



Kaldalón hf.

Grunnlýsing vegna 70.000.000.000 króna útgáfuramma

Kaldalón hf., kt. 490617-1320, Köllunarklettsvegi 1, 104 Reykjavík, (hér eftir „**Kaldalón**“ eða „**útgefandi**“) mun gefa út skuldabréf og/eða víxla (saman nefnd „**skuldaskjöl**“) samkvæmt útgáfuramma þessum allt að fjárhæð 70.000.000.000 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 27. ágúst 2026 (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 markaði, 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 markaði.

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 grunnlýsingu þessari sem stuðning við útgefandann eða staðfestingu á gæðum skuldaskjalanna sem grunnlýsingin 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 markaði verða endanlegir skilmálar skráðir hjá Fjármálaeftirlitinu.

Fjárfesting í skuldaskjölum sem gefin eru út undir útgáfurammanum felur 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 umsýgnaraðili eru ekki skaðabótaskyldir vegna dreifingar á grunnlýsingunni til þriðja aðila.

Grunnlýsing þessi er dagsett 27. ágúst 2026
Umsýgnaraðili er Landsbankinn hf.



HEIMILD TIL ÚTGÁFU OG STÆRÐ ÚTGÁFURAMMANS	5
ÁHÆTTUÞÆTTIR	6
A. ÁHÆTTA TENGÐ SKULDASKJÖLUM SEM GEFIN ERU ÚT INNAN ÚTGÁFURAMMANS.....	6
Endurgreiðsluáhætta og mótaðilaáhætta útgefanda	6
Markaðsáhætta	7
Vaxtaáhætta	7
Verðtryggingaráhætta	8
Seljanleikaáhætta og skilvirkur eftirmarkaður	8
Gjaldeyrisáhætta	8
Uppgjörsáhætta	8
Uppgreiðsluáhætta	8
Gjaldfellingarheimild	9
Áhætta tengd grænum skuldaskjölum	9
Sérstök áhætta tengd skuldaskjölum sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu	10
Sérstök áhætta tengd skuldaskjölum sem eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi	12
Sérstök áhætta tengd óveðtryggðum skuldaskjölum	14
Lagaumhverfi útgefanda og skuldaskjala sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum markaði	14
B. ÁHÆTTUÞÆTTIR TENGDIR ÚTGEFANDA OG SAMSTÆÐU HANS	16
Áhætta tengd tekjmyndun	16
Áhætta tengd fjármögnun	18
Áhætta tengd eignasafninu	20
Rekstraráhætta	23
Ytri áhættuþættir	28
Markaðsáhætta	32
SKILMÁLAR SKULDASKJALANNA	34
1. SKILGREININGAR	34
2. TEGUNDIR, NAFNVERÐSEININGAR OG RÉTTINDI SKULDASKJALANNA	40
3. FORGANGSRÖÐUN SKULDASKJALANNA	41
3.1 Veðtryggð skuldabréf	41
3.2 Óveðtryggð skuldabréf	41
4. VEXTIR	41
4.1 Vextir af jafngreiðslubréfum	41
4.2 Vextir af skuldabréfum með jöfnum afborgunum	42
4.3 Vextir af skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli	42
4.4 Vextir af skuldabréfum með fasta vexti	42
4.5 Vextir af skuldabréfum með breytilega vexti	43
4.6 Áfallnir vextir	44
4.7 Viðskiptadagur, viðskiptadagaregla og dagaregla	44
4.8 Álag	45
4.9 Vixlar	46
5. GREIÐSLUR	46
5.1 Almenn ákvæði sem eiga við um greiðslur	46
5.2 Greiðslur af jafngreiðslubréfum og skuldabréfum með jöfnum afborgunum	46
5.3 Greiðslur af skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli	49
5.4 Greiðslur víxla	50
6. UPPGREIÐSLA AÐ VALI ÚTGEFANDA OG KAUP Á SKULDASKJÖLUM	51
6.1 Uppgreiðsluheimild að vali útgefanda (kaupréttur útgefanda)	51
6.2 Kaup á skuldaskjölum	51
6.3 Ógilding	51
7. SKATTAR	51
8. FYRNING	52
9. UPPLÝSINGAKVAÐIR	52
9.1 Upplýsingakvaðir gagnvart umboðsmanni kröfuhafa	52

9.2.	Upplýsingakvaðir gagnvart staðfestingaraðila	52
10.	ALMENNAR KVÆÐIR	53
11.	FJÁRHAGSLEG SKILYRÐI	54
12.	SÉRSTÖK SKILYRÐI	55
13.	YFIRLÝSINGAR	55
14.	VANEFNDARTILVIK	56
15.	GJALDFELLING	57
16.	ALMENNA TRYGGINGARFYRIRKOMULAGIÐ	57
16.1	Almennt	57
16.2	Skilgreiningar í tengslum við almenna tryggingarfyrirkomulagið	59
16.3	Veðsamningur	61
16.4	Tryggingabréf	63
16.5	Veðhafa- og veðgæslusamkomulag	64
16.6	Umboðssamningur	68
16.7	Samningur við staðfestingaraðila	71
17.	SÉRTÆKT TRYGGINGARFYRIRKOMULAG	73
17.1	Almennt	73
18.	ÓVEÐTRYGGÐ SKULDASKJÖL	74
18.1	Óveðtryggð skuldabréf	74
18.2	Óveðtryggðir víxlar	75
19.	GRÆN SKULDASKJÖL	75
20.	UPPLÝSINGAÖFLUN	75
21.	LÖG OG VARNARÞING	75
	EYÐUBLAÐ FYRIR ENDANLEGA SKILMÁLA	77
	HLUTI A – SAMNINGSSKILMÁLAR	77
	HLUTI B – AÐRAR UPPLÝSINGAR	88
	MIKILVÆGAR UPPLÝSINGAR OG TILKYNNING TIL FJÁRFESTA	91
	UM ÚTGÁFURAMMANN OG FRAMKVÆMD ÚTGÁFU	91
	UM GRUNNLÝSINGUNA	92
	VIÐAUKAR VIÐ GRUNNLÝSINGU	94
	UPPLÝSINGASKYLDA OG SKRÁNING Á SKIPULEGAN MARKAÐ	94
	GILDISTÍMI GRUNNLÝSINGAR	94
	TAKMÖRKUN Á DREIFINGU GRUNNLÝSINGAR	95
	SKJÖL FELLÐ INN MEÐ TILVÍSUN	95
	SKJÖL TIL SÝNIS OG AÐGENGI AÐ GRUNNLÝSINGU	95
	UMSJÓNARAÐILI OG AÐRIR RÁÐGJAFAR	96
	UPPLÝSINGAR FRÁ ÞRIÐJA AÐILA	96
	ENDURSKOÐANDI ÚTGEFANDA	96
	YFIRLÝSING ÁBYRGÐARAÐILA GRUNNLÝSINGAR FYRIR HÖND ÚTGEFANDA	97
	SKILGREININGAR	97
	SKAMMSTAFANIR OG HUGTÖK	98
	UPPLÝSINGAR UM ÚTGEFANDANN	100

ÚTGEFANDI	100
ÁGRIP AF SÖGU	100
MIKILVÆGIR ATBURÐIR OG ÞRÓUN Á REKSTRI FÉLAGSINS	102
SKIPULAG SAMSTÆÐUNNAR	102
Dótturfélög Kaldalóns	102
STARFSEMI.....	103
Skipurit 104	
LAGAUMHVERFI	105
FASTEIGNAMARKAÐURINN	106
Helstu samkeppnisaðilar.....	106
FASTEIGNASAFNIÐ	106
Landfræðileg dreifing.....	109
Þróunareignir	109
Mat á virði fasteigna	110
Leigusamningar.....	110
Ferli við val á leigutökum	111
Leigutekjur	112
Viðhald, endurbætur og framkvæmdir	112
STEFNA OG STEFNUMÓTUN	112
Fjárfestingarstefna	112
Eftirlit og áhættustjórnun.....	113
Arðgreiðslustefna.....	113
Persónuverndarstefna	113
Starfskjarastefna.....	114
Upplýsingastefna	114
Siðareglur og sjálfbærnistefna	114
Stefna í aðgerðum gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka	115
STJÓRNARHÆTTIR, STJÓRN OG STJÓRNENDUR.....	115
Stjórnarhættir	115
Stjórn 116	
Lykilstjórnendur Kaldalóns.....	121
Undirnefndir stjórnar auk tilnefningarnefndar.....	123
Starfskjaranefnd	123
Endurskoðunarnefnd	123
Tilnefningarnefnd.....	124
Regluvörður	124
HLUTHAFAR OG HLUTAFÉ	124
Hlutfé 124	
Áskriftarréttindi.....	125
Kaupréttarsamningur	125
Hluthafar 126	
FJÁRHAGSUPPLÝSINGAR.....	127

HEIMILD TIL ÚTGÁFU OG STÆRÐ ÚTGÁFURAMMANS

Stjórn Kaldalóns veitti á fundi sínum 12. ágúst 2026 heimild til útgáfu skuldaskjala innan útgáfuramma þessa fyrir allt að 70.000.000.000 króna.

