfestingaraðili fyrir sértækt tryggingarfyrirkomulag og gegnir staðfestingaraðili því hlutverki fyrir alla flokka skuldaskjala sem eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi. Staðfestingaraðili fer yfir forsendur og útreikninga við veðsetningu í upphafi og vegna staðfestingar á skýrslu um fjárhagslegar kvaðir, ef við á, frá útgefanda. Hlutverki staðfestingaraðila er nánar lýst í samningi við staðfestingaraðila.

Með því að fjárfesta í skuldabréfum sem falla undir sértækt tryggingarfyrirkomulag samþykkja fjárfestar 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 afsala 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.

Lýsing á helstu ákvæðum veðsamnings-tryggingarbréfs, veðhafasamkomulags, umboðssamnings og samnings við staðfestingaraðila kemur fram í útgáfulýsingu hvers flokks skuldaskjala sem er veðtryggður samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi. Fjárhagslegir skilmálar sem gilda um flokka skuldaskjala með veði samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi koma fram í endanlegum skilmálum hvers flokks. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér fyrrgreind skjöl í heild sinni en þau má nálgast á vefsíðu útgefanda, nú <https://kaldalon.is/>

18. ÓVEÐTRYGGÐ SKULDASKJÖL

Ef fram kemur í endanlegum skilmálum að skuldaskjöl sem gefin eru út á grundvelli útgáfurammans séu óveðtryggð gildir eftirfarandi um skuldaskjölin:

18.1 Óveðtryggð skuldabréf

Vegna flokka óveðtryggðra skuldabréfa sem gefin verða út undir útgáfurammanum verður gerður umboðssamningur og ef við á, samningur við staðfestingaraðila vegna óveðtryggðra skuldabréfa. Þegar við á, má finna viðeigandi skjöl og samninga á vefsíðu útgefanda, <https://kaldalon.is/fjarfestar/>

Ofangreind skjöl gilda einungis um skuldabréf sem eru óveðtryggð og ná því ekki til veðtryggðra skuldaskjala samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu eða sértæku tryggingarfyrirkomulagi.

Skipa skal óháðan umboðsmann kröfuhafa fyrir hvern útgefinn flokk óveðtryggðra skuldabréfa. Meginhlutverk umboðsmanns kröfuhafa er að gæta hagsmuna þeirra eigenda skuldabréfa sem gefin verða út undir viðkomandi flokki og koma fram fyrir hönd þeirra. Hlutverki umboðsmanns kröfuhafa er nánar lýst í umboðssamningnum.

Skipa skal staðfestingaraðila, ef við á, vegna óveðtryggðra skuldabréfa sem gefin eru út undir útgáfurammanum. Staðfestingaraðili fer yfir forsendur og útreikninga vegna staðfestingar á skýrslu um fjárhagslegar kvaðir, ef við á, frá útgefanda. Hlutverki staðfestingaraðila er nánar lýst í samningi við staðfestingaraðila.

Með því að fjárfesta í óveðtryggðum skuldabréfum sem gefin eru út undir útgáfurammanum samþykkja fjárfestar 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 afsala 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.

Lýsing á helstu ákvæðum umboðssamnings og samnings við staðfestingaraðila kemur fram í útgáfulýsingu hvers flokks óveðtryggðra skuldabréfa sem gefin eru út undir útgáfurammanum. Fjárhagslegir skilmálar sem gilda um flokka skuldabréfa, ef við á, koma fram í endanlegum skilmálum hvers flokks. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér fyrrgreind skjöl í heild sinni þegar við á, en þau má nálgast á vefsíðu útgefanda, nú <https://kaldalon.is/fjarfestar/>

18.2 Óveðtryggðir víxlar

Vegna flokka óveðtryggðra víxla sem gefin verða út undir útgáfurammanum verður gerður umboðssamningur vegna óveðtryggðra víxla. Þegar við á, má finna viðeigandi skjöl og samninga á vefsíðu útgefanda, <https://kaldalon.is/fjarfestar/>

Ofangreind skjöl gilda einungis um víxla sem eru óveðtryggðir og ná því ekki til veðtryggðra skuldaskjala samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu eða sértæku tryggingarfyrirkomulagi.

Skipa skal óháðan umboðsmann kröfuhafa fyrir óveðtryggða víxla. Meginhlutverk umboðsmanns kröfuhafa er að gæta hagsmuna þeirra eigenda víxla sem gefnir verða út og koma fram fyrir hönd þeirra. Hlutverki umboðsmanns kröfuhafa er nánar lýst í umboðssamningnum.

Með því að fjárfesta í óveðtryggðum víxlum sem gefin eru út undir útgáfurammanum samþykkja fjárfestar sjálfkrafa efni ofangreinds skjals og að hlíta ákvæðum þeirra. Mikilvægt er fyrir kröfuhafa að kynna sér vel ákvæði skjalsins þar sem þau kunna að fela í sér að kröfuhafar afsala 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.

Lýsing á helstu ákvæðum umboðssamnings kemur fram í útgáfulýsingu hvers flokks óveðtryggðs víxils sem gefin eru út undir útgáfurammanum. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér fyrrgreind skjöl í heild sinni þegar við á, en þau má nálgast á vefsíðu útgefanda, nú <https://kaldalon.is/fjarfestar/>

19. GRÆN SKULDASKJÖL

Ef fram kemur í endanlegum skilmálum að skuldaskjöl sem gefin eru út á grundvelli útgáfurammans séu græn skuldaskjöl gildir eftirfarandi um skuldaskjölin:

Skuldaskjölin eru gefin út sem græn skuldaskjöl og hyggst útgefandi nýta fjármagn sem hann móttækur vegna útgáfu slíkra grænna skuldaskjala í samræmi við umgjörð um græna fjármögnun. Sú umgjörð sem um skuldaskjölin gildir hverju sinni verður nánar tilgreind í endanlegum skilmálum.

20. UPPLÝSINGAÖFLUN

Útgefanda og eftir atvikum umboðsmanni kröfuhafa, er heimilt að óska eftir og móttaka upplýsingar um skráða eigendur skuldaskjalanna á hverjum tíma frá verðbréfamistöð og viðeigandi reikningsstofnunum þar sem skuldaskjölin eru geymd á vörslureikningum.

21. LÖG OG VARNARÞING

Um skuldaskjölin gilda íslensk lög, m.a. lög nr. 7/2020 um verðbréfamistöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga, lög nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu og víxillög nr. 93/1933, eftir því sem við á. Einnig gilda um skuldaskjölin óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf auk annarra almennra reglna íslensks samninga-, kröfu- og veðréttar.

Rísi ágreiningsmál út af skuldaskjölum þessum, skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

VIÐEIGANDI ENDANLEGIR SKILMÁLAR

Hér að neðan er form endanlegra skilmála sem verður útfyllt fyrir hvern útgáfuhluta flokks skuldaskjala sem gefinn verður út innan útgáfurammans.

[Dags]

KALDALÓN HF.

LEI kóði [XX]

Útgáfa á [samtals útgefið nafnverð útgáfuhluta] [Tegund skuldaskjala]

í samræmi við ISK 30.000.000.000 Útgáfuramma

HLUTI A – SAMNINGSSKILMÁLAR

Skjal þetta inniheldur endanlega skilmála skuldaskjala sem lýst er hér, samræmi við 2. tl. 8. gr. reglugerð (ESB) 2017/1129 frá 14. júní 2017 og eru endanlegir skilmálar samdir í samræmi við ákvæði þeirrar reglugerðar og framseldrar reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2019/980 frá 14. mars 2019. Lesa skal endanlegu skilmálana í samhengi við grunnlýsinguna og viðauka sem kunna að hafa verið gerðir við hana, sem saman mynda grunnlýsingu í samræmi við reglugerð (ESB) 2017/1129 sem innleidd var með lögum um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði nr. 14/2020. Hugtök sem hér eru notuð skal túlka eins og þau sem skilgreind eru í skilmálum skuldaskjalanna og fram koma í grunnlýsingu dagsettri 7. júlí 2023 og viðaukum sem kunna að hafa verið gefnir út við hana. Heildstæðar upplýsingar um útgefandann og útgáfu skuldaskjalanna fást ekki nema með því að lesa saman grunnlýsinguna, viðauka sem kunna að hafa verið gerðir við hana og þessa endanlegu skilmála. Grunnlýsingin og viðaukar sem kunna að hafa verið gerðir við hana eru birtir á vefsíðu útgefanda <https://kaldalon.is/fjarfestar/>

Hafa skal inni það af eftirfarandi sem á við og tilgreina það sem ekki á við með „á ekki við“. Númeraröðin hér á eftir skal halda sér, jafnvel þó að „á ekki við“ hafi verið merkt við viðeigandi málsgreinar. Leiðbeiningar við útfyllingu endanlegru skilmálanna eru skáletraðar og skulu þær teknar út þegar endanlegu skilmálarnir eru fylltir út.

Þegar bætt er við öðrum endanlegum skilmálum eða upplýsingum skal meta hvort slíkir aðrir endanlegir skilmálar eða upplýsingar kunni að flokkast undir „mikilvægar nýjar upplýsingar“ og kalli því á gerð viðauka við grunnlýsinguna í samræmi við ákvæði 23. reglugerðar (ESB) 2017/1129.

1. **Útgefandi:** Kaldalón hf.
2.
 - i. Flokkur númer: []
 - ii. Útgáfuhluti númer: []
3. **Mynt:** []
4. **Uppsafnað nafnverð:**

- i. Flokkur: []
- ii. Útgáfuhluti: []
5. **Útgáfuverð:** []% af heildarnafnverði [að viðbættum áföllnum vöxtum frá [setjið inn dagsetningu] (ef við á)]
6. **Nafnverðseiningar:** []
- 7.
- i. Útgáfudagur: []
- ii. Fyrsti vaxtadagur: [Tilgreinið dagsetningu/Útgáfudagur/Á ekki við]
8. **Lokagjalddagi:** []
9. **Tegund vaxta:** [Á ekki við]
 [[] % fastir vextir]
 [[REIBOR/LIBOR/EURIBOR/SOFR/Tilgreinið annað]
 +/- [] % breytilegir vextir]
 [Tilgreinið annað]
 (Nánari upplýsingar eru veittar í tölulið [19][20])
10. **Greiðslufyrirkomulag:** [Jafngreiðsla (e. annuity)]
 [Jafnar afborganir höfuðstóls]
 [Ein afborgun höfuðstóls á lokagjalddaga]
 [Óreglulegt endurgreiðsluferli] [Tilgreinið annað]
 [Ein greiðsla víxilfjárhæðar á lokagjalddaga]
 (Ef um "Óreglulegt endurgreiðsluferli" er að ræða skal tilgreina nánar í lið 18.xi)
11. **Uppgreiðsluheimild/umframgreiðsla að vali útgefanda (kaupréttur útgefanda):** [Á við/Á ekki við]
 (Ef merkt er við „á við“ eru nánari upplýsingar veittar í tölulið 22)
12. **Forgangsröðun skuldaskjala:** [Veðtryggð skuldaskjöl með veði samkvæmt [almennu tryggingafyrirkomulagi/sértæku tryggingafyrirkomulagi]][Óveðtryggð skuldaskjöl][Víxlar]
 (Nánari upplýsingar eru veittar í tölulið [23. i.][23. ii.][24])
13. **Heimild fyrir útgáfunni:** Stjórn útgefanda veitti heimild fyrir útgáfurammanum á fundi sínum:
 [Dagsetning]
14. **Greiðsluaðili:** [Útgefandi/[Nafn, kennitala, skráð aðsetur]] er greiðsluaðili vegna skuldaskjalanna.
15. **Verðbréfamiðstöð:** Skuldaskjölin eru gefin út rafrænt hjá [tilgreinið nafn, kennitölu og skráð aðsetur verðbréfamiðstöðvar]

ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM JAFNGREIÐSLUBRÉF (ANNUITY)

- 16. Jafngreiðslubríf:** [Á við/Á ekki við]
(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal fjarlægja undirliði þessa töluliðar)
- i. Vextir til lokagjalddaga: []% á ári. [Vextir greiðast [árlega/á sex mánaða fresti/á þriggja mánaða fresti/mánaðarlega/tilgreinið annað]/Á ekki við]
- ii. Fjöldi vaxtagjalddaga: []
- iii. Vaxtagjalddagar: [[] dagur í mánuðinum(unum) [] á hverju ári til og með lokagjalddaga]. Fyrsti vaxtagjalddagi er []
(Aðlaga skal texta og tilgreina nánar ef vaxtagjalddagar eru óreglulegir)
- iv. Gjalddagar höfuðstóls: [Á hverjum vaxtagjalddaga/Lokagjalddaga]
(Aðlaga skal texta og tilgreina nánar ef gjalddagar höfuðstóls eru óreglulegir)
- v. Fjöldi gjalddaga höfuðstóls: []
- vi. Dagaregla: []
- vii. Verðtrygging: [Á við/Á ekki við]
- viii. Grunnvísitala: [Á við/Á ekki við] [merkir [vísitölugildi], sem er gildi vísitölu neysliverðs (VNV) þann [dags]].
- ix. Aðrir skilmálar sem gilda um jafngreiðslubríf: [Á ekki við/tilgreinið]

ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM SKULDABRÉF MEÐ JÖFNUM AFBORGUNUM HÖFUÐSTÓLS, ÞAR Á MEÐAL SKULDABRÉF MEÐ EINNI GREIÐSLU HÖFUÐSTÓLS Á LOKAGJALDDAGA

- 17. Skuldabréf með jöfnum afborgunum höfuðstóls:** [Á við/Á ekki við]
(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal fjarlægja undirliði þessa töluliðar)
- i. Vextir til lokagjalddaga: []% á ári. [vextir greiðast [árlega/á 6 mánaða fresti/á þriggja mánaða fresti/mánaðarlega/tilgreinið annað]/Á ekki við]
- ii. Fjöldi vaxtagjalddaga: []
- iii. Vaxtagjalddagar: [[] dagur í mánuðinum(unum) [] á hverju ári til og með lokagjalddaga]. Fyrsti vaxtagjalddagi er [].
(Aðlaga skal texta og tilgreina nánar ef vaxtagjalddagar eru óreglulegir)
- iv. Fjöldi gjalddaga höfuðstóls: []
- v. Gjalddagar höfuðstóls(s): [Á hverjum vaxtagjalddaga/Lokagjalddaga/tilgreinið annað]

(Aðlaga skal texta og tilgreina nánar ef gjalddagar höfuðstóls eru óreglulegir)

- vi. Dagaregla: []
- vii. Verðtrygging: []
- viii. Grunnvísitala: [Á ekki við]/[merkir [vísitölugildi], sem er gildi vísitölu neysluverðs (VNV) þann [dags]].
- ix. Aðrir skilmálar sem gilda um skuldabréf með jöfnum afborgunum höfuðstóls: [Á ekki við/tilgreinið]

ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM SKULDABRÉF MEÐ ÓREGLULEGU ENDURGREIÐSLUFERLI

- 18. Skuldabréf með óreglulegu endurgreiðsluferli:** [Á við/Á ekki við]
(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal fjarlægja undirlíði þessa tölulíðar)
- i. Vextir til lokagjalddaga: [] % á ári. [Vextir greiðast [árlega/á 6 mánaða fresti/á þriggja mánaða fresti/mánaðarlega/tilgreinið annað]/Á ekki við]
- ii. Fjöldi vaxtagjalddaga: []
- iii. Fjöldi vaxtagjalddaga til útreiknings á endurgreiðsluferli: []/Á ekki við]
- iv. Vaxtagjalddagar: [[] dagur í mánuðinum(unum) [] á hverju ári til og með lokagjalddaga]. Fyrsti vaxtagjalddagi er [].
(Aðlaga skal texta og tilgreina nánar ef vaxtagjalddagar eru óreglulegir)
- v. Fjöldi gjalddaga höfuðstóls: []
- vi. Fjöldi gjalddaga höfuðstóls til útreiknings á endurgreiðsluferli: []/Á ekki við]
- vii. Gjald dagar höfuðstóls(s): [Á hverjum vaxtagjalddaga/Lokagjalddaga]
(Aðlaga skal texta og tilgreina nánar ef vaxtagjalddagar eru óreglulegir)
- viii. Dagaregla: []
- ix. Verðtryggt: [Á við/Á ekki við]
(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal fjarlægja tölulíðinn x „Grunnvísitala“ hér að neðan)
- x. Grunnvísitala: [Á ekki við]/[merkir [vísitölugildi], sem er gildi vísitölu neysluverðs (VNV) þann [dags]].
- xi. Aðrir skilmálar sem gilda um endurgreiðsluferli skuldabréfa með [Á ekki við/tilgreinið]

óreglulegu
endurgreiðsluferli:

ÁKVÆÐI SEM GILDA UM VAXTAGREIÐSLUR (EF EINHVERJAR ERU)

- 19. Fastir vextir:** [Á við/Á ekki við]
(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal fjarlægja undirliði þessa töluliðar)
- i. Vextir til gjalddaga: []% á ári. [Vextir greiðast [árlega/á sex mánaða fresti/á þriggja mánaða fresti/mánaðarlega]]
- ii. Vaxtagjalddagar: [[] dagur í mánuðinum(unum) [] á hverju ári til og með lokagjalddaga]. Fyrsti vaxtagjalddagi er [].
(Aðlaga skal texta og tilgreina nánar ef vaxtagjalddagar eru óreglulegir)
- iii. Dagaregla: []
- iv. Aðrir skilmálar sem gilda um vaxtaútreikning skuldabréfa með fasta vexti: [Á ekki við/tilgreinið]
- 20. Breytilegir vextir:** [Á við/Á ekki við]
(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal fjarlægja undirliði þessa töluliðar)
- i. Vaxtatímabil/Vaxtagjalddagar: []
(Ath. tilgreinið vaxtatímabilið/vaxtagjalddagana)
- ii. Viðskiptadagaregla: [Ákvæði skilmála [4.7b ii (Following Business Day Convention)/ 4.7 b iii (Modified Following Business Day Convention)/4.7 b iv Preceding Business Day Convention /tilgreinið annað]]
- iii. Aðferð við ákvörðun á vöxtum: [Skráning viðmiðunarvaxta á millibankamarkaði samkvæmt upplýsingakerfi/Ávöxtunarkrafa skuldabréfaflokks sem skráður er á skipulegan verðbréfamarkað/Ávöxtunarkrafa skuldabréfaflokks sem skráður er á vaxtamarkað/Tilgreinið annað]
- iv. Skráning viðmiðunarvaxta samkvæmt upplýsingakerfi: [Á við/Á ekki við]
(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal fjarlægja undirliði þessa töluliðar)
- Viðmiðunarvextir: [Tilgreinið vexti á millibankamarkaði/aðra viðmiðunarvexti (tilgreinið hvaða)] til [tilgreinið tímalengd] að [viðbættu/frádragnum] [% [álagi/frádrag]]
(LIBOR, EURIBOR, REIBOR, SOFR eða annað, ef annað á við skal bæta við viðbótarupplýsingum um slíka viðmiðunarvexti hér og í lið 6 í hluta B.)