Samanlagt nafnverð útgefinna skuldaskjala sem gefin verða út samkvæmt útgáfurammanum skal ekki vera umfram 70.000.000.000 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 útreikning á því 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 12. ágúst 2026 útgáfuáætlun innan útgáfurammans sem gerir ráð fyrir útgáfu á skuldaskjöllum fyrir allt að 20 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, Köllunarklettsvegi 1, 104 Reykjavík (hér eftir „**Kaldalón**“ eða „**útgefandi**“) er íslenskt fasteignafélag og er kjarnastarfsemi þess eignarhald fasteigna og útleiga þeirra, fasteignaþróun og umsýsla fasteigna. Áhættuþættirnir, sem lýst er hér á eftir, eru 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 mismiklum mæli, áhrif þeirra eru oft á tíðum ekki einhlít og innbyrðis tengsl flókin.

Áhættuþáttunum er skipt í tvo meginhluta 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 þekktil 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

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 samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu eða sértæku tryggingarfyrirkomulagi eða eru óveðtryggð.

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 skuldaskjölín 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 lausafjáráhættu 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 - Lausafjáráhætta“ á bls. 18.

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 skuldaskjölum sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu“, „Sérstök áhætta tengd skuldaskjölum sem eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi“, „Sérstök áhætta tengd óveðtryggðum skuldaskjölum“.

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 stjórnmöld 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 séu 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 skuldaskjölum útgefanda sem bera slíka vexti og fjárfest hefur verið í. 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 mögulegar breytingar sem kunna að verða á vaxtaviðmiðum.

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, geta 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 hafa 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 vísitölunnar sem tilgreind er í endanlegum skilmálum sem vísbendingu um framtíðarþróun hennar.

Seljanleikaáhætta og skilvirkur eftirmarkaður

Seljanleikaáhætta skuldaskjalanna felst í því að fjárfestar nái ekki að selja skuldaskjölin 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 skuldaskjölin 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 skuldaskjölin, við töku þeirra til viðskipta eða að slíkur markaður myndist. Samningar um viðskiptavakt auka líkur á viðskiptum á eftirmarkaði en geta samt sem áður ekki tryggt skilvirkan eftirmarkað. 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/>¹.

Gjaldeyrisáhætta

Gjaldeyrisáhætta 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. Gjaldeyrisáhætta 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 skuldaskjölin 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 lokagjaldddaga. Ef skuldaskjölin eru með uppgreiðsluheimild eða kauprétti útgefanda, verða fjárfestar að

¹ Upplýsingar á vefsíðu útgefanda eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær upplýsingar séu felldar inn í lýsinguna með tilvísun.

gera ráð fyrir því að greiðsluflæði þeirra af skuldaskjölunum geti verið óregluleg og að skuldaskjölin kunni að vera greidd upp að fullu áður en kemur að lokagjaldþaga. Búast má við að útgefandi nýti sér frekar uppgreiðsluheimild eða kauprétt þegar kostnaður við nýtt lánsfé er lægri en vextir á viðkomandi skuldaskjölum. Við slíkar aðstæður eru minni líkur á því að fjárfestar geti fengið sambærilega ávöxtun og á uppgreiðanlegu skuldaskjölunum, 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

Skuldaskjölin geta innihaldið ýmis ákvæði um gjaldfellingarheimildir. Ef gjaldfelling vegna vanefnda á öðrum skuldbindingum er tilgreind í útfylltum endanlegum skilmálum yrði gjaldfellingarheimild eiganda skuldaskjalanna til staðar þegar útgefandi vanefnir einhverja skuldbindingu sína innan almenns eða sértæks tryggingarfyrirkomulags útgefanda eða óveðtryggðrar fjármögnunar, 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.

Áhætta tengd grænum skuldaskjölum

Græn skuldaskjöl eru þau skuldaskjöl útgefanda sem gefin eru út í samræmi við umgjörð útgefanda um græna fjármögnun (e. Green financing Framework) eins og hún er á hverjum tíma. Umgjörð útgefanda getur tekið breytingum á líftíma skuldaskjalanna en breytingar á umgjörðinni hafa ekki áhrif á áður útgefin græn skuldaskjöl heldur eiga eingöngu við um græn skuldaskjöl sem gefin eru út eftir slíkar breytingar. Fyrrgreindar breytingar veita ekki eigendum skuldaskjala gjaldfellingarheimild eða önnur réttindi, né teljast vanefndartilvik, jafnvel þótt skuldaskjölin gefin út eftir slíkar breytingar flokkist ekki sem græn.

Útgefandi mun leitast við að styðjast við viðurkenndar vottanir og aðra viðeigandi staðla eða viðmið við mat á því hvort tiltekin eign falli undir umgjörðina. Reglugerð Evrópusambandsins um flokkunarkerfi sjálfbærrar starfsemi (e. EU Taxonomy)² hefur tekið gildi að verulegu leyti og skilgreinir tæknileg viðmið fyrir tiltekna atvinnustarfsemi. Flokkunarkerfið nær þó ekki yfir allar atvinnugreinar eða tegundir verkefna og heldur áfram að þróast með frekari framseldum gerðum og leiðbeiningum. Því geta útgefendur einnig stuðst við önnur viðurkennd markaðsviðmið og staðla, eftir því sem við á. Þar má meðal annars nefna grænu viðmiðunarreglur International Capital Market Association (e. ICMA Green Bond Principles)³, eins og þær eru á hverjum tíma. Græn umgjörð útgefanda styðst við framangreind viðmið en bæði hún og markaðsframkvæmd og viðeigandi lög, reglur, opinber flokkunarkerfi og önnur viðmið kunna að þróast og taka breytingum á líftíma skuldaskjalanna. Af þeim sökum er ekki hægt að veita fjárfestum tryggingu fyrir því að umgjörðin muni á hverjum tíma uppfylla gildandi viðmið um að vera „græn“ eða aðra sambærilega mælikvarða. Jafnframt er ekki hægt að veita tryggingu fyrir því að eignir, sem teljast „grænar“ samkvæmt umgjörð útgefanda við útgáfu skuldaskjalanna, muni teljast „grænar“ út líftíma þeirra, s.s. ef viðeigandi vottanir eru ekki endurnýjaðar, falla úr gildi eða vegna breytinga á lögum, reglugerðum, opinberum flokkunarkerfum, markaðsviðmiðum eða túlkun þeirra. Slíkar aðstæður teljast ekki vanefnd samkvæmt

² Reglugerð (ESB) 2020/852 sem innleidd var með lögum nr. 25/2023, um upplýsingagjöf um sjálfbærni á sviði fjármálapijónustu og flokkunarkerfi fyrir sjálfbærar fjárfestingar.

³ Sjá nánar: <https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/green-bond-principles-gbp/>.

skuldaskjölunum og veita ekki heimild til gjaldfellingar, en geta haft neikvæð áhrif á virði grænna skuldaskjala og/eða leitt til annarra neikvæðra afleiðinga fyrir fjárfesta.

Útgefandi ábyrgist hvorki áreiðanleika ytri yfirferðar, svo sem álit, staðfestingar, vottunar eða annarrar sambærilegrar umsagnar sem þriðji aðili gefur út, óháð því hvort það sé gefið út að beiðni útgefanda, í tengslum við útgáfu grænna skuldaskjala, né heldur að slík ytri yfirferð teljist viðeigandi, þá sérstaklega í þeim tilvikum sem slík ytri yfirferð staðfestir að umgjörð útgefanda um græna fjármögnun uppfylli umhverfisleg skilyrði, samfélagsleg skilyrði, skilyrði um sjálfbærni og/eða önnur skilyrði. Til að fyrirbyggja allan vafa telst slík ytri yfirferð ekki hluti af grunnlýsingunni og er ekki felld inn í hana með tilvísun. Slík ytri yfirferð telst ekki ráðgjöf útgefanda eða annars aðila um kaup, sölu eða eignarhald á grænum skuldaskjölum.

Jafnframt er á það bent að ytri yfirferð, svo sem álit, staðfesting, vottun eða önnur sambærileg umsögn, sem þriðji aðili gefur út og er í gildi við útgáfu skuldaskjalanna, getur haft takmarkaðan gildistíma og fallið úr gildi á líftíma skuldaskjalanna. Fjárfestum ber að leggja sjálfstætt mat á mikilvægi (i) ytri yfirferðar þriðja aðila, (ii) þeirra upplýsinga sem þar koma fram og (iii) upplýsinga um þann aðila sem veitir hina ytri yfirferð í tengslum við fjárfestingu í grænum skuldaskjölum. Slík ytri yfirferð er almennt ekki háð sérstöku leyfis- eða eftirlitskerfi.

Sérstök áhætta tengd skuldaskjölum sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu

Áhætta vegna veðandlagsins: Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu útgefanda samkvæmt skuldaskjölum, öðrum lánaskjölum og veðskjölum sem tryggð eru samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu (hér eftir „**Fjármögnunarskjöl**“) hefur félagið 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 í vörslusafn á hverjum tíma (hér eftir „**Almenna tryggingarfyrirkomulagið**“). Sjá nánar kafla „Skilmálar skuldaskjalanna“ bls. 34.

Í almenna tryggingarfyrirkomulaginu er heimilt að óska eftir því að nýjar eignir verði settar að veði samkvæmt tryggingarbréfinu og/eða að tilteknar 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 eiginfjárlutfall 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 jafnrétt há öðrum skuldaskjölum sem gefin eru út undir útgáfurammanum með veði undir almenna tryggingarfyrirkomulaginu.