- Ákvörðunardagur:
- Upplýsingasíða í upplýsingakerfi:
(Tilgreinið)
- v. Breytingar á viðmiðunarvöxtum: [Ef viðmiðunarvextir taka mið af vöxtum á millibankamarkaði og birting þeirra er hætt að öllu leytið fyrir þá lengd vaxtatímabíla sem við á fer eftirákvæðum 4.5 b) (i).] [Ef viðmiðunarvextir taka mið afávöxtunarkröfu á skuldabréfaflokk sem skráður er áskipulegan verðbréfamarkað og viðkomandiskuldabréfaflokkur er tekinn úr viðskiptum fer eftirákvæðum 4.5. b) (ii).] [Ef viðmiðunarvextir taka mið afávöxtunarkröfu á skuldabréfaflokk sem skráður er ávaxtamarkað og viðkomandi skuldabréfaflokkur er afskráður fer eftir ákvæðum 4.5. b) (iii).]
- vi. Ávöxtunarkrafa skuldabréfaflokks sem skráður er á skipulegan verðbréfamarkað: [Á við/Á ekki við]
(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal fjarlægja undirliði þessa töluliðar)
- Auðkenni skuldabréfaflokks:
- Nafn og land skipulegs verðbréfamarkaðar þar sem skuldabréfaflokkur er skráður:
- Viðmiðunarvextir: [Ávöxtunarkrafa skuldabréfa í skuldabréfaflokki sem miðað er við] að [viðbættu/frádragnu []% [álagi/frádragi]]
- Vaxtaákvörðunardagur:
- vii. Önnur aðferð við ákvörðun á vöxtum: [Á við/Á ekki við]
(Ef „á við“ tilgreinið og veitið fullnægjandi viðbótar upplýsingar)
- viii. Ávöxtun til lokagjalddaga: [+/-] prósent á ári
- ix. Dagaregla:
- x. Reglur um námundun, og aðferð við vaxtaútreikning skuldabréfa með breytilega vexti, önnur en sú sem fram kemur í skilmálum skuldabréfanna: [Á við/Á ekki við]
(Ef „á við“ tilgreinið)
- xi. Geta viðmiðunarvextir farið niður fyrir núll: [Á ekki við/Já/Nei]

- xii. Aðrir skilmálar sem gilda um skuldaskjöl með breytilega vexti: [Á ekki við/tilgreinið]
- 21. Víxlar:** [Á við/Á ekki við]
(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal fjarlægja undirliði þessa tölulíðar)
- i. Afföll: [] prósent á ári sem jafngildir [] prósent einföldum vöxtum
- ii. Viðmiðunarverð: []
- iii. Önnur aðferð við ákvörðun á greiðslufjárhæð: [tilgreinið aðferð/Á ekki við]
- 21.a Álag á vexti:** [Á ekki við/tilgreinið]

ÁKVÆÐI VARÐANDI UPPGREIÐSLU/UMFRAMGREIÐSLU AÐ VALI ÚTGEFANDA (KAUPRÉTT ÚTGEFANDA)

- 22 Uppgreiðsla/umframgreiðsla heimil að vali útgefanda (kaupréttur útgefanda):** [Á við/Á ekki við]
(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal fjarlægja undirliði þessa tölulíðar)
- Lágmarksfjárhæð sem heimilt er að umframgreiða í hvert sinn: [Tilgreinið lágmarksfjárhæð/Á ekki við]
- Uppgreiðsla/umframgreiðsla er heimil á eftirfarandi dagsetningum: [Tilgreinið öll heimil tímabil eða dagsetningar]
- Uppgreiðslugjald/umframgreiðslugjald: []% af [fjárhæð sem fer umfram samningsbundna afborgun höfuðstóls og vaxta/annað (tilgreinið nánar)]
- Tilkynning til umboðsmanns kröfuhafa um uppgreiðslu, umframgreiðslu eða nýtingu kaupréttar útgefanda: [Tilgreinið þann tímafrest sem útgefandi hefur til að tilkynna umboðsmanni kröfuhafa/Á ekki við]

ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM TRYGGINGAR

- 23. Veðtryggð skuldaskjöl:** [Á við/Á ekki við]
(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal fjarlægja undirliði þessa tölulíðar)
- i. Skuldaskjöl eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu: [Á ekki við/[Ákvæði skilmála 16 (Almenna tryggingafyrirkomulagið) gilda um skuldaskjölin]]

- ii. Skuldaskjöl eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi: [Á ekki við/[Ákvæði skilmála 17 (Sértækt tryggingafyrirkomulag) gilda um skuldaskjölin]]
 - iii. Veðgæsluaðili: [[*Nafn, kennitala, skráð aðsetur*] hefur verið skipaður veðgæsluaðili vegna skuldaskjalanna]
- 24. Óveðtryggð skuldaskjöl:** [Á ekki við/[Ákvæði skilmála 18.1 (Óveðtryggð skuldabréf) gilda um skuldaskjölin]/[Ákvæði skilmála 18.2 (Óveðtryggðir víxlar) gilda um skuldaskjölin]]

ALMENN ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ SKULDASKJÖL

- 25. Upplýsingakvaðir:** [Á við/Á ekki við]
(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal fjarlægja undirliði þessa töluliðar)
- i. Upplýsingakvaðir gagnvart umboðsmanni kröfuhafa: [Á ekki við/[Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda umboðsmanni kröfuhafa afrit þeirra skjala sem tilgreind eru í eftirfarandi staflíðum skilmála 9.1 (Upplýsingakvaðir gagnvart umboðsmanni kröfuhafa) uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd: [Setjið inn viðeigandi staflíði í skilmála 9.1 og ef aðrar upplýsingakvaðir eiga við, aðlagið og tilgreinið]]]
 - ii. Upplýsingakvaðir gagnvart staðfestingaraðila: [Á ekki við/[Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda staðfestingaraðila þær skýrslur sem tilgreindar eru í eftirfarandi staflíðum skilmála 9.2 (Upplýsingakvaðir gagnvart staðfestingaraðila) uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd: [Setjið inn viðeigandi staflíði í skilmála 9.2 og ef aðrar upplýsingakvaðir eiga við, aðlagið og tilgreinið]]]
- 26. Almennar kvaðir:** [Á ekki við/[Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta þeim kvöðum sem tilgreindar eru í eftirfarandi staflíðum skilmála 10 (Almennar kvaðir) uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd: [Setjið inn viðeigandi staflíði í skilmála 10 og ef aðrar almennar kvaðir eiga við, aðlagið og tilgreinið]]]
- 27. Fjárhagsleg skilyrði:** [Á við/Á ekki við]
(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal fjarlægja undirliði þessa töluliðar)
- i. Lánabekja: [Á ekki við/[Á hverjum prófunardegi skal lánabekja vera í samræmi við það sem fram kemur í skilmála 16.1 ef skuldaskjölin eru tryggð með veði samkvæmt Almenna

- tryggingafyrirkomulaginu)/[Á hverjum prófunardegi skal lánaþekja eins og hún er skilgreind í skilmálunum ekki vera hærrí en []%]
- ii. Vaxtaþekja: [Á ekki við/[Á hverjum prófunardegi skal vaxtaþekja vera í samræmi við það sem fram kemur í skilmála 16.1 ef skuldaskjölin eru tryggð með veði samkvæmt Almenna tryggingafyrirkomulaginu)/[Á hverjum prófunardegi skal vaxtaþekja, eins og hún er skilgreind í skilmálum, ekki vera lægri en [Setjið inn gildi]]].
- iii. Eiginfjárlutfall [Á ekki við/[Eiginfjárlutfall útgefanda skal vera að lágmarki það hlutfall sem fram kemur í skilmála 16.1 ef skuldaskjölin eru tryggð með veði samkvæmt Almenna tryggingafyrirkomulaginu] /[Eiginfjárlutfall útgefanda skal ávallt vera að lágmarki []%].
- iv. Prófunardagar lánaþekju: [Á ekki við/[Prófunardagar á lánaþekju eru: [Tilgreinið prófunardaga] þar sem fyrsti prófunardagur er [Tilgreinið fyrsta prófunardag]]]
- v. Prófunardagar vaxtaþekju: [Á ekki við/[Prófunardagar á vaxtaþekju eru: [Tilgreinið prófunardaga] þar sem fyrsti prófunardagur er [Tilgreinið fyrsta prófunardag]
- vi. Prófunardagar eiginfjárlutfall: [Á ekki við/[Prófunardagar á eiginfjárlutfall eru: [Tilgreinið prófunardaga] þar sem fyrsti prófunardagur er [Tilgreinið fyrsta prófunardag]]]
- 30. Sérstök skilyrði:** [Á við/Á ekki við]]
- (Ef fyllt er út „á ekki við“ skal fjarlægja undirliði þessa töluliðar)
- i. Staðsetning veðsettra fasteigna [Á ekki við/[Á hverjum prófunardegi skal staðsetning veðsettra fasteigna vera í samræmi við það sem fram kemur í skilmála 16.1 ef skuldaskjölin eru tryggð með veði samkvæmt Almenna tryggingafyrirkomulaginu)/[Á hverjum prófunardegi skal að lágmarki []% veðsettra fasteigna vera staðsett á höfuðborgarsvæðinu, eða tengdar helstu höfnum eða flughöfnum landsins [**]]]
- ii. Prófunardagur Prófunardagar sérstakra kvaða eru: [Tilgreinið prófunardaga] þar sem fyrsti prófunardagur er [Tilgreinið fyrsta prófunardag]
- 31. Vanefndartilvik:** [Á ekki við/[Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta þeim vanefndartilvikum sem tilgreind eru í eftirfarandi staflíðum skilmála 14 (Vanefndartilvik): [Setjið inn viðeigandi staflíði í skilmála 14]] [Frestur til töku til viðskipta skv.

- staflíð k) skal vera []/[*Aðlagið og tilgreinið ef önnur vanefndartilvik*]
32. **Gjaldfelling:** [Ef ekki er bætt úr vanefnd innan [] viðskiptadaga ef um greiðsludrátt er að ræða, og innan [] viðskiptadaga í öðrum tilvikum er kröfuhafa heimilt að óska eftir að umboðsmaður boði til kröfuhafafundar til að ákveða hvort gjaldfella eigi skuldaskjölin]/[*aðlagið og tilgreinið ef aðrar heimildir eru til gjaldfellingar*]
33. **Umboðsmaður kröfuhafa:** [[[*Nafn, kennitala, skráð aðsetur*]] hefur verið skipaður umboðsmaður kröfuhafa vegna skuldaskjalanna, samningar útgefanda við umboðsmann kröfuhafa eru aðgengilegir á vefsetri útgefanda: **]/Á ekki við]
34. **Staðfestingaraðili:** [[[*Nafn, kennitala, skráð aðsetur*]] hefur verið skipaður staðfestingaraðili vegna skuldaskjalanna]/Á ekki við]
35. **Aðrir endanlegir skilmálar:** [Á ekki við/*tilgreinið*]
(*Þegar bætt er við öðrum endanlegum skilmálum eða upplýsingum skal meta hvort slíkir aðrir endanlegir skilmálar eða upplýsingar kunni að flokkast undir „mikilvægar nýjar upplýsingar“ og kalli því á gerð viðauka við grunnlýsinguna í samræmi við 23. gr. reglugerðar (ESB) 2017/1129.*)
36. **Útreikningsaðili:** [Útgefandi/[*Tilgreinið annan, Nafn, kennitala, skráð aðsetur*]] er útreikningsaðili skuldaskjalanna
37. **Ráðgjafi í tengslum við útgáfu:** [Á ekki við/ *Lögformlegt heiti ráðgjafa og hlutverk*]

ÁBYRGÐ

Útgefandi ber ábyrgð á upplýsingum sem þessir endanlegu skilmálar innihalda. [[*Viðeigandi upplýsingar frá þriðja aðila*]] er fengnar frá [*tilgreinið heimild*]]. Útgefandi staðfestir að svo miklu leyti sem honum er kunnugt um og honum er unnt, út frá þeim upplýsingum sem þriðji aðili 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.]

Undirritað fyrir hönd útgefanda:

Af:

Samkvæmt heimild

HLUTI B – AÐRAR UPPLÝSINGAR

1. SKRÁNING

- i. Skráning: [Nasdaq Iceland/annað (*tilgreinið*)/engin]
- ii. Taka til viðskipta: [Sótt verður um að [skuldabréfin/víxlarnir] verði [tekin/teknir] til viðskipta á [Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf./annað (*tilgreinið*)]. Ekki er hægt að ábyrgjast að umsóknin verði samþykkt]/[Á ekki við.]
- iii. Aðili sem sækir um töku til viðskipta ef annar en útgefandi: [[*Nafn*, / [*LEI kóði* []] /, *skráð aðsetur*, *samskiptaupplýsingar*, hefur óskað/mun óska eftir töku til viðskipta]/[Á ekki við]
- iv. Fyrsti mögulegi viðskiptadagur: [Á ekki við/*dagsetning*/Ekki vitað við dagsetningu endanlegra skilmála þessa]

2. LÁNSHÆFISMAT

[Á ekki við/Lánshæfi [skuldabréfanna/víxlanna] sem gefin verða út hefur verið metið af [nafn matsfyrirtækis.] Lánshæfiseinkunn þeirra er [*Tilgreinið einkunn og skýringu á henni.*]

(Ath. *tilgreina skal lánshæfiseinkunn og stutta skýringu á merkingu lánshæfiseinkunn. Lánshæfismatið skal endurspegla mat á þeirri tegund skuldabréfa/víxla sem almennt eru gefin út innan útgáfurammans eða þar sem ákveðin útgáfa hefur verið metin sérstaklega, það mat*)

2(a). GRÆN UMGJÖRÐ

[Á við/Á ekki við]

[Umgjörð um græna fjármögnun, dags.[], gildir um skuldaskjölin]

3. HAGSMUNIR AÐILA Í TENGLUM VIÐ ÚTGÁFUNA

[Að undanskilinni þóknun greiddri til [umsjónaraðila/söluaðila/ráðgjafa], er útgefanda ekki kunnugt um að aðilar sem tengjast útgáfu [skuldabréfanna/víxlanna] eigi hagsmuni sem skipta máli varðandi útgáfu þeirra. – *Aðlagið með viðeigandi hætti ef um hagsmuni er að ræða og upplýsið um hlutaðeigandi aðila og viðkomandi hagsmuni.*]

4. RÁÐSTÖFUN SÖLUANDVIRÐIS, ÁÆTLAÐ NETTÓ SÖLUANDVIRÐI OG HEILDAR-KOSTNAÐUR

- i. Ráðstöfun söluandvirðis: [Almenn fjármögnun félagsins/í samræmi við umgjörð um græna fjármögnun/*tilgreinið annað*]
- ii. Áætlað nettó söluandvirði: []
- iii. Áætlaður heildarkostnaður: []

5. ÁVÖXTUN (*Eingöngu skuldabréf á föstum vöxtum*)

Vísbending um ávöxtun:

[Á ekki við/tilgreinið]

Ath. ávöxtun er reiknuð út á útgáfudegi á grunni útgáfuverðs og gefur ekki til kynna framtíðarávöxtun.

6. VAXTABRÓUN (*Eingöngu skuldaskjöl með breytilegum vöxtum*)

[Á ekki við/Upplýsingar um þróun [REIBOR/LIBOR/EURIBOR/SOFR/annað] vaxta má nálgast á [tilvísun í vefsíðu].]

7. VÍSITÖLUBRÓUN (*Eingöngu verðtryggð skuldaskjöl*)

[Á ekki við/Upplýsið um hvar hægt er að nálgast upplýsingar um vísitölu í fortíð og framtíð.]

8. AUÐKENNI

- i. Auðkenni:
- ii. ISIN númer:
- iii. CFI númer: [Á ekki við/tilgreinið]
- iv. FISN númer: [Á ekki við/tilgreinið]

9. TILKYNNING UM VIÐKOMANDI GRUNNLÝSINGU

Land eða lönd þar sem
tilkynnt hefur verið um
viðkomandi grunnlýsingu:

10. HÆFI HJÁ SEÐLABANKA EVRÓPU

Skuldaskjal er ætlað að vera
haldið á með þeim hætti sem
leyfir Eurosystem hæfi (e.
Eurosystem eligibility):

[Já/Nei]

(Athugið að með því að merkja við „já“ merkir einungis að ætlunin við útgáfu sé að varsla skuldaskjölin hjá alþjóðlegri miðlægrri verðbréfamiðstöð (e. International Central Securities Depository (ICSDs)) sem sameiginlegum vörsluaðila og þýðir ekki endilega að skuldaskjölin uppfylli skilyrðin sem hæf veð samkvæmt Eurosystem lánakerfinu (e. Eurosystem eligibility / eligible as collateral for Eurosystem credit operations) annað hvort við útgáfu eða síðar á líftíma skuldaskjalanna. Slík viðurkenning fer eftir því hvort Seðlabanki Evrópu samþykkir að veðhæfisskilyrðum Eurosystem kerfisins (e. Eurosystem eligibility criteria) séu fullnæg

MIKILVÆGAR UPPLÝSINGAR OG TILKYNNING TIL FJÁRFESTA

Enga tryggingu er hægt að veita fyrir því að fjárfesting í skuldaskjöllum reynist arðsöm og aukin útgefandaáhætta fylgir því að fjárfesta eingöngu í skuldaskjöllum útgefnum af einum útgefanda. Fjárfestum er bent á að dreifa áhættu sinni og leita sér viðeigandi fjárfestingarráðgjafar áður en ákvörðun er tekin um fjárfestingu í skuldaskjöllum. Þá er engu tryggingu hægt að veita fyrir því að fjárfesting í skuldaskjöllum uppfylli væntingar fjárfesta eða kröfur sem fjárfesting ber að uppfylla samkvæmt fjárfestingarstefnu viðkomandi fjárfestis, lögum, innri reglum eða umboðum sem fjárfestum bera að fylgja. 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 og samstæðu hans, sem gætu haft veruleg áhrif á samstæðu útgefanda og fjárfestingar í skuldaskjöllum útgefnum af útgefanda, áður en þeir taka ákvörðun um að fjárfesta í skuldaskjöllum sem útgefin eru undir útgáfurammanum. Jafnframt er fjárfestum ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup á skuldaskjöllum kunna að hafa og eru hvattir til að sækja sér tilheyrandi óháða ráðgjöf.

UM ÚTGÁFURAMMANN OG FRAMKVÆMD ÚTGÁFU

Kaldalón mun gefa út skuldaskjöl samkvæmt þessum 30.000.000.000 króna útgáfuramma sem lýst er í grunnlýsingu þessari, í hverri þeirri mynt sem ákveðin er af útgefanda og tilgreind er í endanlegum skilmálum hverju sinni.

Skuldaskjöl sem gefin verða út innan útgáfuramman geta verið víxlar eða skuldabréf og verða þau gefin út með rafrænum hætti hjá þeirri verðbréfamiðstöð sem tilgreind verður í endanlegum skilmálum viðkomandi flokks skuldaskjala. Á meðan grunnlýsingin er í gildi kann útgefandi að óska eftir því að nýir flokkar skuldaskjala sem gefnir eru út innan útgáfuramman verði teknir til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, sem er skipulegur verðbréfamarkaður. Útgefandi getur einnig gefið út flokk skuldaskjala innan útgáfuramman sem ekki á að taka til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.

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 ákveða skilmála hvernar útgáfu í samræmi við þá skilmála sem tilgreindir eru í kaflanum „*Skilmálar skuldaskjala*“. Form endanlegra skilmála er að finna í kaflanum „*Viðeigandi endanlegir skilmálar*“. Með útgáfu endanlegra skilmálar fyrir hvern útgáfuhluta flokks skuldaskjala eru skilmálar skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum fullkláraðir. Endanlegir skilmálar verða birtir á vefsíðu útgefanda <https://kaldalon.is/> fyrir útgáfu og ef um er að ræða endanlega skilmála vegna flokka skuldaskjala sem sótt verður um töku til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði verða endanlegir skilmálar skráðir hjá Fjármálaeftirlitinu og til upplýsinga í fréttakerfi Nasdaq Iceland, eftir því sem við á.