Nýti félagið ofangreindar heimildir er sú hættu 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 hættu 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 ráðning nýs aðila geti 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 fái 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 framarlega 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 jafnrétt há 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 samþykki 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 tilviki 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 hættta er því fyrir hendi að eigendur fjármögnunarskjala fái ekki fullar efndir 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 hættta 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.

Sérstök áhættta tengd óveðtryggðum skuldaskjölum

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

Áhættta 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 hættta 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.

Áhættta 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 hættta 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.

Áhættta tengd breytingum á skilmálum: Breytingar á skilmálum óveðtryggðra skuldaskjala geta verið háðar samþykki tilskilins hluta kröfuhafa. Sú hættta 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 hættta 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 hættta 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 markaði

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 verðbréfamistöð sem tilgreind verður í endanlegum skilmálum og gilda því lög nr. 7/2020, um verðbréfamistöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerninga (hér eftir „**lög um verðbréfamistöðvar**“) 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 útgáfuramms og sem kunna að vera tekin til viðskipta á skipulegum markaði. 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“ á bls. 91.

Frá því að útgefandi óskar eftir því að skuldaskjöl verði tekin til viðskipta á Nasdaq Iceland á skipulegum markaði 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. lögum nr. 60/2021, um aðgerðir gegn markaðssvikum og afleiddum reglum og reglugerðum svo sem reglugerð nr. 977/2021 um tilkynningar um raunveruleg eða möguleg brot á lögum um aðgerðir gegn markaðssvikum og reglum Seðlabanka Íslands nr. 1290/2025 um aðgerðir gegn markaðssvikum. Reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) nr. 596/2014 um markaðssvik var lögfest hér á landi með lögum nr. 60/2021 um aðgerðir gegn markaðssvikum og reglur nr. 1290/2025 kveða á um nánari framkvæmd laganna og reglugerðarinnar. Ennfremur gilda um útgefanda lög nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga, lög nr. 20/2021, um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu, ásamt reglum Fjármálaeftirlitsins nr. 655/2023, um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og aðrar 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 stjórnsluframkvæmd geta haft áhrif á virði skuldaskjalanna. Þau lög sem varða verðbréfiðskipti 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. 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 févitis og/eða að Nasdaq Iceland taki skuldaskjöl útgefanda úr viðskiptum. Brjóti 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 skuldaskjöllum útgefanda heyra undir lög og reglur sem varða verðbréfiðskipti eftir því sem við á, s.s. reglur um viðskipti innherja vegna verðbréfa sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum markaði. Brot gegn tilteknum ákvæðum laga um verðbréfiðskipti, framin af ásetningu 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 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 umsamar skuldbindingar. Við stýringu áhættunnar er einkum horft til aldurs viðskiptakrafna, greiðslusögu, fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra leigutaka. Áhrif greiðslufalls leigutaka eru háð því hversu stór hluti leigutekna umrædds leigutaka vegur í heildarleigutekjum félagsins og hvort nægileg eftirspurn reynist eftir húsnæðinu við endurútleigu á sambærilegum kjörum og voru í gildi hjá fyrri 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 skilvísun leigugreiðslum nema rekstrarsaga eða eðli leigutaka, s.s. í tilfelli opinberra aðila, gefi ekki ástæðu til þess. Getur tryggingin verið í formi bankaábyrgðar, persónulegra ábyrgða, geymslufjár eða á öðru sambærilegu formi. 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, geta skapað fjárhagslega áhættu fyrir félagið. Jafnframt geta slíkar aðstæður veikt samningsstöðu félagsins gagnvart einstökum viðskiptavinum ef tekjur af þeim eru stór hluti heildartekna félagsins. Þann 30. júní 2026 námu leigugreiðslur frá stærsta viðskiptavini félagsins 10% af óuppsegjanlegum leigugreiðslum næstu tólf mánaða. Viðskiptavinir félagsins kunna að vera lögaðilar innan samstæðu. Við stækkun eignasafns samstæðunnar er horft til þess að minnka þetta vægi. Sjá nánar umfjöllun um samsetningu eignasafns í kaflanum „Fasteignasafnið“ á bls. 106. Hluti leigusamninga félagsins gerir ekki ráð fyrir að heimilt sé að segja upp leigusamningi ef eigendaskipti verða á leigutökum. Komi til þess að eigendaskipti verði á leigutökum getur það leitt til aukinnar eða minni samþjöppunar í tengslum við

leigutekjur frá ákveðnum einum leigutaka, tengdum aðila eða atvinnugrein án þess að félagið hafi tækifæri til að bregðast við því með beinum hætti. 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 „Áhætta tengd tekjumyndun - Áhætta tengd tímalengd og vanefndum leigusamninga“ á bls. 17. Ef mótaðilar félagsins standa ekki við samningsbundnar skuldbindingar er hætta á tekjumissi eða því að félagið verði fyrir óvæntum útgjöldum eða tekjutapi. Kann slíkt að stafa af vanefndum á greiðsluskuldbindingum, ellegar vegna þess að segja þarf upp leigusamningum vegna vanefnda, því að ekki náist að endurleigja fasteignina innan hæfilegs tíma eftir uppsögn leigusamnings eða það þurfi að framkvæma kostnaðarsamt viðhald eða endurbætur á fasteign til að mæta kröfum nýrra leigjenda. Þann 30. júní 2026 nam niðurfærsla viðskiptakrafna 85 milljónum króna samanborið við 49,0 milljónir króna í árslok 2025. Sú hætta er einnig til staðar að félagið verði fyrir tekjutapi, komi til þess að leigutaki standi ekki við gerða samninga og félagið þurfi að hefja útburðarmál á hendur leigutaka sem getur tekið nokkra mánuði. Sjá nánari umfjöllun í kafla „Áhætta tengd fjármögnun - Lausafjánhætta“, á bls. 18, og „Áhætta tengd tímalengd og vanefndum leigusamninga“ á bls. 17.

Áhætta tengd tímalengd og vanefndum leigusamninga

Leigusamningar félagsins eru skuldbindandi fyrir leigutaka og leigusala. Ekki er þó hægt að útiloka að leigutakar standi ekki við gerða samninga af ýmsum ástæðum. Um útleigu fasteigna gilda lög nr. 36/1994, um húsaleigu. Ákvæði laganna eru frávíkanleg 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.

Þann 30. júní 2026 var leigutími leigusamninga að jafnaði á bilinu 3–17 ár og nam tekjuvegin meðallengd leigusamninga 8,2⁴ ár, samanborið við 9,1 ár í árslok 2025. Ef breytingar verða 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 með tilheyrandi neikvæðri niðurstöðu á starfsemi, rekstur og afkomu þess. 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 með neikvæðum áhrifum á fjárhagsstöðu félagsins. Sjá nánar umfjöllun í kafla „Áhætta tengd eignasafninu - Ástand eigna, framkvæmdir, viðhald og endurbætur“ á bls. 21. Ef til þess kemur að félagið þurfi að leita atbeina dómstóla og sýslumanns til þess að ná yfirráðum yfir fasteign á ný, vegna vanefnda leigutaka, getur ferlið verið bæði tímafrekt og kostnaðarsamt fyrir félagið. Þar að auki geta slík tilvik skapað neikvæða umfjöllun um félagið og laskað orðspor þess. 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 og tekjutengingu leigusamninga

Þróun leiguverðs á markaði með atvinnuhúsnæði hefur áhrif á rekstur og afkomu félagsins, til hækkunar eða lækkunar. Slík þróun tekur mið af fjölmörgum þáttum sem snerta meðal annars framboð og eftirspurn á atvinnuhúsnæði, byggingarkostnaði og kaupverði húsnæðis, auk efnahagslegra og huglægra þátta í atvinnulífinu á hverjum tíma. Sjá umfjöllun í kafla „Ytri áhættuþættir – almennt efnahagsástand“ á bls. 28.

⁴ Ef tekið er mið af uppsagnarheimildum í leigusamningum er tekjuvegin lengd leigusamninga 7,2 ár.

Sú hættta 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 félagsins til lækkunar. Lægra verðmat fasteigna félagsins hefur áhrif á eiginfjárstöðu félagsins. Eiginfjárstaða er hluti af skilmálum fjármögnunarskjala félagsins og uppfylli hún ekki skilyrði þeirra getur það gefið eigendum skuldaskjala heimild til gjaldfellingar þeirra. 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.

Stærstur hluti rekstrartekna samstæðunnar eru fastar leigutekjur. Gerðir hafa verið samningar sem eru tekjutengdir en það felur í sér að tekjur af samningnum eru ekki fastar, heldur nema leigutekjur ákveðnu hlutfalli af heildarveltu leigutaka. Jafnframt er félagið með tekjutengda samninga í EUR. Sjá nánar umfjöllun í kafla „Markaðsáhætta – Gjaldeyrisáhætta“ á bls. 8. Slíkir samningar fela í sér áhættu þar sem tekjur af þeim eru háðar rekstri leigutaka bæði varðandi veltu og jafnframt að leigutaki sé gjaldfær fyrir þeim leigutekjum sem honum ber að greiða samkvæmt samningi.

Áhætta vegna sölu á íbúðarhúsnæði á almennum markaði

Sú hættta 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 talsverðri uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu. Félagið hefur selt frá sér allar íbúðaeiningar utan einnar við útgáfu grunnlýsingar þessarar. Allar íbúðir eru seldar samkvæmt hefðbundnum kaupsamningum í samræmi við lög nr. 40/2002 um fasteignakaup og lög 48/2003 um neytendakaup, eftir því sem við á. 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 lítyr 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, launahækkanir, 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 félagsins gerðu ráð fyrir. Upplýsingaskylda seljanda á almennum markaði gengur að mörgu leyti frammar 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 hættta á að kaupendur höfði mál á hendur seljendum ef upp koma gallar á fasteign. Almennur fyrningarfrestur skv. lögum nr. 150/2007, um fyrningu kröfuréttinda er 4 ár. Sú hættta 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 hættta á að það hafi neikvæð áhrif á afkomu og jafnvel orðspor félagsins.

Áhætta tengd fjármögnun

Lausafjárahætta

Lausafjárahætta er hættan á því að félagið geti ekki staðið við fjárskuldbindingar sínar með handbæru fé eða öðrum fjáreignum, eftir því sem þær falla til. Áhætta fjárfesta vegna lausafjára vanda útgefanda endurspeglast í getu útgefanda til að standa skil á skuldbindingum sínum vegna skuldaskjala, annarra lána eða skuldbindinga. Stýring lausafjára hættu 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 leigutekna árin 2026, 2025 og 2024 var veltutengdur. Félagið hefur gert veltutengda leigusamninga í takmörkuðu mæli, en þó kunna veltutengdir

leigusamningar að verða fleiri í framtíðinni. Félagið getur lent í þeirri stöðu að greiðsluflæði leigutekna muni ekki nægja til þess að mæta kostnaði af reglubundnum rekstri og afborgunum skulda, vegna of mikillar skuldsetningar, óvæntrar hækkunar kostnaðarliða eða lækkunar leigutekna, t.d. vegna vanskila. Slíkar aðstæður geta leitt til þess að félagið þurfi að auka skuldsetningu með tilheyrandi hækkun á vaxtakostnaði og getur það haft neikvæð áhrif á fjárhagsstöðu þess.

Félagið fylgist með lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddögum fjáreigna og fjárskulda til að tryggja að félagið geti endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur að auki verklag sem tryggir 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 lausafjarpörf. Jafnframt hefur félagið aðgang að markaðsfjármögnun í gegnum útgáfuramma félagsins. 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 lánardrottni heimild til endurákvörðunar vaxta eða við endurfjármögnun lána og hafi neikvæð áhrif á fjárhagslega stöðu félagsins. Engin vissa 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 „Markaðsáhætta - Vaxtaáhætta“ á bls. 7.

Fjármögnun og endurfjármögnunaráhætta

Félagið býr við áhættu varðandi fjármögnun og endurfjármögnun. Eigi félagið ekki kost á að tryggja sér fjármögnun vegna fjárfestinga í nýjum eignum eða endurfjármögnun á skuldum eða ef einu mögulegu fjármögnunarkostirnir eru á óhagstæðum kjörum eða skilyrðum fyrir félagið getur það haft neikvæð áhrif á rekstur félagsins, fjárhagsstöðu og hagnað. 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 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 og getur það haft áhrif á lausafjárstöðu félagsins. Vaxtaberandi skuldir félagsins voru þann 30. júní 2026 með lokagjalddaga á árunum 2026–2050. Þann 30. júní 2026 voru um 94% af vaxtaberandi skuldum félagsins til lengri tíma en 12 mánaða, eða um 54,2 ma.kr. Skammtíamhluti vaxtaberandi skulda til skemmri tíma en 12 mánaða nam um 3,5 ma.kr., en heildarskuldir til skemmri tíma en 12 mánaða námu um 5,0 ma.kr. Hluti af lánum félagsins er úppgreiðanlegur, annað hvort út allan lánstímann eða á ákveðnu tímabili. Ef félaginu tekst ekki að endurfjármagna lán sín, eða tekst ekki að endurfjármagna þau á ásættanlegum kjörum, er hætta á að félagið geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar, ellegar að afkoma félagsins og geta þess til að þróa eignasafn sitt versni.

Kvaðir vegna fjármögnunar

Skuldaskjöl og lánssamningar 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 lánaþekju, eiginfjárhlutfall og vaxtaþekju í tengslum við fyrrgreint tryggingarfyrirkomulag. Eiginfjárhlutfall félagsins þarf t.a.m. að vera 25% eða hærra, lánaþekja á prófunardögum skal vera undir 75% og vaxtaþekja yfir 1,5 eða meira. Sjá nánar kafla „Sérstök áhætta tengd skuldaskjöllum sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu“ bls. 10. Ef félagið uppfyllir ekki þau fjárhagslegu og sérstöku (ef við á) skilyrði á prófunardögum, sem tilgreind 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. Gangi lánveitendur að veðum í fasteignum í eigu félagsins mun það hafa verulega neikvæð áhrif á fjárhag þess.

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 jafnrétttháar innbyrðis (l. pari passu). Þá eru allar kröfur sem tryggðar eru samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu jafn rétttháar 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 réttthæðar 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. Sértæk 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, kannað 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 „Rekstraráhætta – Áhætta tengd reikningsskilaaðferðum og mati á fjárfestingareignum“ á bls. 27. Þrátt fyrir að slíkar forsendur séu í samræmi við bestu fánlegu upplýsingar og alþjóðlega matsstaðla er engin vissa fyrir því að niðurstaða matsins endurspegli framtíðartekjustreymi eða raunverulegt söluverð á markaði. Breytingar til lækkunar á fasteignasafni félagsins munu hafa neikvæð áhrif á rekstur og fjárhagsstöðu félagsins, bæði með beinum hætti og jafnframt með óbeinum hætti því það gæti takmarkað möguleika félagsins að afla sér fjármögnunar á hagstæðum kjörum eða gera félaginu ókleift að afla fjármögnunar.

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 ábyrgst 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. þróunareignum⁵ eða endurnýjun eigna með það að markmiði að ná hámarksarðsemi.

Það geta komið upp aðstæður þar sem félagið ákveður, eða er knúið til að selja eina eða fleiri eignir. Söluverð fasteigna í framtíðinni er óljóst þar sem ótal þættir hafa áhrif á þróun fasteignaverðs yfir tíma. Fari svo að eign verði seld með tapi hefur það bein áhrif á afkomu félagsins. Við sölu félagsins á fasteignum er hætta á að mótaðili félagsins í viðskiptunum standi ekki við skuldbindingar sínar, til dæmis ef umsamin greiðsla er ekki innt af hendi á réttum tíma. Slíkt getur valdið félaginu fjárhagslegu tjóni en undir slíkum kringumstæðum kann að vera mögulegt að sækja bætur til kaupanda og jafnvel rifta viðskiptunum. Ekki er hægt að útiloka að fjárfestingar félagsins í nýjum fasteignum eða fasteignasöfnum, eða sala á fasteignum skili ekki þeim tekjum og arðsemi sem félagið hefur væntingar um í upphafi, með tilheyrandi neikvæðum áhrifum á afkomu og efnahag félagsins.

Hætta er á að upp komi atvik eða ófyrirséðir atburðir sem ekki eru í samræmi við þær væntingar eða áætlanir sem lágu til grundvallar ákvörðunar um kaup félagsins á fasteignum eða kaup á öðrum fasteignafélögum. Slíkt getur valdið tekjutapi eða auknum kostnaði og orðið til þess að virði fjárfestingarinnar verði lægra en kaupverð eignarinnar. Undir slíkum kringumstæðum kann þó að vera mögulegt að sækja bætur til seljenda og jafnvel rifta viðskiptunum, en það ríkir þó engin fullvissa þar um. Slík atvik, þróun eða kringumstæður kunna þannig að hafa neikvæð áhrif á starfsemi, rekstur og afkomu félagsins.

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 hætta er til staðar að viðhalds-, endurbóta- eða framkvæmdaverkefni sem félagið tekur sér fyrir hendur, muni ekki klárast á réttum tíma eða innan þeirra fjárhagsviðmiða sem lagt er upp með. Ýmsir utanaðkomandi þættir geta haft áhrif á slíkar tafir eða aukið 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

⁵ Þróunareignir geta ýmist verið atvinnueignir á framkvæmdastigi, eign sem sætir verulegum endurbótum, óbyggðar atvinnuhúsaloðir eða ónýttur byggingarréttur á atvinnuhúsaloð.

framkvæmdanna eða tryggingar ná ekki yfir tjón á fasteign. Meiriháttar tjón á fasteign getur falið í sér m.a. straumrof, rakaskemmdir, myglu, bruna eða asbest og getur slíkt tjón haft afleiðingar á rekstur félagsins þar sem það gæti gert félaginu ókleift að standa við skuldbindingar sínar til lengri tíma sem gæti leitt til tekjutaps, krafna vegna tjóns eða kröfu um afslátt vegna tjóns leigutaka eða annarra. Sjá nánar kafla „Rekstraráhætta - Vátryggingar“ bls. 25. 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 geti 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 lítið 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. Kveðið er á um ábyrgðarskiptingu á viðhaldi og endurbótum í leigusamningi milli aðila. Ákveðnar kröfur eru þó gerðar til leigusala um ástand hins leigða húsnæðis samkvæmt 3. kafla í húsaleigulögum nr. 36/1994. Í fasteignasafni félagsins eru eignir sem eru leigðar af aðilum með sérhæfða starfsemi sem krefst þess að húsnæðið uppfylli ákveðnar kröfur og er það því sérútbúið í þeim tilgangi. Ef kröfurnar breytast kann það að leiða til ófyrirséðs kostnaðar hjá félaginu, sem kann að hafa áhrif á starfsemi þess, rekstur og fjárhagslega afkomu.