Útgefandi ber allan kostnað sem hlýst af því að gefa út skuldaskjöl og að fá skuldaskjöl tekin til viðskipta hjá Nasdaq Iceland. Söluþóknun vegna sölu á skuldaskjöllum til endanlegra fjárfesta er ákveðin sem hlutfall af söluverði skuldaskjala. Útgefandi greiðir Fjármálaeftirlitinu fyrir yfirferð og staðfestingu á grunnlýsingu í upphafi. Útgefandi greiðir einnig árlegt gjald til þeirra verðbréfamiðstöðvar sem tilgreind er í endanlegum skilmálum viðkomandi flokks skuldaskjala. Gjaldið er reiknað sem hlutfall af markaðsvirði útgáfunnar hverju sinni. Enn fremur greiðir útgefandi fyrir að skuldaskjöl séu tekin til viðskipta hjá Nasdaq Iceland, ásamt árlegu föstu og árlegu markaðstengdu gjaldi, sem er hlutfall af markaðsvirði útgáfunnar hverju sinni.

UM GRUNNLÝSINGUNA

Grunnlýsingin er gerð í tengslum við útgáfuramma útgefanda til að koma á framfæri upplýsingum vegna útgáfu skuldaskjala sem kunna að verða gefin út á grundvelli útgáfurammans og kunna að verða tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, eins og hann er skilgreindur í lögum um markaði fyrir fjármálagerninga nr. 115/2021. Grunnlýsingin inniheldur þær upplýsingar sem nauðsynlegar eru fjárfestum til að þeir geti metið eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur útgefanda sem og þau réttindi sem fylgja þeim skuldaskjölum sem gefin verða út innan útgáfurammans.

Grunnlýsingin er samin í samræmi við 8. gr. reglugerðar (ESB) 2017/1129¹³ sem lögfest er með lögum nr. 14/2020, um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði (hér eftir „**lög nr. 14/2020**“)¹⁴. Útgefandalýsingin og verðbréfalýsingin eru samdar sem hluti af grunnlýsingu í samræmi við 8. gr. og 16. gr. reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2019/980 frá 14. mars 2019, um sniðmát, efni, athugun og staðfestingu lýsinga sem birta skal þegar verðbréf eru boðin í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði, með síðari breytingum (hér eftir „**reglugerð (ESB) 2019/980**“)¹⁵, sem innleidd var í íslenskan rétt með reglugerð nr. 274/2020¹⁶, um innleiðingu reglugerðar (ESB) 2019/980 og fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf samkvæmt 7. viðauka (Útgefandalýsing fyrir heildsöluverðbréf sem ekki eru hlutabréfatengd), 15. viðauka (Verðbréfalýsing fyrir verðbréf í heildsölu sem ekki eru hlutabréfatengd), og 28. viðauka (Listi yfir viðbótarupplýsingar í endanlegum skilmálum), í reglugerð (ESB) 2019/980.

Þá tekur grunnlýsingin einnig mið af reglugerð (ESB) 2019/979¹⁷, sem innleidd var í íslenskan rétt með reglum nr. 320/2020¹⁸ og reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga sem voru gefnar út af Nasdaq Iceland og eru í gildi hverju sinni (hér eftir „**reglur Nasdaq Iceland**“). Grunnlýsingin skal vera aðgengileg í 10 ár frá birtingu hennar.

Við útgáfu grunnlýsingar eru ákveðnir skilmálar skuldaskjala ekki þekktir, s.s. upplýsingar um nafnverð, vexti (ef við á), útgáfuverð, tryggingafyrirkomulag og aðrir skilmálar. Með útgáfu endanlegra skilmála fyrir hvern útgáfuhluta flokks skuldaskjala eru skilmálar skuldaskjala fullkláraðir. Endanlegir skilmálar verða birtir á vefsíðu útgefanda <https://kaldalon.is/fjarfestar> og á vef Fjármálaeftirlitsins fyrir útgáfu, ef sótt verður um töku skuldaskjalanna til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.

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 grunnlýsingu. Fjármálaeftirlitið staðfestir einungis grunnlýsinguna í þeim skilningi að hún uppfylli þær kröfur um að vera fullnægjandi, skiljanleg og samkvæmt því sem kveðið er á um í reglugerð (ESB) 2017/1129. Ekki skal líta á staðfestingu Fjármálaeftirlitsins á lýsingu þessari sem stuðning við

13 Reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) 2017/1129 frá 14. júní 2017 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.

14 Lög um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði: Sjá nánar: <https://www.althingi.is/lagas/nuna/2020014.html>

15 Framseld reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2019/980 frá 14. mars 2019 um viðbætur við reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) 2017/1129 að því er varðar sniðmát, efni, athugun og staðfestingu lýsinga sem birta skal þegar verðbréf eru boðin í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði og um niðurfellingu á reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (EB) nr. 809/2004.

16 Reglugerð nr. 274/2020 um innleiðingu framseldrar reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2019/980 um sniðmát, efni, athugun og staðfestingu lýsinga sem birta skal þegar verðbréf eru boðin í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði.

17 Framseld reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2019/979 frá 14. mars 2019 um viðbætur við reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) 2017/1129 að því er varðar tæknilega eftirlitsstaðla um helstu fjárhagsupplýsingar í samantekt lýsingar, birtingu og flokkun lýsinga, auglýsingar á verðbréfum, viðauka við lýsingu og tilkynningagáttina og um niðurfellingu á framseldri reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) nr. 382/2014 og framseldri reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2016/301.

18 Reglur Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands nr. 320/2020 um helstu fjárhagsupplýsingar í samantekt lýsingar verðbréfa, birtingu og flokkun lýsinga, auglýsingar verðbréfa, viðauka við lýsingu, tilkynningagáttina og tilkynningu um almennt útboð.

Útgefandann eða staðfestingu á gæðum skuldaskjalanna sem lýsingin varðar. Fjárfestar skulu ávallt leggja sjálfstætt mat á hvort þeim henti að fjárfesta í skuldaskjölunum byggt á eigin mati á endanlegum skilmálum skuldaskjalanna og grunnlýsingu þessari. Fjárfestar skulu meta sjálfir hvort þeim henti að fjárfesta í verðbréfunum. Grunnlýsingin inniheldur þær upplýsingar sem nauðsynlegar eru fjárfestum til að þeir geti metið eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur útgefanda sem og þau réttindi sem fylgja þeim skuldaskjölum sem gefin verða út undir útgáfurammanum.

VIÐAUKAR VIÐ GRUNNLÝSINGU

Eftir birtingu grunnlýsingar er fjárfestum ráðlagt að kynna sér allar opinberar upplýsingar sem gefnar eru út af útgefanda eða varða hann 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 skuldaskjöl eru tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Komi fram mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varða upplýsingar sem veittar eru í grunnlýsingunni og geta haft veruleg áhrif á mat á skuldaskjölum, eða útgefanda mun útgefandi gefa út og birta viðauka við grunnlýsinguna eftir útgáfu hennar, í samræmi við ákvæði 23. gr. reglugerðar (ESB) 2017/1129. Viðaukinn mun verða órjúfanlegur hluti af grunnlýsingunni. Allar yfirlýsingar og upplýsingar sem koma fram í slíkum viðaukum eða skjölum sem felld eru með tilvísun inn í viðaukana, breyta og/eða koma í stað yfirlýsinga og upplýsinga sem fram koma í grunnlýsingunni. Viðauki skal staðfestur af Fjármálaeftirlitinu og birtur á sama hátt og grunnlýsingin.

UPPLÝSINGASKYLDA OG SKRÁNING Á SKIPULEGAN VERÐBRÉFAMARKAÐ

Hlutabréf Kaldalóns eru skráð á Nasdaq First North Iceland. Í tengslum við þá skráningu hefur félagið haft upplýsingaskyldu á markaði samkvæmt lögum, reglugerðum og reglum sem gilda um útgefendur sem fengið hafa hlutabréf tekin til viðskipta á First North, t.a.m. lögum um markaði fyrir fjármálagerninga, lögum nr. 60/2021 um aðgerðir gegn markaðssvikum, lög nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu og reglugerðum settum á grundvelli laganna og reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga, útgefna af Nasdaq Iceland eins og þau eru á hverjum tíma. Upplýsingar sem félagið birtir vegna upplýsingaskyldu sinnar á markaði skulu birtar opinberlega, en opinber birting telst vera þegar upplýsingar hafa verið birtar á Evrópska efnahagssvæðinu. Á meðan fjármálagerningar útgefnir af félaginu eru til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og/eða First North mun félagið birta upplýsingar opinberlega og á vef félagsins.

Grunnlýsingin varðar skuldaskjöl sem gefin verða út í samræmi við útgáfuramman og sem kunna að vera sótt um að tekin verði til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Taka skuldaskjalanna til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og sala þeirra í lokuðu útboði til fjárfesta fer fram í samræmi við ákvæði íslenskra laga sem gilda um viðskipti skráðra verðbréfa, samanber lög nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga, (hér eftir „**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 sem lögfest er með lögum 14/2020 og reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga sem voru gefnar út af Nasdaq Iceland og eru í gildi á hverjum tíma. Upplýsingagjöf í grunnlýsingunni fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum sjá nánar umfjöllun í kafla „*Um grunnlýsinguna*“. Útgefanda ber að fylgja fyrrgreindum reglum og reglugerðum ef skuldaskjöl útgefin af honum eru skráð á Nasdaq Iceland. 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 verðbréfamarkaði.

GILDISTÍMI GRUNNLÝSINGU

Grunnlýsing útgefanda er gefin út á íslensku sem eitt skjal og gildir í allt að 12 mánuði frá staðfestingu hennar. Gildistími grunnlýsingar hefur þó engin áhrif á þau skuldaskjöl sem gefin hafa verið út á grundvelli grunnlýsingarinnar fram að þeim tíma. Upplýsingar í lýsingunni byggja á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem lýsingin er undirrituð. Eftir birtingu grunnlýsingarinnar er fjárfestum ráðlagt að kynna sér allar opinberar upplýsingar sem gefnar eru út af útgefanda eða varða hann.

TAKMÖRKUN Á DREIFINGU GRUNNLÝSINGAR

Í sumum lögsagnarumdæmum kunna lög að setja skorður við dreifingu lýsingarinnar eða annarra skjala sem tilheyra grunnlýsingu félagsins. Því gerir útgefandi kröfu um að allir viðtakendur kynni sér og hagi athöfnum sínum í samræmi við slík lög og skorður. Grunnlýsinguna eða öðrum skjölum sem tilheyra grunnlýsingunni skal hvorki dreifa, senda eða miðla á annan hátt til landa þar sem dreifing og birting myndi krefjast viðbótarskráningarferils 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 eða Japans. Útgefandi og umsjónaraðili eru ekki skaðabótaskyldir vegna dreifingar til þriðja aðila á grunnlýsingunni.

SKJÖL FELLD INN MEÐ TILVÍSUN

Eftirfarandi skjöl eru felld með tilvísun inn í grunnlýsinguna og skoðast sem órjúfanlegur hluti af grunnlýsingunni:

- Endurskoðaður samstæðureikningur fyrir fjárhagsárið 2022 sem lauk 31. desember 2022, ásamt skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og framkvæmdastjóra og áritun endurskoðanda, vefslóð: <https://kaldalon.is/wp-content/uploads/2023/03/Kaldalon-hf.-Arsreikningur-2022.pdf>
- Endurskoðaður samstæðureikningur fyrir fjárhagsárið 2021 sem lauk 31. desember 2021, ásamt skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og framkvæmdastjóra og áritun endurskoðanda, vefslóð: <https://kaldalon.is/wp-content/uploads/2022/04/Kaldalon-hf.-Samstaeduarsreikningur-2021.pdf>
- Endurskoðaður ársreikningur útgefanda fyrir fjárhagsárið 2020 sem lauk 31. desember 2020, ásamt skýrslu og yfirlýsingu stjórnar og framkvæmdastjóra og áritun endurskoðanda, vefslóð: <https://kaldalon.is/wp-content/uploads/2022/03/19032021-kaldalon-hf-arsreikningur-2020-undirritaour.pdf>

SKJÖL TIL SÝNIS OG AÐGENGI AÐ GRUNNLÝSINGU

Á meðan grunnlýsing er í gildi er heimilt, eftir atvikum að skoða eftirfarandi skjöl. Skjölin eru til sýnis á vefsíðu útgefanda: <https://kaldalon.is/fjarfestar/>

- Samþykktir Kaldalóns hf., dagsettar 23. mars 2023.
- Endurskoðaður ársreikningur Kaldalóns 2022.
- Endurskoðaður ársreikningur Kaldalóns 2021.
- Endurskoðaður ársreikningur Kaldalóns 2020.
- Veðhafasamkomulag vegna almenna tryggingafyrirkomulagsins, ásamt breytingum eða viðbótum eftir því sem við á.
- Umboðssamningur vegna almenna tryggingafyrirkomulagsins ásamt breytingum eða viðbótum eftir því sem við á.

- Samningur við staðfestingaraðila vegna almenna tryggingafyrirkomulagsins, dags. 2023, ásamt breytingum eða viðbótum eftir því sem við á.
- Veðsamningur vegna almenna tryggingafyrirkomulagsins, ásamt breytingum eða viðbótum eftir því sem við á.
- Allar skýrslur staðfestingaraðila, vegna staðfestingar á fjárhagslegum skilmálum.
- Fréttatilkynningar birtar í fréttaveitu kauphallar.

Ef gerð verða tryggingarbréf, umboðssamningur, veðsamningur og/eða veðhafasamkomulag (eða veðhafa- og veðgæslusamkomulag) vegna almenns og/eða sértæks tryggingarfyrirkomulags 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 útgáfurammans.

Aðgengi að grunnlýsingu þessari verður tryggt í 10 ár eftir birtingu hennar á vefsetri útgefanda á vefslóðinni: <https://kaldalon.is/fjarfestar/>

UMSJÓNARAÐILI OG AÐRIR RÁÐGJAFAR

Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Reykjastræti 6, 101 Reykjavík, hefur veitt ráðgjöf við gerð grunnlýsingarinnar í samráði við stjórnendur og stjórn útgefandans og er hún byggð á upplýsingum frá útgefanda. Jafnframt hefur Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans umsjón með því ferli að fá grunnlýsinguna staðfesta hjá Fjármálaeftirlitinu. Fyrir það greiðir útgefandi Landsbankanum hf. þóknun fyrir aðkomu sína að þessu verkefni.

Lex, kt. 570297-2289, Borgartúni 26, 105 Reykjavík, hefur veitt Kaldalóni lögfræðilega ráðgjöf varðandi gerð almenns tryggingarfyrirkomulags útgáfurammans.

UPPLÝSINGAR FRÁ ÞRIÐJA AÐILA

Upplýsingar í grunnlýsingunni byggja ekki á yfirlýsingum utanaðkomandi sérfræðinga eða þriðja aðila, öðrum en opinberum upplýsingum sem birtar hafa verið af opinberum aðilum.

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

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

ENDURSKOÐANDI ÚTGEFANDA

PricewaterhouseCoopers ehf.- PwC á Íslandi, kt. 690681-0139, Skógarhlið 12, 105, Reykjavík (hér eftir „PwC“), hefur endurskoðað ársreikninga Kaldalóns hf. fyrir fjárhagsárin 2018 til 2022. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Fyrir hönd PwC voru Atli Þór Jóhannsson og Magnús Mar Vignisson endurskoðendur fyrir árið 2022. Fyrir árið 2021 var Atli Þór Jóhannsson endurskoðandi félagsins. Þeir eru báðir aðilar að félagi löggiltra endurskoðenda. PwC hefur ekki sagt starfi sínu lausu eða verið leyst frá störfum á því tímabili sem félagið hefur starfað fyrir útgefanda.

YFIRLÝSING ÁBYRGÐARÆÐILA GRUNNLÝSINGAR FYRIR HÖND ÚTGEFANDA

Formaður stjórnar og forstjóri Kaldalóns hf., kt. 490617-1320, Ingólfsstræti 3, 101 Reykjavík, lýsa því yfir fyrir hönd þess, sem útgefanda að samkvæmt okkar bestu vitund séu upplýsingar sem grunnlýsingin hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum hafi verið sleppt sem gætu haft áhrif á áreiðanleika hennar.

Reykjavík 7. júlí 2023,

Fyrir hönd Kaldalóns hf.

Ásgeir H.R. Gylfason, stjórnarformaður

Jón Þór Gunnarsson, forstjóri

SKILGREININGAR

Í grunnlýsingu þessari vísa hugtökin;

„alþjóðlegir reikningsskilastaðlar“ og „IFRS“ til International Financial Reporting Standards eins og þeir eru samþykktir af Evrópusambandinu, sbr. reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins nr. 1606/2002,

„Fjármálaeftirlitið“ til Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands, kt. 560269-4129, Kalkofnsvegi 1, 101 Reykjavík, Íslandi,

“grunnlýsing” til grunnlýsingar útgefanda dagsett 7. júlí 2023,

„hlutafélagalög eða lög um hlutafélög“ til laga um hlutafélög nr. 2/1995,

“Landsbankinn” til Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Reykjastræti 6, 101 Reykjavík, Íslandi,

“lög um einkahlutafélög” til laga um einkahlutafélög nr. 138/1994,

„lög um lýsingar“ til laga um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði nr. 14/2020,

„lög um markaði fjármálagerna“ til laga um markaði fyrir fjármálagerna nr. 115/2021,

„lög um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerna“ til laga um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerna nr. 7/2020,

„reglur Nasdaq Iceland“ til reglna fyrir útgefendur fjármálagerna Nasdaq Iceland hf., eins og þær eru í gildi hverju sinni,

“samkeppnislög” til samkeppnislaga nr. 44/2005,

„Leiðbeiningar um stjórnarhætti“ eins og þeir eru gefnir út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins, 6. útgáfa 2021,

„lýsingarreglugerð“ til reglugerðar Evrópusambandsins og ráðsins (ESB) nr. 2017/1129 frá 4. júní 2017 um lýsingu sem birta skal við almenn útboð verðbréfa eða vegna töku verðbréfa til viðskipta á skipulegum markaði og um niðurfellingu á tilskipun 2003/71/EB,

„Nasdaq CSD SE, útibú á Íslandi“ til Nasdaq verðbréfamiðstöðvar hf., kt. 510119-0370, Laugavegi 182, 105 Reykjavík,

„Nasdaq Iceland“ og „Kauphöllin“ til Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík,

„samþykktir útgefanda“ til samþykktá útgefanda dagsettum 23. mars 2023,

„skipulegur markaður“ til skipulegs markaðar samkvæmt skilgreiningu laga nr. 115/2021, um markaði fjármálagerninga,

„umsjónaraðili“ til Fyrirtækjaráðgjafar Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Reykjastræti 6, 101 Reykjavík, Íslandi,

„útgáfurammi“ vísar til útgáfuramma útgefanda á skuldaskjölum sem lýst er í grunnlýsingu útgefanda dagsett 7. júlí 2023 og viðaukum sem kunna að vera gefnir út og uppfærslum á henni,

„VS reikningur“ til skrár um lokafærslur reikningseiganda yfir rafbréf hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf.,

nema annað megi skilja af samhenginu eða sé tekið fram í textanum. Þegar vísað er til laga og reglugerða í útgefandalýsingunni er vísað til íslenskra laga og reglugerða, með áorðnum breytingum.