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.

Félagið útvistar allri vinnu til þriðja aðila er varðar viðgerðir, endurbætur og viðhald á fasteignum. Umsjón með vinnu til þriðja aðila er í höndum starfsfólks Kaldalóns. Smærri verktakar sinna hefðbundnu reglulegu viðhaldi fasteigna félagsins, byggt á þjónustusamningum eða beiðnum, en gerðir eru sérstakir samningar um stærri uppbyggingar og/eða endurbótaverkefni. Sá möguleiki er fyrir hendi að sú þjónusta þriðja aðila uppfylli ekki þær kröfur sem félagið gerir vegna gæða, verða eða afhendingartíma. Ef þjónustan uppfyllir ekki þarfir félagsins þá getur það falið í sér áhættu á seinkun afhendingu leigueininga eða möguleika á vanefndum leigusala sem getur haft neikvæð áhrif á rekstur félagsins. Sjá nánar kafla „Áhætta tengd tekjumyndun“ bls. 15.

Almennt er viðhald fasteigna ekki háð leyfum byggingar- og skipulagsyfirvalda. Þar sem um er að ræða stærri breytingar á húsnæði eða uppbyggingu húsnæðis fyrir leigutaka þarf í mörgum tilvikum að gæta þess að afla leyfis frá viðeigandi byggingar- og skipulagsyfirvöldum sem kunna að setja kröfur þar að lútandi. Ekki er hægt að ganga að því vísu að leyfi fáið fyrir þeim framkvæmdum sem félagið hefur áform um hverju sinni og kann að hafa í för með sér að félaginu reynist ekki unnt að leigja hlutaðeigandi fasteign út til þeirra nota er henni voru ætluð. Kann slíkt að hafa neikvæð áhrif á starfsemi félagsins, rekstur þess og afkomu.

Eignasamsetning

Eignasafn Kaldalóns samanstendur af fasteignum af ýmsum toga, einkum iðnaðar- og vöruhúsum, verslunar- og þjónustuhúsnæði, skrifstofuhúsnæði, hótellbyggingum og þróunareignum. Hætta er á að samsetning eignasafns félagsins þjappist um of á ákveðin svæði, einstakur eignaflokkur verði hlutfallslega of stór af heildareignum og/eða 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 hættu er á að öll áföll í rekstrinum verði stærri í sniðum. Kaldalón hefur verið og er enn í stækkunarfasa. Þann 30. júní 2026 voru 98% fjárfestingaeigna félagsins á höfuðborgarsvæðinu, miðað við verðmæti þeirra samkvæmt verðmæti fjárfestingaeigna. Þann 30. júní 2026 skiptust leigutekjur félagsins skv. gildandi leigusamningum með eftirfarandi hætti milli atvinnuvega: Útleiga fasteigna til verslunar og þjónustu nam um 27% af heildarleigutekjum, útleiga fasteigna til vöruhúsa- og iðnaðarrekstrar nam um 42% af heildartekjum, útleiga skrifstofuhúsnæðis nam um 8% og útleiga hótela um 23%⁶.

Félagið hefur ekki sett viðmið um eignasamsetningu m.t.t. tegundar og stærðar í fjárfestingarstefnu sína⁷, 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. Þar að auki hefur félagið til skoðunar fjárfestingu í innviðaverkefnum og virðisaukandi tækifærum. Félagið er með stefnu að lágmarki 75% veðsettra fasteigna sé staðsett á höfuðborgarsvæðinu eða skulu tengdar helstu höfnum eða flughöfnum landsins.

Ekki er hægt að útiloka að samþjöppun verði á dreifingu eigna félagsins eftir eignaflokkum, 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. Aðrar áhættur geta stafað að því hvernig skipulag höfuðborgarsvæðisins þróast í framtíðinni, breytingum á verði fasteigna og breytingum sem geta orðið á leiguverði fyrir fasteignir í útleigu og eftir eftirspurn leigjenda eftir fasteignum til leigu á svæðinu.

Það getur falið í sér samþjöppunaráhrif að meirihluti eigna félagsins sé staðsett á höfuðborgarsvæðinu. Aðrar áhættur geta stafað að því hvernig skipulag höfuðborgarsvæðisins þróast í framtíðinni, breytingum á verði fasteigna og breytingum sem geta orðið á leiguverði fyrir fasteignir í útleigu og eftir eftirspurn leigjenda eftir fasteignum til leigu á svæðinu.

Fasteignaþróunarverkefni

Þróunareignir félagsins samanstanda að mestu af byggingarreitum ætluðum til þróunar. Þrátt fyrir að þróunareignum 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 og byggja upp nýjar tekjuberandi fasteignir. Við útgáfu lýsingar stendur félagið að uppbyggingu að Fossaleyni 19 og Suðurhrauni 10 og hefur félagið gert langtímaleigusamninga á þeim eignum. Að auki er félagið með þróunarreiti að Straumhelli 23-32, Hafnarfirði og Þorraholt 6 í Garðabæ. Auk þess á félagið fasteignina Þverholt 11, Reykjavík sem flokkast sem þróunareign.

Áhætta tengd þróunarverkefnum er viðtækari en fjárfesting í fasteignum og þarf útgefandi í slíkum verkefnum að meta arðsemismöguleika, tækifæri og ógnir 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 vissa er fyrir því að félagið fái heimild opinberra aðila til þess að framkvæma áform sín um þróun fasteigna. Ef félagið fær ekki slíka heimild er hættu á því að félagið nái ekki fram markmiðum sínum með kaupum tiltekinnar fasteignar. Slík staða kann að hafa neikvæð áhrif á rekstur félagsins, verðmæti fasteignasafns þess og fjárhagslega afkomu.

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, skipulags og ytri þáttum öðrum en láns-, markaðs- og lausafjárahættu, vegna breytinga á lögum

⁶ Miðað við 100% nýtingu afhentra fasteigna.

⁷ Sjá nánar: <https://kaldalon.is/wp-content/uploads/2026/03/Fjarfestingarstefna-Kaldalons-hf-2026.01.19.pdf>

og almennum viðhorfum til stjórnunarháttanna félagsins. 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 hærri 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. Fasteignagjöld sem félagið greiðir er háð álagsprósentu sveitarfélaga hverju sinni og fasteignamati sem er ákvarðað af Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun (hér eftir „HMS“).

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 HMS ár hvert og gildir það fyrir næsta ár eftir að ákvörðun um matið liggur fyrir. Í maí 2025 tilkynnti HMS að á næstu tólf mánuðum yrði aðferðafræði við útreikning fasteignamats atvinnuhúsnæðis endurskoðuð, með það að markmiði að matið endurspegli betur markaðsverð slíkra eigna. HMS áætlað að ný aðferðafræði við mat á atvinnueignum verði kynnt haustið 2026. Þar sem fasteignamat er grundvöllur útreiknings fasteignagjalda, geta þessar breytingar haft bæði jákvæð og neikvæð áhrif á rekstur Kaldalóns. Hækkun fasteignamats getur leitt til aukins kostnaðar vegna hærri fasteignagjalda, sem dregur úr rekstrarafkomu. Á hinn bóginn getur lækkun mats lækkað gjöld og haft jákvæð áhrif á rekstur. Þá getur sveiflukennd þróun fasteignamats einnig haft áhrif á áætlanagerð og afkomu félagsins. Breyting á aðferðafræði HMS við útreikning á fasteignamati getur leitt til þess að fasteignamat á fasteignum félagsins hækki. Áhætta getur falist í því að þróun á fasteignamati eða breytingar á útreikningi fasteignagjalda fylgi ekki almennti 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 hærri markaðsverð fasteigna og mögulega leitt til hærri 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 55%.

Hluti eigna félagsins er á lóðum sem félagið leigir af opinberum aðilum. Meðaltími gildandi lóðarleigusamninga félagsins er um 27 ár og fasteignir sem eru á landi með lóðaleigusamningnum nema um 169.868m². Ekki er hægt að útiloka að lóðarleiga fái ekki endurnýjuð eftir lok slíkra samninga. Endurnýjun lóðarleigusamnings ræðst yfirleitt af framtíðarskipulagi viðkomandi svæðis. Ef lóðarleiga fæst ekki endurnýjuð er hætta á að félagið þurfi að selja viðkomandi sveitarfélagi fasteignir sínar og útvega nýjar eignir í starfseminni, 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 fylgin er í að stjórnun, skipulag og þekking innan félagsins nægi ekki á hverjum tíma til að takast á við þau viðfangsefni sem þarf að leysa. Starfsemi félagsins veltur meðal annars á þekkingu og reynslu stjórnar félagsins, stjórnenda þess og annars starfsfólks. Innan félagsins er yfirgripsmikil reynsla og þekking á íslenska fasteignamarkaðinum, en fátt starfsfólk. Fjöldi fastra starfsmanna á dagsetningu grunnlýsingar er 6. Fjöldi ársverka var 5,5 á árinu 2025, samanborið við 5,4 árið 2024, auk aðila sem sinna útvistuðum verkefnum hverju sinni. Það gæti því haft neikvæð áhrif á félagið ef einn eða fleiri þessara aðila hættu störfum hjá því eða ef margir starfsmenn hyrfu á brott 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 tilvikum 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 áhætta á því að skipulagi, verkferlum og starfsreglum sé ekki fylgt ellegar að starfsfólk brjóti af sér í starfi með sviksamlegum hætti, ásetningi eða stórkostlegu gáleysi. Sú áhætta er 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 ásamt því að það gæti haft neikvæð áhrif á starfsemi félagsins, rekstur og fjárhag.