SKAMMSTAFANIR OG HUGTÖK

e.	enska
ehf.	einkahlutafélag
ESB	Evrópusambandið
gr.	grein
hf.	hlutafélag
IAS	International Accounting Standards
IFRS	International Financial Reporting Standards
ISK	íslenskar krónur
kr.	krónur
kt.	Kennitala
LEI númer	Legal Entity Identifier
mgr.	málgrein
m.kr.	milljónir króna
ma.kr.	milljarðar króna
m ²	fermetrar
nr.	númer
slhf.	samlagshlutafélag
tl.	Töluliður

vr.	Veðréttur
VNV	Vísitala neysluverðs, reiknuð skv. Hagstofu Íslands
WACC	Veginn fjármagnskostnaður (e. <i>Weighted Average Cost of Capital</i>)

UPPLÝSINGAR UM ÚTGEFANDANN

ÚTGEFANDI

Kaldalón hf. (hér eftir „**Kaldalón**“ eða „**útgefandinn**“) er íslenskt fasteignafélag og er kjarnastarfsemi þess eignarhald fasteigna og útleiga þeirra, fasteignapróun og umsýsla fasteigna.

Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Kaldalón hf. og 14 dótturfélögum þess (hér eftir „**samstæðan**“ eða „**félagið**“). Sjá frekari umfjöllun um dótturfélögin í kafla „Dótturfélög Kaldalóns“. Samstæðan á dreift eignasafn fasteigna, einkum verslunar- og þjónustuhúsnæði, vöruhús, iðnaðarhúsnæði, skrifstofuhúsnæði og hótélbyggingar.

Tilgangur félagsins skv. 1.3 gr. samþykktu þess, dagsettu 23. mars 2023, er eignarhald fasteigna og fasteignapróun ásamt kaupum, sölu, útleigu, rekstri og umsýslu þeirra. Þá felur tilgangur félagsins einnig í sér fjárfestingastarfsemi, lánastarfsemi og annan skyldan rekstur. Félaginu er einnig heimilt samkvæmt samþykktum þess að taka þátt í starfsemi er samrýmist rekstri félagsins og gerast eignaraðili í öðrum félögum í því skyni, eða stunda framangreinda starfsemi í gegnum dótturfélög sín. Rekstrartími félagsins er ótiltekinn en samkvæmt 7.3 gr. í samþykktum þess er fjallað um slit félagsins, samruna þess við önnur félög eða skiptingu.

Í árslok 2022 átti samstæðan 44 fasteignir eða samtals um 85.000 m². Af þeim voru 71.500 m² afhentir en 13.500 m² verða afhentir á árinu 2023. Við útgáfu ársreiknings vegna fjárhagsársins 2022 hafði félagið undirritað kaupsamning, að hluta háð fyrirvörum, vegna kaupa á 5.700 fermetrum til viðbótar þannig að heildarstærð safnsins kemur til með að verða 90.700 m² við afhendingu eigna. Tekjuvegið útleiguhlutfall afhentra eigna í samstæðunni voru 98,9% í árslok 2022. Eignir samstæðunnar eru staðsettar á höfuðborgarsvæðinu og á völdum svæðum á landsbyggðinni, sjá frekari umfjöllun um eignasafn félagsins í kafla „Fasteignasafnið“ og kafla „Mikilvægir atburðir og þróun á rekstri félagsins á árinu 2023“.

Kaldalón er skráð með hlutabréf sín á vaxtarmarkaðinn First North, Nasdaq Iceland (hér eftir „**First North**“), en stjórn félagsins hefur ákveðið að hefja undirbúning að skráningu félagsins á aðalmarkað Nasdaq Iceland þegar þremur af fjórum viðmiðum er náð.¹⁹

Tafla 1: Upplýsingar um útgefanda

Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti	Kaldalón hf. ²⁰
Kennitala	490617-1320
Félagsform	Skráð hlutafélag á Íslandi í samræmi við lög nr. 2/1995, um hlutafélög
Stofndagur	12.05.2017
Höfuðstöðvar og lögheimili	Ingólfsstræti 3, 101 Reykjavík
Auðkenni hjá Nasdaq Iceland hf. og Nasdaq verðbréfamíðstöð hf.	KALD
Vefsíða	https://kaldalon.is/

¹⁹ Viðmiðin fjögur eru: 1) Verðmæti fjárfestingaeigna er umfram 50 milljarða króna 2) leigutekjur félagsins á ársgrundvelli, áætlaðar til næstu 12 mánaða, eru hærrí en 3,5 milljarðar króna 3) árshlutareikningur með hreinan rekstur fasteignasafns hefur verið gefinn út og endurskoðaður og 4) félagið hefur gefið út grunnlýsingu vegna útgáfu skuldabréfa og annarra skuldaskjala.

²⁰ Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti er það sama.

Netfang	kaldalon@kaldalon.is
Símanúmer	+354 419 1414
LEI-númer	254900A1SVOQEMA2WP49

ÁGRIP AF SÖGU

Kaldalón hét áður Kaldalón byggingar hf. og var stofnað árið 2017. Félagið var í upphafi skráð sem samlagshlutafélag en samþykktum og félagsformi þess var breytt í hlutafélag í árslok 2017. Tilgangur félagsins var á þeim tíma fjárfestingarstarfsemi þ.m.t. fasteignapróun, kaup, sala, rekstur, eignarhald, umsýsla og uppbygging fasteigna og fasteignafélaga, lánastarfsemi ásamt kaupum og sölu fasteigna, fjármálagerninga, ýmiss konar skuldaviðurkenningar, allt í tengslum við fasteignaviðskipti, fasteignapróun eða fjármögnun byggingarframkvæmda.

Árið 2018 gerði Kaldalón samning við Kviku banka hf., kt. 540502-2930, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík (hér eftir „**Kvika**“) um eignastýringu og umsjón með daglegum rekstri félagsins. Enginn starfsmaður var á launaskrá hjá Kaldalóni á árinu 2018. Árið 2019 og 2020 var félagið með eignastýringarsamning við Gamma Capital Management²¹.

Árið 2019 var félagið skráð á First North og það sama ár var Jónas Þór Þorvaldsson ráðinn framkvæmdastjóri félagsins en hann var þá eini starfsmaður félagsins. Jónas Þór Þorvaldsson lét af störfum í júlí 2021 og núverandi forstjóri Kaldalóns, Jón Þór Gunnarsson tók við. Sama ár var Högni Hjálmtýr Kristjánsson ráðinn forstöðumaður eignaumsýslu og fjármála og er hann nú framkvæmdastjóri rekstrar.

Á árunum 2018 til 2020 stóð samstæðan að próun íbúðarhúsnæðis, á skipulags- og framkvæmdastigi. Félagið stóð að uppbyggingu og sölu íbúða í Urriðaholti í Garðabæ, Kársnesi í Kópavogi auk Vogabyggðar og Steindórsreitir í Reykjavík. Þá stóð samstæðan að undirbúningi framkvæmda á skipulagsstigi við Vesturbugt, Hnoðraholti í Garðabæ og Kársnesi í Kópavogi. Kaldalón átti 50% eignarhlut í Steinsteypunni ehf. sem framleiðir og selur steinsteypu. Gengið var frá samningi um sölu á öllum eignarhlutum félagsins í Steinsteypunni í júní 2022²².

Um mitt árið 2021 hófst umbreytingarferli félagsins í fasteignafélag. Félagið var fyrir breytinguna flokkað sem fjárfestingarfélag en er nú flokkað sem fasteignafélag og hefur gert upp sem samstæða frá miðju ári 2021. Nýjar áherslur í rekstri félagsins voru kynntar með nýju stjórnendateymi. Aukin áhersla var lögð á tekjuberandi eignir í rekstri félagsins og eignir sem ekki féllu að nýjum áherslum voru settar í söluferli. Ráðgjafasamningar við Gamma Capital Management og Kviku var sagt upp. Frá því að umbreyting á félaginu hófst um mitt árið 2021 hefur það verið í vaxtarfasa og stefnt er að skráningu félagsins á aðalmarkað Nasdaq Iceland. Þá hefur félagið selt flestar eignir sem tilheyra ekki kjarnastarfsemi þess sem fasteignafélag, þ.e. lóðir fyrir íbúðarhúsnæði, íbúðir í byggingu og eignarhlut í Steinsteypunni ehf. Í lok árs 2022 nam virði fjárfestingareigna utan kjarnastarfsemi félagsins 995 m.kr. og var að mestu bundið í fullbúnum íbúðum í söluferli, auk eignarhlutar í Vesturbugt eignarhaldsfélagi ehf. og Vesturbugt ehf. Félagið hefur samþykkt kauptilboð í eignarhluta og kröfur þess í Vesturbugt eignarhaldsfélagi ehf. og Vesturbugt ehf. háð fyrirvörum, sjá frekari umfjöllun í kafla „Dótturfélög Kaldalóns“.

Frá árinu 2021 hefur félagið fjárfest í tekjuberandi fasteignum sem það annast rekstur á og leigir út til fyrirtækja, opinberra aðila og annarra lögaðila. Sjá frekari upplýsingar um fasteignir félagsins í kafla „Fasteignasafnið“.

²¹ Dótturfélag Kviku banka.

²² Sjá nánar um sölu Kaldalóns á eignarhlut í Steinsteypunni ehf. Kaldalón hf.: Sala á eignarhlut í Steinsteypunni ehf. – Kaldalón (kaldalon.is).

MIKILVÆGIR ATBURÐIR OG ÞRÓUN Á REKSTRI FÉLAGSINS Á ÁRINU 2023

Kaldalón hf. og Borgartún ehf. hafa náð samkomulagi um kaup dótturfélags Kaldalóns, Hvannir ehf., á fasteigninni Borgartún 32 í heild sinni. Fasteignin hýsir rekstur Hótel Cabin sem rúmar 259 herbergi auk veitingasals og stoðryma. Kaupverð fasteignar er 4.710 m.kr. og greiðist að fullu með reiðufé. Í gildi er langtímaleigusamningur við rekstraraðila Hótel Cabin. Kaupsamningur var undirritaður 12. maí 2023 og hefur fasteign verið afhent²³.

Ekki hafa átt sér stað neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum útgefanda síðan síðustu endurskoðuðu reikningsskil útgefanda voru birt, þann 2. mars 2023.

Engar mikilvægar breytingar á fjárhags- eða viðskiptastöðu útgefanda hafa átt sér stað frá lokum síðasta fjárhagstímabils þann 31.12.2022 til dagsetningu grunnlýsingar. Þá hafa ekki átt sér stað neinar verulegar breytingar á fjárhagslegri afkomu útgefanda frá lokum síðasta fjárhagstímabils þann 31.12.2022.

Kaldalón hefur gengið frá kaupum á félaginu Kaupangur fasteignafélag ehf. en helsta eign þess er Laugarvegur 18, fasteign tengd Vegamótastíg 7-9 sem þegar er í eigu félagsins.

Kaldalón hf. hefur selt félagið Nauteyri ehf. en helsta eign félagsins voru ferðapjónustutengdar fasteignir í Vestmannaeyjum.

Kaldalón hf. hefur sent tilboð í fasteignir í eigu Klettagarða 8-10 ehf. Seljandi hefur óskað eftir að ganga til viðræðna um kaupsamning við Kaldalón hf. um kaup á fasteignum eða félaginu Klettagarðar 8-10 ehf.

Þann 30. júní 2023 rifti Reykjavíkurborg samningi við dótturfélag Kaldalóns, Vesturbugt ehf. um uppbyggingu á svæði sem ber heitið Vesturbugt ehf. við Reykjavíkurhöfn. Byggingarétturinn var á lóðunum Hlésgötu 1 og Hlésgötu 2. Reykjavíkurborg ber fyrir sig m.a. vanefndum á að framkvæmdir séu ekki hafnar. Vesturbugt ehf. telur riftunina ólögmeða, meðal annars vegna þess að deiliskipulag fyrir svæðið hefur ekki enn verið gefið út af hendi Reykjavíkurborgar. Reykjavíkurborg hefur áður samþykkt deiliskipulagið og auglýst, en ekki gefið deiliskipulagið út sem er forsenda þess að hægt sé að hefja framkvæmdir. Þá krefst Reykjavíkurborg aukinna trygginga en áður hafi verið samþykkt sem gerir fjármálastofnunum ókleift að fjármagna verkefnið. Vesturbugt telur riftun Reykjavíkurborgar ólögmeða. Riftun á samningi mun hafa engin eða óveruleg áhrif á rekstur og efnahag Kaldalóns hf. Sjá nánar umfjöllun um Vesturbugt ehf. í kafla "Dótturfélög Kaldalóns".

SKIPULAG SAMSTÆÐUNNAR

Kaldalón er móðurfélag samstæðunnar, en hún byggist upp á dótturfélögum sem eru sjálfstæðir lögaðilar og halda á eignasafni félagsins. Unnið er að sameiningu dótturfélaga til einföldunar á rekstri samstæðunnar sem mun auka hagræði rekstursins og efla og styðja við tilgang félaganna.

Dótturfélög Kaldalóns

Dótturfélög útgefanda eru 14 talsins, við dagsetningu þessarar grunnlýsingar. Móðurfélagið Kaldalón hf. er háð dótturfélögum sínum að því leyti að þau halda á tekjuberandi eignum félagsins og greiðslustreymi tekna er frá dótturfélögum til Kaldalóns. Félagið er í samrunaferli með hluta dótturfélaga sem félagið áætla að ljúki á næstu mánuðum.

²³ <https://www.globenewswire.com/news-release/2023/05/12/2667988/0/is/Kaldal%C3%B3n-hf-Fr%C3%A1-gangur-vi%C3%B0skipta-um-fasteignina-Borgart%C3%BAn-32.html>

Við kaup á dótturfélögum er í öllum tilfellum verið að kaupa félög sem innihalda fasteignir og rekstur í kringum þær og skilgreinir félagið því kaupin sem kaup á fjárfestingareignum. Dótturfélög Kaldalóns eru hin eiginlegu rekstrarfélög fasteigna, eiga fasteignir og reka þær. Þau afla tekna með leigu og starfsemi. Með því að vista fasteignir félagsins í mismunandi dótturfélögum fæst fram skýr aðgreining eininga sem gefur félaginu sveigjanleika þegar kemur að umsýslu og rekstri fasteigna sem og kaupum, fjármögnun og sölu þeirra²⁴.

Hlutdeildarfélög eru rekstrareiningar sem samstæðan hefur veruleg áhrif á en hefur ekki yfirráð yfir. Til hlutdeildarféлага Kaldalóns teljast þau félög sem Kaldalón hefur fjárfest í og þar sem eignarhlutur er umtalsverður en þó aldrei meiri en 50%. Við útgáfudag þessarar grunnlýsingar eru engin hlutdeildarfélög í samstæðunni en félagið seldi eignarhlut sinn í Kársnesbyggð á árinu 2022²⁵.

Tafla 2: Dótturfélög Kaldalóns²⁶

Nafn	Starfsemi félagsins	Eignarhluti
Faðmlag ehf.	Fasteignafélag	100%
Hafnagarður ehf.	Fasteignafélag	37,5%
Hellubbyggð ehf.	Fasteignafélag	100%
Hvannir atvinnurekstur ehf.	Fasteignafélag	100%
Hvannir ehf.	Fasteignafélag	100%
Kaldalón þróunareignir ehf.	Fasteignafélag	100%
Koparhella ehf.	Fasteignafélag	50%
Lónseyri ehf.	Fasteignafélag	100%
U14-20 ehf.	Fasteignafélag	100%
Vallarbyggð ehf.	Fasteignafélag	100%
Vesturbugt eignarhaldsfélag ehf.	Eignarhaldsfélag	59,5%
Vesturbugt ehf.	Fasteignafélag	59,5%
Vesturhraun ehf.	Fasteignafélag	100%
Víkurhvarf 1 ehf.	Fasteignafélag	100%

²⁴ Félagið er með í undirbúningi þjónustusamninga við dótturfélög, en móðurfélagið annast alla umsýslu vegna dótturféлага.

²⁵ Sjá skýringu 18 „Hlutdeildarfélög“ í ársreikningi félagsins 2022 sem finna má í kafla „Skjöl felld inn með tilvísun“.

²⁶ Upplýsingar miðast við dagsetningu grunnlýsingar. VMT ehf. og Lantan ehf. hafa verið afskráð í fyrirtækjaskrá. Gengið hefur verið frá kaupsamningi á Kaupangi fasteignafélagi ehf. og unnið er að frágangi viðskipta og því er félagið ekki tiltekið í töflunni.

Kaldalón undirritaði kaupsamning um kaup á öllu hlutafé Hafnagarðs ehf. í áföngum þann 17. október 2022 á grundvelli samþykktis kaupilboðs frá 26. ágúst 2022. Kaupverð alls hlutafjár Hafnagarðs ehf. er 4.000 m.kr., byggt á þeirri forsendu að félagið sé skuldlaust og áætlanir þess gangi eftir. Samstæðan hefur þegar greitt 1.500 m.kr. til seljanda með nýju útgefnu hlutafé í Kaldalóni. Á seinni helming ársins 2023, þegar áætlað er að fasteign verði afhent og tekjuberandi í samræmi við skilalýsingu, greiddast 2.000 m.kr. með reiðufé eða yfirtöku lána, auk 100 m.kr. í nýju útgefnu hlutafé í Kaldalóni. Eigi síður en 1. október 2024 eru greiddar 400 m.kr. með nýju útgefnu hlutafé í Kaldalóni en fjárhæðin tekur breytingum m.t.t. til tekna og gjalda félagsins á þeim tíma. Endanlegt kaupverð er m.a. háð árangri í tekjum og gjöldum félagsins fyrir afhendingu fasteignar og verðbótum en helsta eign Hafnagarðs ehf. er Köllunarklettsvegur 1 sem afhentur verður á seinni helming ársins 2023. Í samræmi við kaupsamning og hluthafasamkomulag hefur Kaldalón hf. yfirráð yfir félaginu og er því félagið að fullu tekið inn í samstæðu félagsins, sem dótturfélag, í ársreikningi 2023.

Koparhella ehf. er 50% í eigu Kaldalóns hf. og er hluti af samstæðuársreikning félagsins. Aðrir hluthafar samkvæmt ársreikningi Koparhelli ehf. vegna fjárhagsársins 2022 eru Grána ehf. með 16,67% hlut, GT verk ehf. með 16,67% hlut og Borgarvirki ehf. með 16,67% hlut.

Kaldalón á 59,5% af heildarhlutafé í flokki A í Vesturbugt eignarhaldfélagi ehf., en 26,9% af heildarhlutafé. Atkvæðisréttur fylgir eingöngu A hlutum og hefur hlutafé í A flokki forgangsávöxtun samkvæmt samþykktum félagsins. Því er félagið flokkað sem dótturfélag með 59,5% eignarhlut. Vesturbugt ehf. er 100% í eigu Vesturbugt eignarhaldsfélags ehf.

Kaldalón undirritaði kaupsamning um allt hlutafé í Kaupangi fasteignafélagi ehf., en helsta eign þess er fasteignin Laugavegur 18. Unnið er að lúkningu viðskipta og afhendingu Kaupangs fasteignafélags ehf. til félagsins við útgáfu grunnlýsingar. Kaupangur fasteignafélag ehf. er því ekki hluti af töflu yfir lista dótturfélaga eða annarri tölfræði í upplýsinga um útgefanda.

STARFSEMI

Kaldalón er fasteigna- og leigufélag sem fjárfestir í, leigir út og annast rekstur á atvinnuhúsnæði til fyrirtækja, opinberra aðila og annarra lögaðila í gegnum dótturfélögin sín.