Samningsáhætta og mikilvægir samningar

Á félaginu hvílir samningsbundin skylda til að uppfylla ýmis ákvæði leigu- og fjármögnunarsamninga. Samningar sem útgefandi er aðili að, hvort sem þeir eru leigu- og fjármögnunarsamningar eða aðrir samningar, geta falið í sér hættu á ágreiningi um túlkun á efni samninganna og slíkt getur leitt af sér fjárhagslegt tjón fyrir útgefanda. Það sama á við um samningsgerð tengdri annarri fjárfestingu félagsins. Ef félagið yrði ófært um að standa við skuldbindingar sínar, eða hætti af einhverjum ástæðum að gera það, ættu lánveitendur rétt á að beita vanefndarúrræðum eða að rifta umræddum samningum, sem gæti haft í för með sér gjaldfellingu lána og neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar fyrir félagið ef endurfjármögnun reyndist óhagstæð eða ómöguleg. Gjaldfellingarheimildir lána félagsins snúa að hefðbundnum vanefndaákvæðum, t.d. vanefndum á samningsbundnum greiðslum, brotum á fjárhagsskilmálum, en einnig eru skilmálar er varðar breytingar á eignarhaldi, afleiddar vanefndir (e. cross-default), breytingar á rekstrarformi félagsins, arðgreiðslur, kröfur um lágmarks eiginfjárhlutfall og veðsetningu eigna svo eitthvað sé nefnt. Lánasamningar sem Kaldalón er skuldari að, geta falið í sér hættu á ágreiningi um túlkun á efni samninganna og slíkt getur leitt af sér fjárhagslegt tjón fyrir útgefandann reynist efni samninganna annað en félagið ætlaði. Það sama á við um samningsgerð tengdri annarri fjárfestingu félagsins.

Útgefandinn hefur gefið út grunnlýsingu í tengslum við útgáfuramma skuldabréfa og víxla félagsins. Útgáfur á grundvelli grunnlýsingarinnar kunna að vera veðtryggðar með fasteignum félagsins og öðrum eignum þess eftir atvikum skv. efni skuldaskjala sem eru gefin út á grundvelli útgáfurammans og annarra fjármögnunarsamninga. Þrjár mismunandi tegundir af tryggingafyrirkomulagi er undir útgáfurammanum, þ.e. óveðtryggð skuldabréf og víxlar, sértækt tryggingafyrirkomulag og almennt tryggingafyrirkomulag. Sjá nánar skilmála 16, 17 og 18 í kafla „Skilmálar skuldaskjalanna“ á bls. 34. Félagið hefur gefið út víxla undir óveðtryggða hluta fyrirkomulagsins og nær öll bankafjármögnun félagsins er undir almenna tryggingafyrirkomulaginu.

Umboðsmaður skuldabréfaeiganda er tilnefndur í tengslum við útgáfu félagsins á markaðsskuldabréfi sem gefið verður út undir útgáfurammanum. Tryggingar undir almenna tryggingafyrirkomulaginu eru 1. veðréttur eða fyrsti lausi veðréttur í eignum í fasteignasafni (veðpotti) með uppfærslurétti. Upplýsingar um heimild til að læsa bankareikningum í samræmi við almenn og sérstök skilyrði, fjárhagsskilyrði og úrræði við vanefndum undir rammanum má sjá á vefsíðu Kaldalóns: <https://kaldalon.is/fjarfestar/>

Stjórn Kaldalóns hefur gert samninga við forstjóra félagsins um áskriftarréttindi sem og samninga um kauprétti til stjórnenda og lykilstarfsmanna. Sjá nánar í kafla „Áskriftarréttindi“ og „Kaupréttarsamningar“ á bls. 124 undir kaflanum „Hluthafar og hlutafé“ á bls. 123.

Vátryggingar

Kaldalón hefur ákveðið að kaupa vátryggingar gegn ákveðnum áhættum í því skyni að takmarka áhættu félagsins vegna tjóna. 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 gæti því komið til þess að félagið þurfi sjálft að bera tjón sitt að hluta til eða öllu leyti. Félagið kaupir lögbundnar bruna- og húseigendatryggingar vegna eigna sinna og viðbótartryggingar á ákveðnar eignir vegna bruna þegar endurstofnverð er metið hærra af stjórnendum en sem svarar til brunabótamats eignarinnar. Kaldalón hefur einnig keypt ábyrgðartryggingu vegna stjórnenda sinna og stjórnarmanna. Þrátt fyrir þetta er mögulegt að félagið verði fyrir tjóni sem tryggingar ná ekki yfir og myndi félagið þá þurfa að bera tjónið sjálft. Komi slíkt til, myndi það hafa neikvæð áhrif á fjárhagslega stöðu félagsins sem og framtíðartekjur. Ekki er hægt að ábyrgjast að váttryggingar þær sem félagið kaupir vegna starfsemi sinnar veiti fullkomna vörn gegn tjóni í öllum þeim tilfellum sem ætlun félagsins er að afla váttryggingaverndar gegn. Þættir sem hafa áhrif á þetta eru sjálfsábyrgð váttryggingartaka, mögulegar undanþágur frá greiðslu tjónabóta, takmarkanir á bótaskyldu eða styrkur tryggingafélags. Þurfi félagið að bera kostnað vegna tjóna hefur það bein neikvæð áhrif á afkomu þess og fjárhagsstöðu. Jafnframt gæti váttryggingaratburður haft áhrif á orðspor félagsins eða haft þau áhrif að framtíðariðgjöld félagsins myndu hækka, með tilsvorandi neikvæðum áhrifum á fjárhagslega afkomu rekstrar þess.

Umhverfisáhætta

Áhætta félagsins í loftslagsmálum er að mestu leyti tengd nýjum lögum og reglugerðum og breyttum viðhorfum neytenda. Félagið reynir eftir fremsta megni að draga úr umhverfisáhrifum af starfsemi sinni meðal annars með því að leitast eftir því 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 Use⁸“ staðalinn 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 ábyrgð sinni í tengslum við umhverfismál og umbætur og/eða sinna slíkri ábyrgð illa, er hætta á að slíkt skapi orðsporsáhættu. Sjá nánar í kafla „Rekstraráhætta – Orðspor“ á bls. 28. Félagið hefur gert samning um öflun utanaðkomandi mats á umhverfislegum og félagslegum þáttum auk stjórnarháttanna. Mun matið gefa góðan grunn í markmiðssetningu og frekari umbótavinnu í átt að sjálfbærni.

Á árinu 2022 gerði félagið kaupsamning við Skel fjárfestingafélag hf. um kaup á þrettán þjónustustöðvum með langtímaleigusamningi við dótturfélag þess Orkuna IS. Orkuna IS selur m.a. eldsneyti og þarf að lúta ýmsum lögum og reglum tengdum eldsneyti og orkuskiptum⁹. Orkuna IS hefur keypt sérstakar umhverfistryggingar vegna þessara þjónustustöðva. Stjórnvöld hafa sett sér markmið um kolefnalaust Ísland árið 2040¹⁰ 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 fasteignaeiganda. Ef sú staða kemur upp þarf félagið að sækja á leigutaka og tryggingar þess sem kann að leiða til ófyrirséðs kostnaðar hjá félaginu og þar með haft áhrif á afkomu félagsins. Samhliða kaupum félagsins á þjónustustöðvum var áskilið að aflað yrði umhverfistrygginga á þjónustustöðvum Kaldalóns. Áskildum umhverfistryggingum hefur verið aflað og skírteinum skilað til félagsins.

Félagið telur sig fylgja lögum og reglum í tengslum við umhverfiseftirlit og leggur áherslu á að vera ábyrgur þátttakandi í nærumhverfi sínu. Komi til þess að starfsemi félagsins uppfylli ekki viðmið sem bundin eru í lög og reglur er varða umhverfismál eða félagið uppfylli ekki þau markmið sem það hefur sett sér í þessum málaflokki kann það að hafa neikvæð áhrif á rekstur, orðspor og afkomu félagsins.

⁸ Sjá nánar: <https://tools.breeam.com/projects/index.jsp>

⁹ Sjá nánar: <https://orkustofnun.is/orkuskipti/eldsneyti>

¹⁰ Sjá nánar: <https://graenvangur.is/kolefnishlutlaust-island-2040/>

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 greiðslufærðum skuldabréfa sem getur haft neikvæðar afleiðingar fyrir félagið ef ástandið varir í lengri tíma. Einnig er hætt á að útgefanda takist ekki að fylgja yfirlýstri stefnu, vegna ytri áhrifa sem félagið getur ekki brugðist við með fullnægjandi hætti. Sjá nánari umfjöllun í kafla „Áhætta tengd eignasafninu – Fjárfestingar og sala fasteigna“ á bls. 21. Slíkt gæti haft neikvæð áhrif á rekstur og fjárhagsstöðu útgefanda.