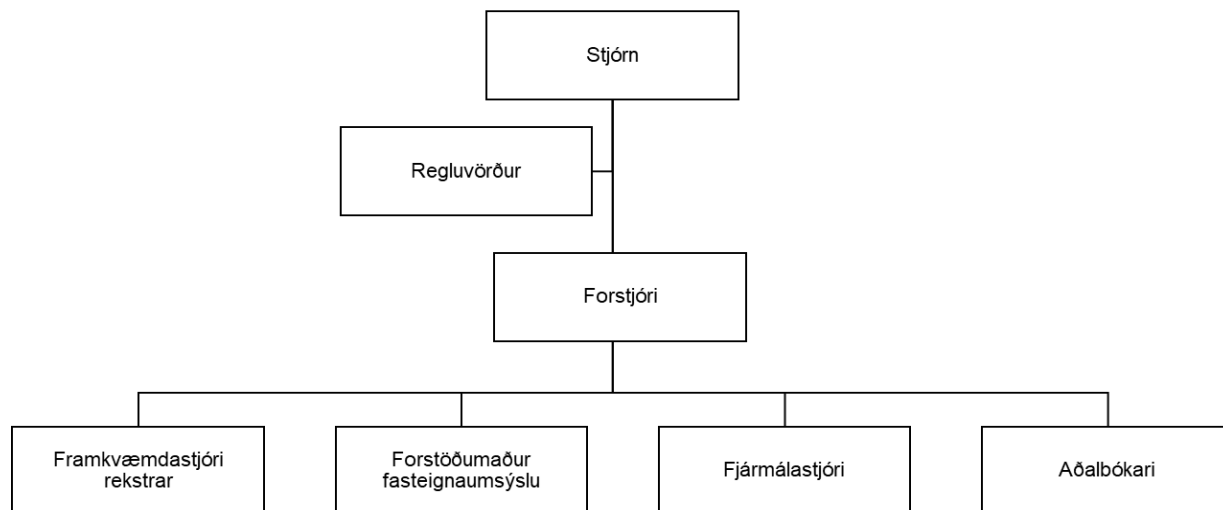
Móðurfélag samstæðunnar sér um daglegan rekstur og samræmingu fyrir dótturfélög sín. Auk þeirra verkefna sem falla undir daglegan rekstur, annast móðurfélag samstæðunnar meðal annars útreikninga á innra virði félagsins, mat á virði eigna félagsins og greiningu á fjárfestingartækifærum. Móðurfélag samstæðunnar sér um gerð leigusamninga skv. ferlum, hefur umsjón með viðhaldi og endurbótum og gerð rekstraráætlana. Félagið notast við utanaðkomandi verkataka til að sinna viðhaldi og endurbótum, en engir iðnaðarmenn starfa hjá félaginu. Auk þess nýtir félagið sér aðkeypta sérfræðipjónustu eftir því sem þörf er á, s.s. framkvæmdaþjónustu, lögfræðiráðgjöf og aðra sérfræðiráðgjöf. Móðurfélagið útbýr jafnframt gögn fyrir stjórnar- og hluthafafundi og sér um samskipti við utanaðkomandi aðila svo sem endurskoðendur og lögfræðinga.

Skipurit

Hjá samstæðunni starfar forstjóri, framkvæmdastjóri rekstrar, forstöðumaður fasteignaumsýslu og aðalbókari. Þá hefur félagið gengið frá ráðningu á Sigurbjörgu Ólafsdóttur í starf fjármálastjóra.²⁷ Stöðugildi hjá samstæðunni eru því fimm á útgáfudegi þessarar grunnlýsingar. Allt starfsfólk félagsins heyrir undir forstjóra.

²⁷ Sigurbjörg mun hefja störf í ágúst 2023 og Högni H. Kristjánsson framkvæmdastjóri rekstrar mun áfram gegna starfi fjármálastjóra fram að þeim tíma.

Mynd 1: Skipurit



Forstjóri Kaldalóns er Jón Þór Gunnarsson. Forstjóri ber ábyrgð á daglegum rekstri félagsins og fer með ákvörðunarvald í málafnum sem ekki eru falin öðrum eða falla undir verksvið stjórnar eðli málsins samkvæmt. Daglegur rekstur tekur ekki til ráðstafana sem eru óvenjulegar eða mikilsháttar. Slík mál getur forstjóri því aðeins afgreitt hafi hann til þess heimild frá stjórn, nema ekki sé unnt að bíða ákvörðunar stjórnar án verulegs óhagræðis fyrir starfsemi félagsins. Í slíkum tilvikum skal forstjóri hafa samráð við stjórnarformann ef þess er nokkur kostur. Skal stjórn tilkynnt um afgreiðslu málsins svo fljótt sem kostur er og hún færð í fundargerð næsta stjórnarfundar. Forstjóri annast ráðningu starfsfólks og ákvarðar verksvið og ráðningarkjör annars starfsfólks félagsins. Forstjóri sér um að bókhald félagsins sé fært í samræmi við lög og venjur og að meðferð eigna félagsins sé með tryggilegum hætti. Jafnframt skal hann koma á framfæri við endurskoðanda þeim upplýsingum og gögnum sem hafa þýðingu vegna endurskoðunar og veita endurskoðanda þær upplýsingar, gögn, aðstöðu og aðstoð sem endurskoðandi telur nauðsynlega vegna starfs síns. Forstjóri skal tryggja að stjórn félagsins fái reglulegar og greinargóðar upplýsingar um rekstur, skipulag og starfsemi félagsins. Á stjórnarfundum skal forstjóri leggja fyrir stjórn félagsins yfirlit um rekstur frá síðasta stjórnarfundum. Stjórnin getur krafist þess að forstjóri útvegi viðbótarskjöl og upplýsingar í tengslum við tiltekin verkefni stjórnar.

Högni Hjálmtýr Kristjánsson er framkvæmdastjóri rekstrar. Framkvæmdastjóri rekstrar er lykilstjórnandi hjá félaginu og ber ábyrgð á viðskiptapróun eignasafns félagsins, þar með talið fjárfestingu í nýjum fasteignum og greiningu fasteignasafnsins í heild, í samstarfi við forstjóra. Framkvæmdastjóri rekstrar hefur umsjón með markaðssetningu félagsins og leggur mat á fjárfestingarkosti þess í samræmi við fjárfestingarstefnu félagsins. Jafnframt hefur hann umsjón með samningagerð félagsins, þar með talið kaup og sölu fasteigna, fasteignasafna og leigusamninga. Uppsetning og yfirllestur samninga er úthýst til lögfræðings félagsins ef við á. Framkvæmdastjóri rekstrar tekur virkan þátt í viðskiptatengslum félagsins og viðhalda tengslum við helstu haghafa.

Sigurbjörg Ólafsdóttir hefur verið ráðin fjármálastjóri félagsins og einn af stjórnendum félagsins. Sigurbjörg hefur störf í ágúst 2023. Fjármálastjóri hefur yfirumsjón með fjárreiðum og fjárstýringu félagsins og tengdra félaga, einkum umsjón og ábyrgð á bókhaldi, innheimtuaðgerðum, uppgjöri, fjármögnun, fjárhagsáætlanagerð og áhættustýringu. Jafnframt ber fjármálastjóri ábyrgð á tryggingum félagsins og tengdra félaga. Fjármálastjóri tekur virkan þátt í að viðhalda tengslum við fjárfesta og aðra haghafa, þ.m.t. kröfuhafa.

Albert Leó Haagensen er forstöðumaður fasteignaumsýslu. Forstöðumaður fasteignaumsýslu hefur umsjón með og ber ábyrgð á framkvæmdaverkefnum, svo sem viðhaldi og endurbótum fasteigna, mati á fasteignum m.t.t. til ástands-, viðhalds- og rekstrarkostnaðar og metur fasteignir sem félagið hyggur á fjárfestingu í. Forstöðumaður fasteignaumsýslu annast gerð kostnaðar- og rekstraráætlana er snúa að framkvæmdum og viðhaldi fasteigna félagsins og hefur umsjón með viðtöku fasteigna í fasteignasafn félagsins. Þá ber forstöðumaður fasteignaumsýslu ábyrgð á leyfismálum fasteigna og vottunarferlum þeirra. Forstöðumaður eignaumsýslu kemur að skipulagsþróun þróunarreita félagsins í samstarfi við forstjóra félagsins.

Helga Sif Halldórsdóttir er aðalbókari. Aðalbókari hefur umsjón með daglegu reikningshaldi félagsins og verkefnum því tengdu. Þá annast aðalbókari verkefni er varða uppgjör félagsins og dótturfélaga, auk skýrslugerðar úr bókhaldi félagsins. Aðalbókari annast í samstarfi við annað starfsfólk um skjalavörslu, innkaup og umsjón með skrifstofu.

LAGAUMHVERFI

Kaldalón er hlutafélag, skráð og starfrækt í samræmi við lög nr. 2/1995, um hlutafélög, og dótturfélög félagsins eru einkahlutafélög, skráð og starfrækt í samræmi við lög nr. 138/1994, um einkahlutafélög. 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 alþjóðlega reikningsskilastaðla (hér eftir nefnt „**International Financial Reporting Standard**“, eða „**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 (hér eftir „**Samkeppnislög**“), 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 peningaþvætti og fjármögnun hryðjuverka. Viðskiptavinir félagsins lúta að sama skapi ýmsum lögum, reglum og leyfisveitingum opinberra aðila. Sjá nánar umfjöllun í kafla „Laga- og regluáhætta“.

Breytingar á aðal- og deiliskipulagi geta leitt til breytinga á ýmsum þáttum sem hafa áhrif á fasteignamat og leiguverð. Reglur geta breyst er lúta að friðun fasteigna, varðveislu götumyndar, vernd listrænnar, menningarlegrar eða sögulegrar arfleifðar á svæðum sem félagið á fasteignir á.

Félagið er skráð á vaxtmarkað First North og það kann að gefa út skuldaskjöl sem tekin verða til viðskipta á aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. Þarf félagið jafnframt að lúta lögum nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga, reglugerðum og reglum sem gilda um útgefendur fjármálagerninga á First North og reglur sem gilda um útgefendur fjármálagerninga sem teknir hafa verið til viðskipta á skipulegum markaði, eins og þau eru á hverjum tíma.

Engin sérlög gilda um starfsemi félagsins.

FASTEIGNAMARKAÐURINN

Kaldalón starfar á íslenskum fasteignamarkaði með atvinnuhúsnæði. Félagið fjárfestir einkum í atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu sem og á völdum svæðum á landsbyggðinni, sjá frekari lýsingu á eignasafni samstæðunnar í kafla „Fasteignasafnið“.

Samkvæmt upplýsingum úr skýrslunni „Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2020-2024“²⁸ sem unnin var af VSÓ Ráðgjöf, kt. 681272-0979, Borgartúni 20, 105 Reykjavík, fyrir Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu (SSH),²⁹ var heildarframboð atvinnuhúsnæðis³⁰ um 7,3 milljónir m² á höfuðborgarsvæðinu árið 2021, en heimild í samþykktu deiliskipulagi á svæðinu tæplega 2 milljónir m² þar til viðbótar.

Helstu samkeppnisaðilar

Starfsemi félagsins heyrir undir samkeppnislög. Kaldalón býr við samkeppni í starfsemi sinni, bæði hvað varðar leigutaka og kaup á eignum. Keppinautar eru annars vegar stór og smá fasteignafélög í sambærilegum rekstri og félagið og hins vegar rekstrarfélög sem eiga eða kaupa húsnæði til eigin nota.

Umsvifamestu fasteignafélögin á íslenska fasteignamarkaðinum sem sérhæfa sig í útleigu atvinnuhúsnæðis eru Reginn hf., Reitir fasteignafélag hf. og Eik fasteignafélag hf.,³¹ sem öll eru með hlutabréf sín skráð á Aðalmarkað Nasdaq Iceland. Nokkuð er um minni fyrirtæki í þessari starfsemi sem hafa undir 5% markaðshlutdeild. Markaðshlutdeild Kaldalóns hefur ekki verið skilgreind opinberlega.

FASTEIGNASAFNIÐ

Fjárfestingareignir eru fasteignir sem eru í eigu samstæðunnar til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvort tveggja. Fjárfestingareignir eru ekki til nota í framleiðslu, framboði á vöru og þjónustu, eigin nota eða til sölu í reglubundinni starfsemi félagsins. Til lengri tíma litið mun félagið leitast við að halda því þannig að enginn einn eignaflokkur sé stærri en 50% af heildartekjum. Það er þó viðbúið að í vaxtafasa félagsins muni það hlutfall breytast reglulega.

Heildarstærð fasteigna miðað við tilkynnt viðskipti við útgáfu ársreiknings samstæðunnar vegna fjárhagsársins 2022 var 90.700 m² og matsverð³² þess 42,8 ma.kr. Kaldalón er félag með dreift eignasafn þar sem áhersla er lögð á fjárfestingar í mismunandi atvinugreinaflokkum. Samstæðan flokkar fjárfestingareignir sínar í fimm flokka: Skrifstofur, verslun og þjónustu, vöruhús, iðnaður og geymslur, hótél og svo þróunareignir. Sjá skiptingu á 90.700 m² eignasafni samstæðunnar við útgáfu ársreiknings vegna fjárhagsársins 2022 í töflu hér fyrir neðan. Á dagsetningu grunnlýsingarinnar er heildarstærð fasteigna 96.000 m²³³ og matsverð 46,4 ma.kr. vegna kaupa félagsins á Borgartúni 32, sölu á eignum í Vestmannaeyjum auk sölu á íbúðum í Urriðaholtsstræti 24.

Tafla 3: Dreifing fasteignasafnsins eftir flokkum³⁴

²⁸ Sjá nánar: Þróunaráætlun_2020-24_utgafa_10.03.2021.pdf (ssh.is).

²⁹ Þá er átt við sveitarfélögin: Reykjavík, Seltjarnarnes, Kópavog, Garðabæ, Hafnarfjörð og Mosfellsbæ.

³⁰ Undir það fellur allt húsnæði í gjaldflokkum 6,7,8 og 9 í skráningarkerfi fasteigna, en það er verslunar- og skrifstofuhúsnæði, iðnaðarhúsnæði og vörugeymslur og sérhæft húsnæði.

³¹ Samkvæmt greiningu Samkeppniseftirlitsins í ákvörðun nr. 24/2018 varðandi kaup Regins hf. á FAST 2 ehf. og HTO ehf., kom fram að fasteignafélögin þrjú Reitir fasteignafélag, Reginn hf. og Eik fasteignafélag hf. hafa samanlagt 70-80% markaðshlutdeild á þeim markaði sem Samkeppniseftirlitið hefur skilgreint sem „leigu á atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu til ótengdra aðila“ og er samanlagt eignasafn þeirra þriggja um milljón m² á þessum skilgreinda markaði árið 2017/2018. Sjá nánar: <https://www.samkeppni.is/urlausnir/akvardanir/nr/3121>.

³² Matsverð er nálgæð sem gangverð 31.12.2022, fjárfesting auk kaupverðs eigna sem samkomulag er um kaup á.

³³ Heildarstærð inniheldur einnig Einhelli 1, sem Kaldalón hf. er með kaupsamning um háð fyrirvörum.

³⁴ Upplýsingar miðast við útgáfu ársreiknings vegna fjárhagsársins 2022.

Samsetning fasteignasafnsins eftir starfsemi	Hlutfall miðað við fjölda m ²
Skrifstofur	12%
Verslun og þjónusta	27%
Vöruhús, iðnaður og geymslur	49%
Hótel	12%

Samstæðan átti 44³⁵ fasteignir eða um 85.000 m², í árslok 2022. Af þeim 85.000 m² verða 13.500 m² afhentir á árinu 2023. Álfhella 5 verður afhent haustið 2023 (1.235 m²), en gerður hefur verið langtímaleigusamningur um eignina. Hin eignin er Köllunarklettsvegur 1 (12.300m²) sem afhent verður útgefanda á seinni helming ársins 2023. Við útgáfu ársreiknings vegna fjárhagsársins 2022 hafði félagið undirritað kaupsamning, að hluta háð fyrirvörum, vegna kaupa á 5.700 m² til viðbótar þannig að heildarstærð safnsins kemur til með að verða 90.700 m² ³⁶ við afhendingu eigna að Einhelli 1, sem er í byggingu og áætlað er að verði tekjuberandi í áföngum á seinni hluta ársins 2023.

Í apríl 2023 var undirritaður kaupsamningur dótturfélags Kaldalóns um fasteignina Borgartún 32 í heild sinni. Fasteignin er hótel og rúmar 259 herbergi auk veitingasals og annarra stoðryma.

Í júní 2023 var undirritaður samningur um sölu Kaldalóns hf. á dótturfélaginu Nauteyri, en félagið á ferðapjónustueignir í Vestmannaeyjum.

Tafla 4: Yfirlit yfir fasteignasafn félagsins³⁷

Eignasafn	Pnr. ³⁸	Byggingarár	Brúttó stærð (m ²)	Fasteignamat ³⁹ (þús.kr.)	Brunabótamat ⁴⁰ (þús.kr.)
Höfuðborgarsvæðið					
Fiskislóð 29	101	2008	631	221.900	437.050
Laugavegur 32B	101	1905	4.133	1.981.700	1.977.250
Laugavegur 34	101	1920			
Laugavegur 34A	101	1930			
Laugavegur 34B	101	1923			
Laugavegur 36	101	1925			
Grettisgata 19B	101	1905			
Grettisgata 13A	101	1922			
Fiskislóð 23-25	101	2008	4.351	833.300	996.800
Vegamótastígur 7	101	2019	1.895	975.600	947.150
Hlésgata 1 ⁴¹	101	N/A	0	89.150	0
Hlésgata 2 ⁴²	101	N/A	0	81.500	0

³⁵ Ein fasteign getur innihaldið fleiri en eitt fasteignanúmer í fasteignaskrá.

³⁶ Án þróunareigna utan kjarnastarfsemi og án Sólvallagötu 79, sem eru utan við samtöluna 90.700 m².

³⁷ Upplýsingar miðast við 01.06.2023.

³⁸ Pósthúmer.

³⁹ Fasteignamat 2023.

⁴⁰ Upplýsingar miðast við 31.5.2023.

⁴¹ Þróunareignir utan kjarnastarfsemi (byggingarréttur að íbúðum í Vesturbugt).

⁴² Þróunareignir utan kjarnastarfsemi (byggingarréttur að íbúðum í Vesturbugt).

Sólvallagata 79 ⁴³	101	N/A	573	12.050	0
Hlíðarfótur 11	102	2020	423	77.000	25.450
Köllunarklettsvegur 1 ⁴⁴	104	1962	12.300	1.986.900	2.341.000
Borgartún 32	105	1997	6.649	1.691.150	2.906.350
Miklabraut 100	105	1965	95	42.450	39.050
Pórunnartún 4	105	1981	2.953	999.300	1.739.500
Skógarhlíð 18	105	1989	1937	465.950	379.750
Miklabraut 101	108	1962	109	78.980	47.400
Bústaðavegur 20	108	1989	692	166.750	133.150
Grjótháls 8	110	1985	880	319.800	531.020
Suðurfell 4	111	1976	612	148.750	162.350
Gylfahlöt 1	112	1995	512	168.632	174.100
Fossaleyfir 19-23 ⁴⁵	112	1999	5.476	1.297.500	1.621.200
Dalvegur 20	201	1990	269	106.470	109.900
Hagasmári 9	201	1999	494	178.300	278.050
Hæðasmári 2 ⁴⁶	201	2005	91	37.160	4.330
Hæðasmári 6 ⁴⁷	201	1999	1.292	344.200	500.700
Hæðasmári 4 ⁴⁸	201	1998	653	227.100	270.000
Víkurhvarf 1	203	2007	6.212	1.567.600	2.565.900
Víkurhvarf 7	203	2013	4.014	655.550	1.610.850
Suðurhraun 10	210	2019	7.147	1.640.050	1.833.350
Vesturhraun 5 ⁴⁹	210	1989	3.864	1.049.050	997.250
Þorraholt 6A ⁵⁰	210	N/A	0	416	0
Þorraholt 6B ⁵¹	210	N/A	0	8.670	0
Þorraholt 6 ⁵²	210	N/A	0	14.750	0
Urriðaholtsstræti 24 ⁵³	210	2022	1125	466.350	474.150
Óseyrarbraut 2	220	1988	141	25.750	57.500
Íshella 1	221	2020	7.623	1.272.850	2.175.150
Einhella 1 ⁵⁴	221	N/A	5.762	133.300	0
Hringhella 9	221	2001	1.851	280.900	591.100
Hringhella 9A	221	2019	1.378	318.700	619.600
Álfhella 5 ⁵⁵	221	N/A	1.235	29.150	0
Þverholt 1	270	1982	710	163.000	334.000
Völuteigur 31A	270	2007	2.737	499.200	980.000
Landsbyggðin					
Fitjar 1	260	1983	221	33.150	98.240
Skagabraut 43	300	1983	515	84.830	126.300
Tangavegur 7	301	2013	4.492	441.800	1.040.850
Brúartorg 6	310	2012	311	77.700	177.650

⁴³ Þróunareignir innan kjarnastarfsemi í byggingu.

⁴⁴ Þróunareignir innan kjarnastarfsemi í byggingu. Hluti fasteignar þegar afhentur leigutökum.

⁴⁵ Þróunareign að hluta, innan kjarnastarfsemi - byggingarréttir.

⁴⁶ Þróunareignir innan kjarnastarfsemi - byggingarréttir (metinn framtíðarbyggingarréttur).

⁴⁷ Þróunareignir innan kjarnastarfsemi - byggingarréttir (metinn framtíðarbyggingarréttur).

⁴⁸ Þróunareignir innan kjarnastarfsemi - byggingarréttir (metinn framtíðarbyggingarréttur).

⁴⁹ Þróunareign að hluta, innan kjarnastarfsemi - byggingarréttir.

⁵⁰ Þróunareignir innan kjarnastarfsemi - byggingarréttir.

⁵¹ Þróunareignir innan kjarnastarfsemi - byggingarréttir.

⁵² Þróunareignir innan kjarnastarfsemi - byggingarréttir.

⁵³ Þróunareignir utan kjarnastarfsemi – fullbúnar íbúðir.

⁵⁴ Þróunareignir innan kjarnastarfsemi í byggingu.

⁵⁵ Þróunareignir innan kjarnastarfsemi í byggingu.

Gildandi fasteignamat⁵⁶ safnsins við útgáfu þessarar grunnlýsingar er 21.294 m.kr. og heildar brunabótarmat er 29.303 m.kr. Allar eignir eru tryggðar með húseigenda- og brunabótatryggingum.

Landfræðileg dreifing

Allar fjárfestingareignir samstæðunnar eru staðsettar á Íslandi, að stærstum hluta á höfuðborgarsvæðinu, en einnig á völdum svæðum á landsbyggðinni.

Tafla 5: Yfirlit yfir landfræðilega dreifingu fasteignasafnsins⁵⁷

Landfræðileg dreifing fasteignasafnsins	Hlutfall miðað við fjölda m ²
Höfuðborgarsvæðið ⁵⁸	94%
Landsbyggðin	6%

Þróunareignir

Þróunareignum sem flokka má utan kjarnastarfsemi félagsins hefur fækkað verulega í samræmi við stefnu félagsins og var virði þeirra í lok árs 2022 995 m.kr.⁵⁹ Saman standa þær eignir aðallega af fullbúnum óseldum íbúðum, eða íbúðum með samþykktum kautilboðum sem bíða kaupsamnings. Félagið á byggingarrétti á þremur lóðum sem metnir eru á kaupverði, eða 394 m.kr.⁶⁰ Þá á félagið atvinnuhúsalóðina Þorraholt 6⁶¹ sem metin er á 435,9 m.kr. í lok árs 2022.

Stærsta einstaka þróunareign félagsins í byggingu er Köllunarklettsvegur 1, en áætlað er að framkvæmdum ljúki í lok árs 2023. Leigusamningar fyrir um 68% af fasteigninni hafa þegar verið undirritaðir og 52% leigurýma afhent til leigutaka. Samstæðan stendur að endurbyggingu Skógarhlíðar 18 sem áætlað er að ljúki á öðrum ársfjórðungi 2023. Gerður hefur verið kaupsamningur um Álfhelli 5, sem er í byggingu og áætlað er að verði afhent kaupendum á þriðja ársfjórðungi 2023.

Mat á virði fasteigna

Á árinu 2021 var stefnu Kaldalóns breytt og er nú félagið skilgreint sem fasteignafélag í stað fjárfestingarfélags. Við þá breytingu hóf félagið að gera upp sem samstæða og hafði sú breyting áhrif á efnahagsreikning samstæðunnar. Ársreikningur félagsins fyrir árið 2022 er því ekki að fullu samanburðarhæfur við ársreikninginn fyrir árið 2021.

Eignir samstæðunnar eru fasteignir sem ætlaðar eru til að afla félaginu leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvort tveggja.

Tekjuberandi fjárfestingareignir eru almennt bókfærðar á gangvirði, séu eignirnar þegar afhentar. Þróunareignir eru í upphafi bókaðar á kostnaðarverði,⁶² sem er samsett af kaupverði og öllum beinum útgjöldum við að undirbúa fasteignina til fyrirhugaðra nota, þar með talið kostnaður vegna kaupa á fasteigninni⁶³. Eignir utan kjarnastarfsemi félagsins eru metnar á væntu söluverði að frádreginni viðunandi varúðarfjárhæð að mati stjórnenda félagsins.

⁵⁶ Fasteignamat 2023.

⁵⁷ Upplýsingar miðast við útgáfu ársreiknings vegna fjárhagsársins 2022.

⁵⁸ Skilgreining á höfuðborgarsvæðinu: Reykjavík, Seltjarnarnes, Kópavogur, Mosfellsbær, Hafnarfjörður og Garðabær.

⁵⁹ Byggingarréttur að íbúðum í Vesturbugt og óseldar íbúðir í Urriðaholtsstræti 24.

⁶⁰ Byggingarréttur við Fossaleyni 19-23 er metinn á 252 m.kr., byggingarréttur við Vesturhraun 5 er metinn á 60 m.kr. og framtíðarvirði byggingarréttis við Hæðasmára 2-6 metin á 82 m.kr.

⁶¹ Um er að ræða atvinnuhúsalóð og metin innan kjarnastarfsemi félagsins.

⁶² Að teknu tilliti til þess að eignir dótturfélaga sem voru hluti af samstæðunni við upphaf samstæðunnar 1. júlí 2021 voru upprunalega færðar á gangvirði. Því endurspeglar kostnaðarverðið á einstaka eldri þróunareignum gangvirðið á þeim tíma sem þær voru teknar í samstæðu félagsins.

⁶³ Bókfærðar á gangvirði þegar þær eru tekjuberandi.

Kostnaður sem fellur til í kjölfar kaupa á fjárfestingareign í eigu samstæðunnar, sem bætir við, endurnýjar eða þjónustar fasteign, er aðeins eignfærður ef hann uppfyllir almennar kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum. Vaxtagjöld af lánsfé sem nýtt er til fjármögnunar á kostnaðarverði fjárfestingareigna í byggingu eru eignfærð á framkvæmdartíma. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar og er öll matsbreyting eignanna óinnleyst.

Tekjuberandi fjárfestingareignir samstæðunnar eru færðar á gangvirði skv. IFRS 13. Verðmatsaðferð samstæðunnar er núvirt framtíðarsjóðsflæði og flokkast allar eignir í þrjú þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats. Helstu forsendur sem notaðar eru við mat á virði allra eigna eru áætlun um leigutekjur og veginn fjármagnskostnaður ásamt áætlun leigutekna miðað við gildandi leigusamninga. Spátímabil áætlaðs frjáls sjóðstreymis er 25 ár. Við mat á leigutekjum að loknum leigutíma er stuðst við áætlaða markaðsleigu og nýtingahlutfall upp á 97,5%. Veginn fjármagnskostnaður (WACC) er byggður á ávöxtunarkröfu fyrir ríkistryggð skuldabréf, áhættuálagi fyrir fasteignamarkaðinn og sérstöku áhættuálagi fyrir hverja fasteign. Stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvexti einstakra eigna við ákvörðun raunávöxtunarkröfu lánsfjár. Gert er ráð fyrir 30% eiginfjárhlutfalli og ekki er tekið tillit til skattspörunar við útreikning. Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu.

Leigusamningar

Fasteignir félagsins eru að stórum hluta í langtímaleigu en leigutími leigusamninga er að jafnaði á bilinu 3-20 ár og eru þeir flestir verðtryggðir með vísitölu neysliverðs. Fjöldi leigusamninga afhentra fasteigna í árslok 2022 voru 59 en eru 61 við útgáfu grunnlýsingar þessarar. Þar af eru nokkrir leigutakar félagsins með fleiri en einn leigusamning. Fjöldi leigutaka voru 43 í árslok 2022 en eru 45 við útgáfu þessarar grunnlýsingar.

Tafla 6: Leigusamningar eftir tekjum⁶⁴

Lengd leigusamninga eftir tekjum ⁶⁵	Hlutfall af heildartekjum	Fjöldi samninga
0-3 ár	3%	11
3-7 ár	17%	13
7-10 ár	12%	12
10-15 ár	28%	5
>15 ár	39%	20

Tekjuvegin meðallengd leigusamninga félagsins í lok árs 2022 var 12 ár (2021: 12 ár). Sumir leigusamningarnir eru uppsegjanlegir fyrir lok leigutíma en ef miðað er við slíka uppsögn lækkar tekjuvegin meðallengd leigusamninga í 11,5 ár. Tekjuvegið útleiguhlutfall afhentra eigna í samstæðunni í heild í lok árs 2022 var 98,9%⁶⁶.

⁶⁴ Upplýsingar miðast við dagsetningu grunnlýsingar.

⁶⁵ Eignir í þróun, þ.e. Köllunarklettsvegur 1, Álfhella 5 og Einhella 1 eru ekki í þessari töflu.

⁶⁶ Tekjuvegið útleiguhlutfall í eftirfarandi flokkum fjárfestingareigna; Skrifstofur, verslun- og þjónusta, vöruhús, iðnaður og geymslur og hótél. Tekjuberandi þróunareignir í byggingu eru ekki reiknaðar í tekjuvegið útleiguhlutfall fyrr en eign er fullbúin og afhent til rekstrar.

Tafla 7: Leigusamningar eftir starfsemi leigutaka⁶⁷

Leigusamningar eftir starfsemi leigutaka ⁶⁸	Leigjanlegt rými (m ²)	Útleiguhlutfall	Tekjuvegin meðallengd	Meðalleiga (kr./m ²)
Vöruhús og iðnaður	37.511	95%	7,5	2.105
Verslun og þjónusta	12.405	100%	16,3	4.925
Skrifstofur	7.914	100%	9,5	2.750
Hótel	8.269	100%	14,9	7.355
Samtals	66.098	99%	12,1	3.370

Ferli við val á leigutökum

Í upphafi leiguviðræðna berst félaginu leigutilboð, sem framkvæmdastjóri rekstrar tekur við og skjalar. Í framhaldinu er stærð fyrirhugaðs leigusamnings metin út frá því hvor um er að ræða umfangsmikinn eða umfangslítinn leigusamning m.t.t. veltu samstæðunnar og öðrum einstökum áhættuþáttum. Ef um umfangslítinn leigusamning er að ræða þá er meðal annars farið yfir tryggingar, lánshæfismat og rekstrarsögu viðkomandi leigutaka. Í framhaldi fer fram mat á tryggingum og lengd leigusamnings. Það mat er m.a. byggt á þeim stofnkostnaði sem þarf að leggja til af hendi leigusala og mati stjórnenda á gæðum leiguverðs og möguleika til hækkunar á næstu árum. Framkvæmdastjóri rekstrar ber ábyrgð á gerð leigusamningsins sem forstjóri rýnir og samþykkir með undirritun sinni samhliða undirritun framkvæmdstjóra rekstrar. Ef um umfangsmikinn leigusamning er að ræða er stuðst við sama ferli, en að auki er framkvæmd áreiðanleikakönnun á viðkomandi leigutaka og er samningurinn borinn undir stjórn Kaldalóns til samþykktar, auk þess sem álit lögfræðinga og annara sérfræðinga er fengið við gerð stærri samninga.

Leigutekjur

Stærstur hluti rekstrartekna samstæðunnar eru fastar leigutekjur, sjá frekari umfjöllun í kafla „Fjárhagsupplýsingar“.

Viðhald, endurbætur og framkvæmdir

Viðhald fasteigna í safni Kaldalóns er á ábyrgð leigusala og leigutaka. Skipting ábyrgðar á viðhaldi er mismunandi milli einstakra leigusamninga. Almennt má segja, í einfaldaðri mynd, að leigutaki annast viðhald innanhúss, þ.á.m. á húsbúnaði, lýsingu, tækjum, rafbúnaði, ofnum, málun o.p.h. Leigusali annast viðhald utanhúss, s.s. útveggi, þak og glugga og heildstæðar endurbætur og meiriháttar viðgerðir sem ekki geta talist hefðbundnar. Þó er fjöldi leigusamninga sem gerðir hafa verið til lengri tíma þess eðlis að leigutaki annast allt viðhald og endurbætur, innan- og utanhúss. Í þeim tilfellum hefur leigusali rétt til að framkvæma viðhald á kostnað leigutaka vanræki hann skyldur sínar í viðhaldi. Þá er hluti leigusamninga félagsins við opinbera aðila þar sem leigusali tekur að sér ríkari viðhaldsskyldur innanhúss en almennt í leigusamningum.

Viðhaldskostnaður eignar er metinn út frá gerð, ástandi og aldurs viðkomandi eignar. Þar sem leigusali ber ábyrgð á viðhaldi utanhúss er algengt að viðhaldskostnaður leigusala sé metinn á bilinu 0,5-1,0% af brunabótamati. Forstöðumaður eignamsýslu sér um áætlanagerð, skipulag og framkvæmd viðhalds fasteigna sem er á ábyrgðarsviði leigusala skv. leigusamningi eignar.

⁶⁷ Upplýsingar miðast við útgáfu ársreiknings vegna fjárhagsársins 2022.

⁶⁸ Eignir í þróun, þ.e. Köllunarklettsvegur 1, Álphella 5, Einhella 1 og Skógarhlíð 18 eru ekki í þessari töflu.

Verklegum framkvæmdum félagsins, þ.m.t. viðhaldsverkefnum, er útvistað til fagaðila sem er almennt stýrt af starfsfólki félagsins en í umfangsmeiri viðhaldsverkefnum er stýringu framkvæmda útvistað til þriðja aðila. Endurnýjun húsnæðis eða einstaka byggingarluta þess, s.s. vegna umsaminna framkvæmda við gerð nýrra leigusamninga, er eignfærð.

STEFNA OG STEFNUMÓTUN

Almenn stefnumótun er í höndum stjórnar og forstjóra. Stefnur félagsins eru endurskoðaðar að minnsta kosti árlega og staðfestar á stjórnarfundum. Endurskoðun þeirra er á starfsáætlun stjórnar hvert ár.

Fjárfestingarstefna

Kaldalón fjárfestir í atvinnueignum á Íslandi. Félagið fjárfestir í fjölbreyttum eignaflokkum atvinnueigna með það að markmiði að minnka áhættu einstaka eignaflokka. Félagið horfir m.a. til fjárfestinga á höfuðborgarsvæðinu og í nágrenni helstu innviða, s.s. hafnir og flughafnir. Þeir eignaflokkar sem félagið leggur áherslu á eru iðnaður og vöruhús, verslun og þjónusta auk hótela. Fjárfestingar miða að því að safnið sé með hátt útleiguhlutfall, langtímaleigusamninga og stöndugt sjóðstreymi. Jafnframt mun félagið íhuga að fjárfesta í virðisaukandi tækifærum sem geta skilað hærri ávöxtun, svo sem eignum sem þarf að þróa eða endurnýja til að ná hámarksarðsemi. Félagið mun leitast við að halda fjölbreytni í eignasafni sínu með fjárfestingum í eignum á mismunandi atvinnusvæðum og atvinnugreinum. Jafnframt mun félagið viðhalda íhaldssömu skuldahlutfalli til að stýra áhættu og tryggja stöðugleika félagsins. Félagið stýrir eignasafni sínu með virkum hætti og þannig kann stjórn félagsins að taka ákvörðun um sölu eigna sem félagið telur ekki henta eignasafni til lengri tíma. Fjárfestingarstefna Kaldalóns var síðast samþykkt 17. apríl 2023. Stefnan er birt á vefsíðu félagsins: [Kaldalon-hf-Fjarfestingarstefna.pdf](#)

Eftirlit og áhættustjórnun

Stjórn skal tryggja fullnægjandi innra eftirlit og áhættustjórnun. Hún skal jafnframt tryggja að nægilegt eftirlit sé haft með bókhaldi og meðferð fjármuna félagsins og að félagið starfi í samræmi við gildandi lög og reglur. Árlega skal stjórnin skilgreina þá áhættuþætti sem félagið þarf að takast á við. Starfsreglur stjórnar Kaldalóns voru síðast samþykktar þann 31. október 2022. Reglurnar eru birtar á vefsíðu félagsins: [Kaldalon-hf.-Starfsreglur-stjornar-31.10.2022.pdf](#)

Í ársreikningi 2022,⁶⁹ er fjallað um helstu áhættur félagsins og þær skilgreindar, sem og aðferðir til að meta og stýra áhættunni.

Stjórn og stjórnendur Kaldalóns leitast við að viðhalda góðu eftirlitsumhverfi með skjalfestum stefnum, reglum og verklagsferlum. Með þeim hætti er tryggð skilvirkni í starfsemi félagsins, áreiðanleiki upplýsinga og hlítني við lög.

Arðgreiðslustefna

Félagið er í vaxtarfasa og er hagnaður þess nýttur til frekari fjárfestingar í tekjuberandi fasteignum. Félagið greiðir ekki út arð á meðan á vaxtarfasa stendur.

Persónuverndarstefna

Persónuverndarstefnu útgefanda er ætlað að lýsa því hvernig félagið meðhöndlar persónuupplýsingar leigutaka, þjónustuaðila, hluthafa, starfsfólks, umsækjenda um störf og annarra einstaklinga sem félagið á í viðskiptum eða samskiptum við. Persónuverndarstefna Kaldalóns var síðast samþykkt þann 21. nóvember 2022. Stefnan er birt á vefsíðu félagsins: [Kaldalon-Personuverndarstefna-21.11.22.pdf](#)

⁶⁹ Skýring nr. 21 í endurskoðuðum samstæðuársreikningi 2022 í kafla , „Skjöl felld inn með tilvísun/ „Skjöl til sýnis“.