Áhætta tengd reikningsskilaaðferðum og mati á fjárfestingareignum

Gerð ársreikninga og árshlutareikninga Kaldalóns er 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 árshlutareikninga 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 bls. 109. 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 mat stjórnenda um markaðsvexti 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, annað hvort 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 mótask af skilgreindu hlutverki og markmiðum. Viðskiptalegar ákvarðanir, framkvæmd þeirra eða skortur á stefnum eða á viðbrögðum við breytingum í rekstrarumhverfi geta haft í för með sér neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar fyrir félagið. Félagið hefur verið í miklum stækkunarfasa og hefur yfirlýst markmið um að stækka safn tekjuberandi eigna í starfsemi sinni þegar hagstæðar markaðsaðstæður eru fyrir hendi. Samkvæmt stefnu félagsins hefur það nú náð markmiðum sínum í vaxtarferli og verður vöxtur félagsins hlutfallslega hægari þegar aukinn hluti handbærs fjár frá rekstri er nýttur til arðgreiðslna og endurkaupa. Kaupum félagsins á dreifðum fasteignasöfnum geta fylgt eignir sem ekki falla undir langtímamarkmið félagsins um uppbyggingu fasteignasafns og í slíkum viðskiptum getur félagið sett sér markmið að selja hluta af fasteignasafni aftur eftir að viðskiptum er lokið. Þrátt fyrir áform félagsins geta ófyrirséðir atburðir haft áhrif á viðskiptaáætlun og markmið félagsins. Fjárfestingarstefna félagsins felur m.a. í sér að fjárfesta í fjölbreyttum eignaflokkum atvinnueigna með það að markmiði að minnka áhættu einstakra eignaflokka sem félagið leggur áherslu á. Sjá nánari umfjöllun um stefnur félagsins í kaflanum „Upplýsingar um útgefandann - Stefna og stefnumótun“ á bls. 112. Nauðsynlegt er að félagið skilji og stýri viðskiptalegum ákvörðunum með réttum hætti til að ná fram langtímaávöxtun, hluthöfum til hagsbóta. Ef stefna félagsins reynist ekki árangursrík eða henni er ekki fylgt eftir með skilvirkum hætti eða fjárfesting reynist ekki eins arðbær og áætlanir gerðu ráð fyrir, er hætt á að reksturinn bíði skaða af. Slíkt gæti haft neikvæð áhrif á rekstur félagsins, orðspor og afkomu þess.

Forsendan fyrir frekari vexti félagsins veltur á framboði og eftirspurn á atvinnueignum á þeim svæðum sem félagið lítur til, væntum hagnaði af eignunum og öðrum atriðum sem eru ekki á valdi félagsins. Önnur atriði sem geta komið í veg fyrir áframhaldandi viðskipti með fasteignir eru meðal annars möguleikar á hagstæðri fjármögnun. Framangreindir þættir gætu komið í veg fyrir að eignasafn félagsins nái hagkvæmri og skilvirkri stærð, sem gæti haft neikvæð áhrif á afkomu félagsins.

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 kunni 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

Hætta er á því 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. 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 biður 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 „Áhætta tengd eignasafninu - Verðþróun á atvinnuhúsnæði og mat á eignum“ á bls. 20 og kaflanum „Áhætta tengd fjármögnun“ á bls. 18. Þegar almennar efnahagsaðstæður versna bæði innanlands og erlendis getur það haft áhrif á rekstur leigutaka og getu mótaðila til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda. Efnahagsumhverfi síðastliðinna missera hefur einkennst af þrálátri verðbólgu og vöxtum sem hafa haldist háir lengur en flestir áttu von á. Verðbólga, og væntingar þar um, hafa áhrif á vaxtastig og þar af leiðandi fjármagnskostnað fyrirtækja og ávöxtunarkröfu eigna, þ.m.t. fasteigna. Efnahagslegir þættir eins og samdráttur í efnahagslífinu, hátt atvinnuleysisstig og mikil verðbólga geta einnig leitt til minni eftirspurnar hjá fyrirtækjum og einstaklingum, 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. Þættir tengdir almennu efnahagsumhverfi og ytri þáttum eru utan áhrifasviðs stjórnar og stjórnenda félagsins.

Laga- og regluháætta

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 féluginu 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, merki 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 fjöleignarhús nr. 26/1994, skipulagslög nr. 123/2010, lög nr. 70/2015, um sölu fasteigna og skipa, lög nr. 40/2002, um fasteignakaup og nr. 48/2003, um neytendakaup, auk laga nr. 150/2007, um fyrningu kröfuréttinda og lög um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka nr. 140/2018. Þar að auki er félagið skráð á aðalmarkað Nasdaq Iceland og þarf því að fylgja lögum, reglugerðum og reglum sem gilda um útgefendur verðbréfa á aðalmarkað Nasdaq Iceland. Sjá einnig umfjöllun í kafla „Lagaumhverfi útgefanda og skuldaskjala sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum markaði“ á bls. 14.

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 féluginu 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. 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 verðbréfum útgefnum af féluginu.

Ágreiningsmál og málaferli

Félagið kann að vera aðili að ágreiningsmálum vegna markaðarins sem félagið starfar á. Ágreiningsmál geta komið á hendur féluginu 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 féluginu en almennur fyrningafrrestur 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.

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 hefur einnig selt bæði einstaklingum og lögaðilum íbúðarhúsnæði sem hefur verið hluti af þróunareignum sem félagið hefur byggt upp. Í samræmi við lög nr. 40/2002, um fasteignakaup gæti kröfum verið beint að féluginu vegna leyndra galla í þessu húsnæði sem gæti haft neikvæð áhrif á fjárhagsstöðu félagsins.

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 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 markaðshlutdeildar 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 málaaflokka 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 eignarnám 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 ótakmarkaða skattskyldu á Íslandi, sbr. 2. gr. laga nr. 90/2003, um tekjuskatt. Skattlagning tekna lögaðila samkvæmt lögum nr. 90/2003, um tekjuskatt, ásamt skattlagningu samkvæmt lögum nr. 50/1988, um virðisaukaskatt, eru meðal þeirra skattalegu þátta sem mestu skipta fyrir félagið. Breytingar á lögum og reglum um beina og óbeina skattheimtu lögaðila geta haft áhrif á rekstur félagsins og dregið úr arðsemi þess.

Stærstur hluti eigna félagsins telst til fjárfestingareigna. 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. Í þessu fyrirkomulagi felst skattfrestun enda kemur skattlagning vegna söluhagnaðar fasteigna ekki til greiðslu fyrr en við sölu eigna. Ef bókfært virði fjárfestingareigna félagsins er hærra en skattalegt bókfært virði þeirra leiðir það til tekjuskattsskuldbindingar, þ.e. frestunar á skatti sem félli til við skattlagningu hagnaðar sem myndast m.a. 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. Vegna eðlis rekstrar félagsins þá hafa opinber gjöld, svo sem fasteignaskattar, lóðaleigugjöld, vatns- og fráveitugjöld, haft áhrif á afkomu félagsins og myndað áhættu, þar sem hækkun þessara gjalda hefur bein áhrif á rekstur þess og leiðir til lægra mats á virði eigna félagsins. Hækkun á leiguverði getur einnig leitt til hærra markaðsverðs á fasteignum sem aftur getur leitt til hækkana á fasteignamati sem leiðir til hærri fasteignaskatta og gjalda.

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 arðgreiðslna 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 fyrmanlegra eigna, en hafi skattalegt tap ársins og eldri yfirfæranleg skattaleg töp verið jöfnuð, má færa söluhagnaðinn til lækunar á skattalegu bókfærðu verði annarra eigna. Eigi skattaðili ekki eignir sem fullnægja framangreindu skilyrði er hægt að fresta söluhagnaði um tvenn áramót, enda afli hann sér eigna sem hann getur fyrnt innan þess tíma. Í árslok 2025 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. Samkvæmt reglugerð nr. 577/1989, um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign (hér eftir „**reglugerð um frjálsa og sérstaka skráningu**“) getur sá sem í atvinnuskyni leigir fasteign eða hluta fasteignar til skattskylds aðila samkvæmt lögum nr. 50/1988 sótt um frjálsa skráningu til skattstjóra. Frjáls skráning felur í sér undanþágu frá þeirri meginreglu sem tilgreind er í 8. tl. 3. mgr. 2. gr. laga nr. 50/1988, um virðisaukaskatt, um að útleiga á fasteign skuli undanþegin virðisaukaskatti. Samkvæmt reglugerð nr. 192/1993, um innskatt, er aðila sem skráður hefur verið fyrir frjálsri skráningu heimilt að telja greiddan virðisaukaskatt vegna starfsemi sinnar til innskatts. Eignir félagsins eru flestar skráðar hjá Skattinum vegna útleigu atvinnuhúsnæðis í frjálsri skráningu að hluta eða öllu leyti. Á fasteignum félagsins hvíla innskattskvaðir sem fynast á 20 árum og koma ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteignir séu ekki nýttar 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. Verði frávik á því að fasteignir félagsins séu skráðar frjálsri skráningu þá hefur það áhrif á innskattsheimild leigutaka og getur haft þau áhrif að leiðréttingarskylda innskatts verði virk. Einnig þarf að gæta þess að við sölu á fasteign, sem á hvílir leiðréttingarskylda, að kaupendur séu bærir til yfirtöku virðisaukaskattskvaðarinnar. Ef þetta er ekki gert getur virðisaukaskattskvöð vegna viðkomandi eignar gjaldfallið.