Starfskjarastefna

Starfskjarastefnu útgefanda er ætlað að styðja við tilgang félagsins með því að bjóða stjórnendum og öðru starfsfólki félagsins samkeppnishæf kjör og starfsumhverfi á við það sem býðst í hliðstæðum störfum hér á landi. Þá er stefnunni ætlað að treysta langtímahagsmuni hluthafa, starfsfólks og annarra hagsmunaaðila. Við ákvörðun um starfskjör skal horft til ábyrgðar og árangurs og gætt að viðurkenndum jafnréttissjónarmiðum.

Stjórn félagsins er heimilt að semja við starfsfólk (þ.m.t. forstjóra og annað lykilstarfsfólk félagsins) um kaupauka og hvatagreiðslur sem taka mið af frammistöðu viðkomandi starfsmanns, umsvifum, afkomu félagsins, mikilvægum áföngum í rekstri og starfsemi félagsins að öðru leyti, þ.m.t. hvort settum markmiðum hafi verið náð. Stjórn Kaldalóns er heimilt að setja á stofn langtímahvatakerfi í formi kaupréttáætlun sem hefur það að markmiði að tengja saman hagsmuni alls starfsfólks félagsins við afkomu og langtímamarkmið félagsins og hluthafa þess og laða að hæft starfsfólk. Í því skyni getur félagið sett sér kaupréttaráætlun sem uppfyllir skilyrði 10. gr. laga nr. 90/2003, um tekjuskatt.

Starfskjarastefna útgefanda er gerð af starfskjaranefnd og skal hún hafa umsjón með innleiðingu á starfskjarastefnu félagsins. Nefndin skal vera stjórn og forstjóra ráðgefandi um starfskjör stjórnenda félagsins. Nefndin skal einnig fylgjast með því að starfskjör æðstu stjórnenda séu innan ramma stefnu þessarar. Sjá frekari umfjöllun í kafla „Stjórnarhættir“. Starfskjarastefna Kaldalóns var síðast samþykkt þann 23. mars 2023. Stefnan er birt á vefsíðu félagsins: [Kaldalon-Starfskjarastefna-23.-mars-2023.pdf](#)

Upplýsingastefna

Upplýsingastefna útgefanda tekur mið af reglum markaðar með það að markmiði að veita hagsmunaaðilum áreiðanlegar upplýsingar á jafnræðisgrundvelli. Upplýsingar eru veittar í samræmi við þau lög, reglugerðir og reglur sem gilda um upplýsingaskyldu félaga skráðra á vaxtamarkað First North. Upplýsingastefna Kaldalóns var síðast samþykkt þann 15. febrúar 2022. Stefnan er birt á vefsíðu félagsins: [Upplýsingastefna-Kaldalons-hf-2022.02.15.pdf](#)

Siðareglur og sjálfbærnistefna

Siðareglum og sjálfbærnistefnu útgefanda er ætlað að tryggja að starfsemi félagsins sé stunduð af heilindum og að orðspor þess og hagaðila sé í heiðri haft. Í fyrrgreindum reglum og stefnu koma fram grundvallarviðmið fyrir stjórn og starfsfólk félagsins að því er varðar góða viðskiptahætti og siðferði. Þeim er einnig ætlað að stuðla að því að starfsemi félagsins einkennist af fagmennsku og heiðarleika og að traust ríki á milli félagsins, starfsfólks, viðskiptavina, stjórnvalda, eftirlitsstofnana, hluthafa og samfélagsins alls. Siðareglurnar og sjálfbærnistefna útgefanda eru meðal annars settar með vísan í 2.9 gr. í „Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja“,⁷⁰ sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins, 6. útgáfa 2021 (hér eftir „Leiðbeiningar um stjórnarhætti“).

Það er á ábyrgð stjórnar og forstjóra félagsins að hafa forgöngu um innleiðingu og eftirfylgni með reglum þessum. Siðareglur og sjálfbærnistefna Kaldalóns var síðast samþykkt þann 7. desember 2022. Stefnan er birt á vefsíðu félagsins: [Kaldalon-Sidareglur-og-sjalfbaernistefna-7.12.22.pdf](#)

Stefna í aðgerðum gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka

Það er skýr stefna félagsins að vinna gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka og koma í veg fyrir að starfsemi félagsins sé misnotuð í slíkum tilgangi. Til að ná markmiðum sínum hefur félagið

⁷⁰ Grein 2.9 um sjálfbærni, fjölbreytileiki og siðferði, fjallar um að með því að stjórn setji sér stefnu um sjálfbærni félagsins og skrifleg viðmið um siðferði fyrir stjórn, stjórnendur og starfsfólk félagsins, stuðli félagið að heilbrigðara atvinnulífi og bættum samskiptum við hagsmunaaðila. Þannig treystir félagið einnig rekstrargrundvöll sinn með aukinni ásýnd trausts og trúverðugleika, bættri áhættuvitund, ánægðara starfsfólki og aukinni samkeppnishæfni. Með því að setja sér stefnu um fjölbreytileika eykur félag jafnframt líkur á því að það búi yfir fjölbættri þekkingu, reynslu og innsýn sem nauðsynleg er til farsællrar framtíðarþróunar félagsins.

framkvæmt áhættumat á rekstri sínum, sett sér innri reglur og sérstaka verkferla. Þá hefur ábyrgðarmaður aðgerða gegn peningabætti verið skipaður hjá félaginu. Ábyrgðarmaður ber ábyrgð á framkvæmd aðgerða félagsins skv. lögum nr. 140/2018 og samsvarandi innri reglum. Félagið leggur mikla áherslu á að starfsfólk þess þekki viðskiptavinum sína og starfsemi þeirra. Í því skyni skal framkvæmd viðeigandi áreiðanleikakönnun á viðskiptavinum í upphafi samningssambands og viðhaft er virkt og áhættumiðað eftirlit með viðskiptavinum og viðskiptum þeirra. Lögbærum yfirvöldum er án tafar tilkynnt um grun og eða vitneskju um peningabætti eða fjármögnun hryðjuverka. Félagið viðhefur reglulega fræðslu fyrir starfsfólk um gildandi lög og reglur. Stefna þessi gildir um allt starfsfólk félagsins, þ.m.t. stjórn og framkvæmdastjóra, eftir því sem við á. Stefna Kaldalóns í aðgerðum gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka var samþykkt 3. febrúar 2023. Stefnan er birt á vefsíðu félagsins: [Kaldalon-hf-Stefna-um-adgerdir-gegn-peningathvaetti.pdf](#)

STJÓRNARHÆTTIR, STJÓRN OG STJÓRNENDUR

Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Kaldalóns eru markaðir af lögum nr. 2/1995, um hlutafélög, samþykktum félagsins og leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja 6. útgáfu útgefnum af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins í febrúar 2021 (hér eftir „**Leiðbeiningar um stjórnarhætti**“). Gildandi samþykktir félagsins eru dagsettar 23. mars 2023.

Í samræmi við lög og samþykktir félagsins fer stjórn félagsins með æðsta vald í málefnum þess milli hluthafafunda. Samþykktir félagsins, dagsettar 23. mars 2023, kveða á um aðalfundi í 3.1 gr. - 3.15 gr., um félagastjórn í 4.1 gr. - 4.13 gr., um framkvæmdastjórn í 5.1 - 5.2 gr. og um reikningshald og endurskoðun í 6.1 gr. - 6.5. gr. samþykkt. Sjá nánar umfjöllun í kafla „Skjöl til sýnis“.

Kaldalón tekur mið af og fylgir að stærstu leyti „Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja“. Félagið er með starfandi starfskjaranefnd og í framhaldi af aðalfundi félagsins sem haldinn var þann 23. mars 2023 hefur stjórn þess skipað nefndarmenn í endurskoðunarnefnd og tilnefningarnefnd. Það skal tekið fram að félagið hefur enn sem komið er ekki tileinkað sér alla þá þætti sem leiðbeiningarnar kveða á um svo sem nánar er skýrt hér að neðan:

1. Stjórn Kaldalóns hefur skipað tilnefningarnefnd en ekki hluthafafundur, sbr. grein 1.5.1. Fyrir aðalfund Kaldalóns á næsta ári liggur hins vegar að fyrir að kjósa og staðfesta tilnefningarnefnd.
2. Stjórn hefur ekki sett félaginu sérstaka stefnu um fjölbreytileika í tengslum við stjórn, framkvæmdastjórn og æðstu stjórnendur og rætt árlega aðgerðir félagsins til að framfylgja henni, sbr. grein 2.9.2. Hjá félaginu starfa fáir starfsmenn og hefur ekki verið talin þörf á að setja sérstaka stefnu um fjölbreytileika. Í siðareglum og sjálfbærnistefnu Kaldalóns er þó mælt fyrir um að leitast sé við að tryggja fjölbreytta samsetningu starfsmannahópsins og stjórnar með tilliti til kyns, menntunar, faglegs bakgrunns, aldurs og annarra þátta eins og kostur er að teknu tilliti til stærðar félagsins.
3. Félagið hefur birt ófjárhagslega upplýsingagjöf í ársreikningi sínum. Upplýsingagjöfin hefur þó ekki verið jafn ítarleg og mælt er fyrir um í grein 6.2. Stærð félagsins og starfsemi hefur hingað til ekki kallað á slíka upplýsingagjöf.

Stjórn útgefanda hefur sett sér skriflegar starfsreglur. Í starfsreglum er meðal annars kveðið á um hlutverk og ábyrgð stjórnar og forstjóra, skiptingu starfa innan stjórnar, boðun og tíðni stjórnarfundar, framkvæmd og fundarsköp, undirnefndir stjórnar, hæfi stjórnarmanna, innra eftirlit og árangursmat. Gildandi starfsreglur stjórnar voru samþykktar þann 31. október 2022 og eru birtar á vefsíðu félagsins⁷¹.

⁷¹ Sjá nánar Starfsreglur stjórnar: <https://kaldalon.is/fjarfestar/>

Upplýsingar um stjórnarhætti Kaldalóns má finna í gildandi samþykktum félagsins, starfsreglum stjórnar og í stjórnarháttayfirlýsingu félagsins, á vefsíðu félagsins⁷² sem og í endurskoðuðum samstæðuársreikningi fyrir árið 2022 í kafla „Skjöl felld inn með tilvísun/ „Skjöl til sýnis“.

Stjórn

Stjórn félagsins fer með æðsta vald í málefnum félagsins á milli hluthafafunda. Allar ákvarðanir sem telja má óvenjulegar eða mikilsháttar falla undir verksvið stjórnar en forstjóri framfylgir mótaðri stefnu og ákvörðun stjórnar. Stjórn Kaldalóns er skipuð fjórum konum og þremur körlum.

Nafn	Ásgeir Helgi Reykfjörð Gylfason, stjórnarformaður
Fæðingarár	1982
Starfsstöð	Borgartún 26, 105 Reykjavík
Menntun og reynsla	<p>Ásgeir er með lögmannsréttindi, ML og BA gráðu í lögum frá Háskólanum í Reykjavík.</p> <p>Ásgeir starfar sem forstjóri SKEL fjárfestingarfélags hf. frá 2022. Áður starfaði hann sem aðstoðarbankastjóri Arion banka, framkvæmdastjóri fyrirtækjasviðs Kviku banka, í framkvæmdahóp um losun fjármagnshafta, hjá LOGOS lögmannsþjónusta í Reykjavík og London, og þar áður í Straumi fjárfestingarbanka.</p>
Fyrst kjörinn	Maí 2022
Núverandi stjórnarseta (og/eða framkvæmdastjórn ef tekið fram)	Vátryggingafélag Íslands hf., Skel fjárfestingarfélag hf., Orkan IS ehf., Skeljungur ehf., Gallon ehf., Reykfjörð ehf., BBL VII 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.	<p>Ásgeir á 10.000.000 hluti í Kaldalóni í gegnum félagið BBL VII ehf. Vísað er til skýringar 16 í samstæðureikningi félagsins 2022.</p> <p>SKEL fjárfestingarfélag er stærsti hluthafi Kaldalóns, en félagið er eigandi að yfir 10% af útgefnu hlutafjár í Kaldalóni. Jafnframt eru félög í eigu SKEL fjárfestingarfélags (Orkan, Klettur og Löður) leigutakar hjá Kaldalóni. Engin hagsmunatengsl eru við helstu samkeppnisaðila Kaldalóns.</p>

Nafn	Álfheiður Ágústsdóttir, meðstjórnandi
Fæðingarár	1981
Starfsstöð	Grundartangi, 301 Akranes

⁷² Kaldalon-hf-Stjornarhattayfirlýsing-mars-2023.pdf

Menntun og reynsla	<p>Álfheiður er með B.Sc. í viðskiptafræði frá Háskólanum á Bifröst og meistaraþráðu í forystu og stjórnun frá sama skóla. Auk þess hefur hún lokið námskeiði á meistarastigi í reikningsskilum og endurskoðun frá Háskóla Íslands.</p> <p>Álfheiður starfar sem forstjóri Elkem Ísland frá 2020. Hún hefur unnið hjá Elkem Ísland frá árinu 2006 meðal annars sem sérfræðingur í fjármálum og sem framkvæmdastjóri fjármála og innkaupa.</p>
Fyrst kjörin	Apríl 2022
Núverandi stjórnarseta (og/eða framkvæmdastjórn ef tekið fram)	Elkem Rana Norway, Birta lífeyrissjóður.
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. Álfheiður á ekki eignarhlut í félaginu og hefur engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila og samkeppnisaðila félagsins eða hluthafa félagsins sem eiga meira en 10% hlut í Kaldalóni.

Nafn	Haukur Guðmundsson, meðstjórnandi
Fæðingarár	1977
Starfsstöð	Hlíðarsmári 6, 201 Kópavogur
Menntun og reynsla	<p>Haukur er með B.Sc. í byggingarverkfræði frá Háskóla Íslands.</p> <p>Haukur starfar sem framkvæmdastjóri Hafnagarðs ehf. frá 2019. Hann hefur reynslu af framkvæmda- og verkefnastýringu á fasteignamarkaði en auk þess hefur hann sinnt eigin fjárfestingum og veitt ráðgjöf á fasteignamarkaði.</p>
Fyrst kjörinn	Mars 2023

Núverandi stjórnarseta (og/eða framkvæmdastjórn ef tekið fram)	Epi-Invest ehf., Bronz Charm ehf., Fellasmári ehf., Frambúð ehf., G604 ehf., Gráberg ehf., Sedrus ehf. og HK fjárfestingar 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.	Haukur er framkvæmdastjóri Hafnagarðs ehf., en Kaldalón festi kaup á Hafnagarði ehf. árið 2022. Engir hagsmunaárekstrar. Haukur á ekki eignarhlut í félaginu og hefur engin hagsmunatengsl við helstu samkeppnisaðila eða hluthafa sem eiga yfir 10% hlutafjár útgefnu af Kaldalóni.

Nafn	Kristín Erla Jóhannsdóttir, meðstjórnandi
Fæðingarár	1979
Starfsstöð	Austurstræti 10a, 101 Reykjavík
Menntun og reynsla	Kristín Erla er með B.Sc. í viðskiptafræði með áherslu á fjármál frá Háskóla Íslands. Hún er með próf í verðbréfi viðskiptum og ACI (gjaldeyris- og afleiðumiðlun) og er að ljúka M.Sc. námi í fjármálum fyrirtækja frá Háskólanum í Reykjavík. Auk þess lauk hún Diplómanámi í spænskum fræðum frá Háskólanum í Salamanca. Kristín Erla starfaði sem forstöðumaður Eignastýringar Landsbankans 2015 til 2021. Áður starfaði hún við miðlun, í eigin viðskiptum, í fjárstýringu, á fjármálasviði og hagdeild Arion banka/Kaupþings.
Fyrst kjörin	Maí 2022
Núverandi stjórnarseta (og/eða framkvæmdastjórn ef tekið fram)	HS veitur, Innviðasjóður II, Hlér 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. Kristín Erla á ekki eignarhlut í félaginu og hefur engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila og samkeppnisaðila félagsins eða hluthafa félagsins sem eiga meira en 10% hlut í Kaldalóni.
---	--

Nafn	María Björk Einarsdóttir, meðstjórnandi
Fæðingarár	1989
Starfsstöð	Sundabakki 2, 104 Reykjavík
Menntun og reynsla	María Björk er með B.Sc. í rekstrarverkfræði frá Háskólanum í Reykjavík og er einnig með próf í verðbréfaviðskiptum. María Björk starfar sem fjármálastjóri Eimskips frá árinu 2021. Áður starfaði hún sem framkvæmdastjóri Ölmú íbúðafélags (áður Almenna leigufélagið), sem sérfræðingur í sérhæfðum fjárfestingum hjá GAMMA Capital Management og sem sérfræðingur hjá Íslandsbanka.
Fyrst kjörin	Mars 2023
Núverandi stjórnarseta (og/eða framkvæmdastjórn ef tekið fram)	María Björk situr einungis í stjórnnum sem tengjast starfi hennar hjá Eimskip.
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. María á ekki eignarhlut í félaginu og hefur engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila og samkeppnisaðila félagsins eða hluthafa félagsins sem eiga meira en 10% hlut í Kaldalóni.

Nafn	Gunnar Hendrik Gunnarsson, varamaður
Fæðingarár	1974

Starfsstöð	Stekkjarflöt 22, 210 Garðabæ
Menntun og reynsla	Gunnar er sjóntæknifræðingur frá Stuttgart. Gunnar er sjálfstætt starfandi fjárfestir. Hann hefur margra ára starfsreynslu sem fjárfestir á markaði og sem stjórnarmaður í fyrirtækjum. Hann er jafnframt einn af stofnendum Kaldalóns.
Fyrst kjörinn	Maí 2019
Núverandi stjórnarseta (og/eða framkvæmdastjórn ef tekið fram)	GG optic ehf., GGR ehf., Henrik ehf., Rekstrarfélag Kringlunnar, A.M.W. ehf., Augað ehf., Prooptik ehf., Traustttak ehf., Investar ehf., RES 9 ehf., RES II ehf., RES 3 ehf., Edra ehf., Strada ehf., Þróunarfélagið Hnoðraholt 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.	Eignarhlutur Gunnars í Kaldalóni er 202.507 þúsund hlutir. Vísað er til skýringar 16 í samstæðureiknings félagsins 2022, sem finna má í kafla „Skjöl felld inn með tilvísun“. Gunnar er hluthafi í Streng hf. sem á yfir 50% hlutafjár í Skel fjárfestingafélagi. Skel fjárfestingarfélag er stærsti hluthafi Kaldalóns, en félagið er eigandi að yfir 10% af útgefnu hlutafjár í Kaldalóni. Engin hagsmunatengsl eru við helstu samkeppnisaðila Kaldalóns.

Nafn	Hildur Leifsdóttir, varamaður
Fæðingarár	1983
Starfsstöð	Suðurlandsbraut 52, 108 Reykjavík
Menntun og reynsla	Hildur er með meistarapróf í lögfræði frá lagadeild Háskóla Íslands. Hún hefur einnig málflutningsréttindi fyrir héraðsdómstólum. Hildur starfar sem lögmaður á Mörkinni lögmannsstofu hf. frá 2013.
Fyrst kjörin	Apríl 2022
Núverandi stjórnarseta (og/eða framkvæmdastjórn ef tekið fram)	Ernir ehf., Eldsneytisafgreiðslan á Keflavíkurflugvelli EAK ehf., EBK ehf., varamaður.

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. Hildur á ekki eignarhlut í félaginu og hefur engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila og samkeppnisaðila félagsins eða hluthafa félagsins sem eiga meira en 10% hlut í Kaldalóni.
---	--

Enginn stjórnarmaður hefur verið starfsmaður félagsins eða unnið önnur launuð störf fyrir félagið að frátalinni stjórnarsetu.

LYKILSTJÓRNENDUR KALDALÓNS

Nafn	Jón Þór Gunnarsson, forstjóri
Staða	Forstjóri frá árinu 2021
Fæðingarár	1985
Starfsstöð	Ingólfsstræti 3, 101 Reykjavík
Menntun og reynsla	Jón Þór er með B.Sc. í umhverfis- og byggingarverkfræði frá Háskóla Íslands og hefur lokið meistaraþrófi í byggingarverkfræði frá tækniháskólanum í Danmörku, DTU. Jón Þór hefur starfað sem forstjóri Kaldalóns frá 2021. Áður hjá Mannvit sem sérfræðingur í áætlanagerð og verkefnastjórnun, hjá Kvikubanka og dótturfélaginu GAMMA, meðal annars sem sérfræðingur í eignastýringu og sem forstöðumaður framkvæmda.
Núverandi stjórnarseta (og/eða framkvæmdastjórn ef tekið fram)	Vesturbugt eignarhaldsfélag hf, Vesturbugt ehf., Kaldalón þróunareignir ehf., U 14-20 ehf., Fasteignastýring ehf., Hvannir ehf., Lambafell ehf., Koparhella ehf., Víkurhvarf 1 ehf., Vallarbyggð ehf., Hellubbyggð ehf., Nauteyri ehf., Faðmlag ehf., Hafnargarður ehf., Vesturhraun hf., Hvannir atvinnurekstur ehf., Grænir skátar 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.	Jón Þór á 6.700.000 hluti í félaginu auk áskriftarréttinda. Vísað er til skýringar 16 í samstæðureiknings félagsins 2022. Félagið hefur gefið út áskriftarréttindi að 180.000.000 hlutum að nafnvirði með gildistíma 6 ár. Áskriftargengið er 1,18 að viðbætti árlegri hækkun. Handhafi áskriftarréttindanna hefur eftirfarandi heimildir til að nýta þau, (1) að einum sjötta (1/6 hluta) á tímabilinu júlí 2021 til júní 2022, (2) að einum sjötta (1/6 hluta) frá júlí 2022 og til júní 2023, (3) að einum sjötta (1/6 hluta) á tímabilinu júlí 2023 til júní 2024, (4) að einum sjötta (1/6 hluta) júlí 2024 til júní 2025, (5) að einum sjötta (1/6 hluta) frá júlí 2025 til júní 2026, (6) að einum sjötta (1/6 hluta) frá júlí 2026 til júní 2027.

	Jón Þór hefur engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila og samkeppnisaðila félagsins eða hluthafa félagsins sem eiga meira en 10% hlut í Kaldalóni.
--	--

Nafn	Högni Hjálmtýr Kristjánsson
Staða	Framkvæmdastjóri rekstrar
Fæðingarár	1994
Starfsstöð	Ingólfsstræti 3, 101 Reykjavík
Menntun og reynsla	Högni er með B.Sc. gráðu í hagfræði frá Háskóla Íslands og er með próf í verðbréfavíðskiptum. Högni starfar sem framkvæmdastjóri rekstrar hjá Kaldalóni. Hann hefur starfað hjá félaginu frá 2021. Áður hjá GAMMA og tengdum félögum, lengst af sem sérfræðingur í rekstri og fjármálastjórn fasteignasjóða. Högni hefur einnig sinnt kennslu við Hagfræðideild Háskóla Íslands.
Núverandi stjórnarseta (og/eða framkvæmdastjórn ef tekið fram)	Lónseyri ehf., Kaldalón þróunareignir ehf., U 14-20 ehf., Hvannir ehf., Vesturbugt ehf., Vesturbugt eignarhaldsfélag ehf., Víkurhvarf 1 ehf., Hellubbyggð ehf., Vallarbyggð ehf., SKI Capital ehf., Nauteyri ehf., Faðmlag ehf., Vesturhraun ehf., Hvannir atvinnurekstur 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.	Högni á 2.670.000 hluti í félaginu. Engir hagsmunaárekstrar. Högni hefur engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila og samkeppnisaðila félagsins eða hluthafa félagsins sem eiga meira en 10% hlut í Kaldalóni.

Nafn	Albert Leó Haagensen
Staða	Forstöðumaður fasteignasýslu
Fæðingarár	1977
Starfsstöð	Ingólfsstræti 3, 101 Reykjavík
Menntun og reynsla	Albert er með B.Sc. og M.Sc. í umhverfis- og byggingarverkfræði frá Háskóla Íslands. Albert starfar sem forstöðumaður fasteignasýslu hjá Kaldalóni frá febrúar 2023. Albert hefur víðtæka reynslu af fasteignum, bæði hönnun, framkvæmdum, stjórnun og viðhaldi. Áður starfaði hann

	sem burðarþolshönnuður hjá Ferli ehf., verkfræðistofu, við ýmis verkefni hjá Ístaki hf., sem verkefnisstjóri hjá Upphafi fasteignafélagi og nú síðast starfaði Albert sem sviðsstjóri framkvæmdasviðs hjá Landeldi hf. í Þorlákshöfn.
Núverandi stjórnarseta (og/eða framkvæmdastjórn ef tekið fram)	Engin stjórnarseta.
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. Albert á ekki eignarhlut í félaginu og hefur engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila og samkeppnisaðila félagsins eða hluthafa félagsins sem eiga meira en 10% hlut í Kaldalóni.

UNDIRNEFNDIR STJÓRNAR AUK TILNEFNINGARNEFNDAR

Tvær undirnefndir stjórnar sem stjórn skipar eru starfandi í félaginu, en það er starfskjaranefnd og endurskoðunarnefnd. Auk þess hefur stjórn Kaldalóns skipað nefndarmenn í tilnefningarnefnd félagsins.

Starfskjaranefnd

Formaður stjórnar er formaður starfskjaranefndar. Starfskjaranefnd félagsins er ætlað að sinna ráðgjafar- og eftirlitshlutverki í tengslum við starfskjör hjá félaginu og hafa umsjón með innleiðingu á starfskjarastefnu félagsins. Meginhlutverk starfskjaranefndar er að móta, útbúa og endurskoða starfskjarastefnu sem lögð er fyrir stjórn félagsins og aðalfund til samþykktar. Nefndina skipa: Ásgeir Helgi Reykþjörð Gylfason, stjórnarformaður í Kaldalóni, Haukur Guðmundsson, stjórnarmaður í Kaldalóni og Kristín Erla Jónsdóttir, stjórnarmaður í Kaldalóni, sjá frekari umfjöllun í kafla „Stjórn“.

Endurskoðunarnefnd

Í kjölfar aðalfundar félagsins 2023 skipaði stjórn Kaldalóns nefndarmenn í endurskoðunarnefnd félagsins. Nefndin er skipuð tveimur aðilum úr stjórn félagsins og einum utanaðkomandi. Endurskoðunarnefnd félagsins er ætlað að sinna ráðgjafar- og eftirlitshlutverki fyrir stjórn félagsins, m.a. með því að hafa eftirlit með og tryggja gæði ársreikninga og annarra fjármálaupplýsinga félagsins og óhæði við endurskoðun þess. Nefndina skipa: Álfheiður Ágústsdóttir, stjórnarmaður í Kaldalóni, María Björk Einarsdóttir, stjórnarmaður í Kaldalóni (sjá frekari umfjöllun í kafla „Stjórn“) og Harpa Vífilsdóttir, fjármálastjóri Norvik hf., en Norvik hf. á 7,86% hlut í Kaldalóni.

Tilnefningarnefnd

Í kjölfar aðalfundar félagsins 2023 skipaði stjórn Kaldalóns nefndarmenn í tilnefningarnefnd félagsins. Nefndarmenn tilnefningarnefndar skulu vera að minnsta kosti þrír. Meirihluti tilnefningarnefndar skal vera óháður félaginu og daglegum stjórnendum þess. Tilnefningarnefnd skal hafa ráðgefandi hlutverk í tengslum við kosningu til stjórnar félagsins. Nefndina skipa: Ásgeir Sigurður Ágústson, lögmaður og

framkvæmdastjóri lögfræðisviðs Rapyd í Evrópu, Margrét Sveinsdóttir, sjálfstætt starfandi stjórnarkona og ráðgjafi og Unnur Lilja Hermannsdóttir, lögmaður og eigandi Landslaga⁷³.

Regluvörður

Regluvörslu félagsins er útvistað til LEX ehf., kt. 570297-2289, Borgartúni 26, 105 Reykjavík. Regluvörður félagsins er Stefán Orri Ólafsson, lögmaður hjá LEX og staðgengill regluvarðar er Kristinn Ingi Jónsson, lögfræðingur hjá LEX.

HLUTHAFAR OG HLUTAFÉ

Hlutafé

Heildarhlutafé Kaldalóns samkvæmt samþykktum þess er kr. 11.128.216.469 að nafnverði. Öll hlutabréf í Kaldalóni eru í einum og sama flokki og jafnréttá. Hlutaféð skiptist í einnar krónu hluti eða margfeldi þeirra fjárhæðar sem hluthafar eiga í félaginu á hverjum tíma. Eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu á hluthafafundum og er atkvæðisréttur hluthafa því jafn hlutfallslegri eign þeirra. Við útgáfu ársreiknings vegna fjárhagsársins 2022 átti félagið í upphafi árs 2023 eigin hluti að nafnverði kr. 574.009 og bera þeir hlutir ekki atkvæðisrétt, samkvæmt 2.10 gr. í samþykktum félagsins. Eigin hlutir eru ætlaðir til endursölu.

Samkvæmt 7.1 gr. í samþykktum Kaldalóns má breyta samþykktum félagsins á lögmetum hluthafafundi, enda hljóti breytingin samþykki minnst 2/3 hluta greiddra atkvæða, sem og samþykki hluthafa sem fara með a.m.k. 2/3 hluta þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum, enda sé ekki annað samþykkishlutfall áskilið í lögum eða samþykktum félagsins. Félaginu er óheimilt að veita lán eða aðra fyrirgreiðslu gegn tryggingu í hlutum sem útgefnir eru af félaginu sjálfu samkvæmt 2.9 gr. samþykktu þess.

Hluthafafundur einn getur ákveðið lækkun hlutafjár, samkvæmt 2.8 gr. í samþykktum félagsins.

Félaginu er heimilt að kaupa eigin hluti að því marki sem lög leyfa hverju sinni, en óheimilt er að neyta atkvæðisréttar fyrir þá hluti sem félagið á sjálf.

Hverjum hluthafa er skylt að framfylgja samþykktum félagsins eins og þær eru hverju sinni. Hluthafar bera ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins umfram sinn hlut í félaginu, nema þeir taki á sig slíka ábyrgð með sérstökum samningi. Engin sérréttindi fylgja hlutum í félaginu. Hluthöfum er ekki skylt að þola innlausn hluta sinna nema lög mæli svo fyrir.

Samkvæmt 2.4 gr. í samþykktum félagsins hefur stjórn heimild til að hækka hlutafé félagsins um allt að kr. 3.277.973.492 að nafnvirði. Hækkunarheimild þessi gildir til 25. maí 2027. Hluthafar hafa ekki forgangsrétt að nýjum hlutum sem gefnir eru út skv. þessari heimild en stjórn félagsins hefur heimild til að selja þá fjárfestum. Kaldalón undirritaði kaupsamning um kaup á öllu hlutafé Hafnargarðs ehf. í október 2022. Kaupin fara fram í áföngum og eru að hluta fjármögnuð með nýju útgefnu hlutafé í Kaldalóni. Sjá frekari umfjöllun í kafla „Dótturfélög Kaldalóns“.

Jafnframt hefur stjórn félagsins heimild samkvæmt 2.5 gr. í samþykktum félagsins til að hækka hlutafé félagsins um allt að kr. 3.500.000.000 að nafnverði, í tengslum við skráningu félagsins á aðalmarkað Nasdaq Iceland hf. Hækkunarheimild samkvæmt þessu gildir til 30. júní 2024 og hafa hluthafar ekki forgangsrétt að nýjum hlutum sem gefnir eru út skv. þessari heimild en stjórn hefur heimild til að selja þá fjárfestum í tengslum við fyrirhugaða skráningu félagsins á aðalmarkað Nasdaq Iceland hf.

⁷³ Frekari upplýsingar um endurskoðunarnefnd og tilnefningarnefnd má finna á eftirfarandi vefslóð: Kaldalón hf.: Skipun endurskoðunar- og tilnefningarnefndar (globenewswire.com).

Áskriftarréttindi

Samkvæmt 2.2 gr. í samþykktum félagsins hefur stjórn Kaldalóns heimild til að gefa út áskriftarréttindi að allt að 270.000.000 nýjum hlutum í félaginu. Stjórn er jafnframt heimilt í fimm ár, til 16. desember 2026, að framkvæma nauðsynlega hlutafjárhækkun í tengslum við áskrift nýrra hluta á grundvelli áskriftarréttindanna. Áskriftarréttindi sem gefin eru út samkvæmt þessari heimild skulu seld á gangvirði skv. verðmati frá sérfróðum aðila.

Samkvæmt samkomulagi við ráðningu nýs forstjóra hefur félagið gefið út áskriftarréttindi að 180.000.000 hlutum að nafnvirði með gildistíma 6 ár, sjá nánari upplýsingar í kafla „Lykilstjórnendur Kaldalóns“. Áskriftarréttindi fyrrum forstjóra félagsins voru gefin út árið 2019 og samkvæmt ársreikningi 2022 hefur sá aðili nýtt öll áskriftarréttindi sín, að upphæð 90.000.000 hluta. Heimildin telst því fullnýtt, þ.e. ekki liggur fyrir heimild til útgáfu frekari áskriftarréttinda.

Kaupréttarsamningur

Stjórn hefur heimild til að hækka hlutafé félagsins um allt að kr. 330.000.000 að nafnvirði, en þó þannig að hækkun nemi ekki meira en 2% af útgæfðu hlutafé félagsins, til þess að efna skuldbindingar gagnvart starfsfólki félagsins vegna kaupréttar- eða kaupsamninga og/eða samninga um áskriftarréttinda við starfsfólk, til samræmis við starfskjarastefnu félagsins. Hækkunarheimild samkvæmt þessu gildir til 23. mars 2028, samkvæmt 2.3 gr. í samþykktum félagsins.

Nánari upplýsingar um hlutafé félagsins má finna í samþykktum þess í kafla „Skjöl til sýnis“, starfskjarastefnu félagsins og í ársreikningi félagsins vegna fjárhagsársins 2022 sem finna má í kafla „Skjöl felld inn með tilvísun“.

Hluthafar

Eins og komið hefur fram eru hlutabréf í útgefanda skráð á vaxtamarkað First North Nasdaq Iceland og að eignarhald getur því breyst hratt og án fyrirvara. Í lok árs 2022 skiptist hlutafé félagsins á 552 hluthafa. Þann 26.6.2023 eru hluthafar í hlutaskrá útgefanda skráðir 584.

Tafla 8: 20 stærstu hluthafar Kaldalóns eru eftirfarandi⁷⁴

Hluthafar	Nafnverð ⁷⁵	Eignarhlutur (%)
1. Skel fjárfestingarfélag hf.	1.711	15,37%
2. Stapi lífeyrissjóður	1.101	9,89%
3. Norvik hf.	875	7,86%
4. Stefnir – innlend hlutabréf hs.	868	7,80%
5. Iceland Rent ehf.	618	5,55%
6. Premier eignarhaldsfélag ehf.	618	5,55%
7. Vátryggingafélag Íslands hf.	490	4,40%
8. E&S 101 ehf.	480	4,31%
9. Stefnir - ÍS 5 hs.	372	3,34%
10. Arion banki hf.	363	3,26%
11. Frjálsi lífeyrissjóðurinn	338	3,04%
12. Búbót ehf.	270	2,43%

⁷⁴ Upplýsingar miðast við dagslokastöðu þann 26.06.2023.

⁷⁵ Í milljónum króna.

13. Birta lífeyrissjóður	226	2,03%
14. Lov&co ehf.	141	1,27%
15. 365 ehf.	125	1,13%
16. Investar ehf.	115	1,03%
17. Greenwater ehf.	101	0,91%
18. Lífeyrissjóður Vestmannaeyja	96	0,86%
19. GB501 ehf.	94	0,85%
20. IREF ehf.	83	0,74%
20 stærstu hluthafar samtals	9.084	81,63%
Aðrir hluthafar (564 talsins)	2.044	18,37%
Útistandandi hlutir samtals	11.128	
Eigin hlutir Kaldalóns⁷⁶	1	
Útgefnir hlutir	11.129	100%

Útgefanda er ekki kunnugt um að félagið sé beint eða óbeint í eigu eða undir yfirráðum aðila, annarra en nefndir eru 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. Hagsmunir minnihlutaeigenda eru varðir samkvæmt ákvæðum samþykktu útgefanda og laga nr. 2/1995, um hlutafélög.

FJÁRHAGSUPPLÝSINGAR

Félagið hefur gert samstæðuársreikning frá 1. júlí 2021 en þar áður gerði félagið upp sem fjárfestingarfélag samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum. Það ber að hafa í huga við lestur samstæðuársreikningsins að hann er ekki að fullu samanburðarhæfur við samstæðuársreikning 2021.

Samkvæmt endurskoðuðumsamstæðuársreikningi 2022, nam hagnaður af rekstri samstæðunnar 2.097 milljónum króna, samanborið við 1.339 milljóna króna hagnað árið áður. Rekstrategjur samstæðunnar námu 1.761 milljón króna árið 2022, samanborið við 232 milljónir króna árið 2021.

Eigið fé samstæðunnar var 20.717 milljónir króna þann 31. desember 2022, samanborið við 8.359 milljónir króna þann 31. desember 2021. Eignir samstæðunnar námu 45.482 milljónum króna þann 31. desember 2022, samanborið við 21.734 milljónir króna þann 31. desember 2021. Hlutfé félagsins nam 11.128 milljónum króna þann 31. desember 2022, samanborið við 5.461 milljón króna þann 31. desember 2021.

Ársreikningar samstæðunnar fyrir árið 2021 og árið 2022 voru gerðir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðeigandi ákvæði í lögum um ársreikninga. Ársreikningar voru endurskoðaðir af PricewaterhouseCoopers ehf., Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík.

⁷⁶ Í byrjun og lok árs á félagið eigin hluti að nafnverði kr. 574.009, eða 0,0105% (2021:0,0158%) af útgefnu hlutfé, sem ætlaðir eru til endursölu.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit stjórnar og forstjóra að samstæðuársreikningur félagsins gefi glögga mynd af rekstri samstæðunnar árið 2022, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 31. desember 2022. Þá telur stjórn og forstjóri að samstæðuársreikningurinn ásamt skýrslu stjórnar og forstjóra gefi glögga mynd af þróun og rekstri samstæðunnar, stöðu hennar og áhættum.

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðeigandi ákvæði í lögum um ársreikninga. Stjórn og forstjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er að sé til staðar í tengslum við gerð og framsetningu samstæðuársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Ársreikningar fyrir árið 2021 og árið 2022 hafa verið felldir inn með tilvísun, sem finna má í kafla „Skjöl felld inn með tilvísun“ og skoðast sem órjúfanlegur hluti af grunnlýsingunni. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel upplýsingar sem finna má í fyrrgreindum ársreikningum.

Undirritunarsíða

F.h. Kaldalóns hf.
Ásgeir Helgi Reykjörð Gylfason

F.h. Kaldalóns hf.
Jón Þór Gunnarsson