Félagið hefur fjárfest í fjölda félaga og fasteigna á tímabilinu frá árinu 2021 til dagsetningar þessarar lýsingar. Í starfsemi þeirra gætu komið upp álitamál er varða skattskil hinna keyptu félaga. Í kaupsamningum hefur Kaldalón almennt gert sérstakan fyrirvara í kaupsamningum um að seljandi skuli bera ábyrgð á hugsanlegum endurákvörðunum skattayfirvalda, skattaskuldbindingum eða öðrum skuldbindingum sem kunna að falla á félögin sjálf vegna atvika sem varða félögin sjálf og getur félagið því átt rétt á skaðabótum af hálfu seljanda ef til slíks kemur. Slíkar skaðabætur takmarkast við greiðsluhæfi seljanda ásamt því að ágreiningur getur skapast um ábyrgðina. Kaldalón hefur sameinað hluta dótturfélaga sinna og hefur notið ráðgjafar PricewaterhouseCoopers ehf. við það ferli.

Félagið veitir dótturfélögum sínum ýmsa þjónustu eins og fram kemur í kaflanum „Starfsemi“ á bls. 103 og veitir þeim lán. Stjórnendum félagsins ber að gæta þess að þjónusta og lán sem veitt eru til tengdra aðila séu veitt á kjörum sem almennt gerist í viðskiptum milli ótengdra aðila (armslengdarregla). Til þess gæti komið að skattayfirvöld endurmeti kjör slíkra samninga vegna félaga sem eru ekki samsköttuð með félaginu og gæti það leitt til leiðréttingar skattayfirvalda á skattskyldu.

Félagið hefur gefið út kauprétti og selt áskriftarréttindi og er ávinnslutímabil 3 ár. Samkvæmt grein 2.2 í samþykktum félagsins hefur stjórn félagsins heimild til að gefa út nýtt hlutafé vegna áskriftarréttinda. Félagið hefur gefið út áskriftarréttindi að 18.000.000 hlutum að nafnvirði á gildistíma í 6 ár, sem forstjóri félagsins keypti árið 2021. Sjá nánar kafla „Upplýsingar um útgefandann - Hluthafar og hlutafé“ bls. 123.

Félaginu er ekki kunnugt um að skattranssókn sé í gangi á félaginu sjálfu eða dótturfélögum þess sem gæti haft veruleg áhrif á fjárhag þess. Skatturinn hefur sent fyrirspurn er varðar tiltekin fasteignaviðskipti á árunum 2020 og 2021 og óskað eftir skýringum og gögnum vegna meðferðar söluhagnaðar og fyrninga í tengslum við þau viðskipti. Félagið hefur lagt fram skýringar og byggir á því að sú skattalega meðferð sem lögð var til grundvallar hafi átt sér lagastoð. Ekki er þó unnt að útiloka að málið leiði til endurákvörðunar með mögulegum neikvæðum áhrifum á fjárhag félagsins. 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 reglur. 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 en ekki er unnt að útiloka ágreining við skattayfirvöld um skattalega meðferð einstakra ráðstafana sem gæti, ef túlkun skattayfirvalda yrði lögð til grundvallar, haft neikvæð áhrif á fjárhagsstöðu félagsins og arðsemi þess.

Markaðsáhætta

Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta felst í því þegar vextir á eignum og skuldum breytast ekki á sama tíma. Félagið býr við vaxtaáhöttu 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. Þann 30. júní 2026 voru um 33% af lánum félagsins á breytilegum vöxtum. Greiðsluáhætta vegna vaxta er þríþætt, hækkun breytilegra vaxta, hækkun fastra vaxta og verðbólguáhætta.

Félagið fylgist með vaxtaáhöttu, með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur félagsins. Breyting á vöxtum um til dæmis 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu félagsins þann 30.06.2026 um 93,4 mkr. eða um 186,9 milljónir króna á ársgrundvelli, fyrir tekjuskatt vegna fjármálagerninga á breytilegum vöxtum, m.v. að allar aðrar forsendur séu óbreyttar, samanborið við 225,7 milljónir króna árið 2025. Í ljósi þess hve afkoma félagsins er næm fyrir breytingum á markaðsvöxtum getur þessi áhætta jafnframt leitt til mikilla sveiflna í afkomu félagsins. Vaxtaberandi skuldir félagsins þann 30. júní 2026 voru 57,8 ma.kr.

Félagið er með grunnlýsingu fyrir 70 ma.kr. útgáfuramma sem gerir félaginu kleift að sækja sér markaðsfjármögnun. Útgáfuramminn veitir félaginu aðgang að markaðsfjármögnun þegar markaðsaðstæður leyfa, bæði til fjármögnunar félagsins og endurfjármögnunar. Félagið er reglulegur útgefandi af skuldaskjölum á markaði með útgáfu á verðtryggðum og óverðtryggðum skuldabréfum sem og víxlum. Stefna félagsins síðastliðin ár hefur verið að auka vægi verðtryggðra skulda félagsins við endurfjármögnun skulda sem eru á gjalddaga á næstunni, þar sem leigutekjur félagsins eru verðtryggðar, og minnka þannig vægi óverðtryggðra fjármögnunar.

Þann 30. júní 2026 var veðhlutfall félagsins um 58% en í hefðbundnum rekstri er það stefna félagsins að halda veðsetningarhlutfalli félagsins um 55%. Það kann að vera að veðsetningarhlutfall fari tímabundið upp fyrir 55% vegna arðbærra kaupa en þá er það gert með það að markmiði að unnið sé að því að lækka

það í 55%. Engin víska er fyrir því að framtíðarfjármögnun félagsins verði á sömu kjörum eða hagfelldari en sú fjármögnun sem félagið býr við er lýsing þessi er gefin út.

Eins og fyrr segir hafa vextir og vaxtaþróun einnig áhrif á verðmæti fjárfestingareigna félagsins þar sem vaxtabreytingar valda breytingum á ávöxtunarkröfu sem aftur 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 er verðtryggður miðað við vísitölu neysluverðs og hefur þróun vísitölu neysluverðs því áhrif á bókfærða stöðu lána og sjóðstreymi tengd þeim. Breyting á verðbólgu um 100 punkta hefði hækkað (lækkað) afkomu félagsins þann 30.06.2026 um 185,9 m.kr. eða um 371,8 m.kr. á ársgrundvelli, samanborið við 230,4 m.kr. árið 2025. Meirihluti, eða um 96%, leigusamninga félagsins er verðtryggðir miðað við vísitölu neysluverðs en stærsti hluti vaxtaberandi skulda félagsins er verðtryggðar skuldir. 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 hækki umfram getu þeirra til þess að standa undir greiðslubyrðinni. Slíkt myndi hafa í för með sér vanefnd á greiðsluskuldbindingu þeirra gagnvart félaginu ellegar að félagið þurfi að endursemja 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 á 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, og rekstrargjöld, þar sem þau eru að mestu leyti í íslenskum krónum. Félagið hefur tekjur í erlendri mynt af einum leigusamningi vegna hótelfasteignar, sem er veltutengdur, og miðast leigugreiðslur við hlutfall af heildarveltu leigutaka sem hefur tekjur bæði í evrum og íslenskum krónum. Leigusamningur þessi stendur undir um 3% af heildarleigutekjum leigusamninga félagsins þann 30. júní 2026. Félagið gæti litið til þess að fjármagna sig í erlendri mynt til að mæta þessari áhættu, eða gert gjaldmiðlaskiptasamninga í því skyni, en eins og stendur er félagið aðeins fjármagnað í íslenskum krónum. Ef ójafnvægi myndast í myntsamsetningu skulda og tekna kann gjaldeyrisáhætta félagsins að aukast.

SKILMÁLAR SKULDASKJALANNA

Eftirfarandi eru þeir skilmálar sem gilda um skuldaskjöl sem gefin verða út undir útgáfurammanum (hér eftir „**skilmálarnir**“). Fram kemur í eyðublaði endanlegra skilmála 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. Eyðublað fyrir endanlega skilmála inniheldur 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. Eyðublað fyrir endanlega skilmála 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.

Skuldaskjölin eru skuldabréf og víxlar útgefin af Kaldalóni hf. (í grunnlýsingu þessari nefnt „**útgefandi**“) og verða skuldaskjölin 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 verðbréfamistöðvar, 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 eyðublaði endanlegra skilmála 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 markaður í skilningi laga nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagæringa.
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 tilfelli 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 vísitölunnar 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 eyðublaði endanlegra skilmála, 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 víxlaeigendur	Þeir aðilar sem eru skráðir eigendur skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum, í samræmi við lög nr. 7/2020 um verðbréfamistöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerna, 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 27. ágúst 2026. ásamt síðari viðaukum og uppfærslum á henni vegna útgáfuramma útgefanda sem er að fjárhæð 70 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.
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 verðbréfamistöð	Nasdaq CSD SE útibú á Íslandi, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Íslandi, sem er verðbréfamistöð 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 verðbréfamistöð í samræmi við lög nr. 7/2020 og reglugerð nr. 441/2023 um eignarskráningu í verðbréfamistöð.
Samningur við staðfestingaraðila	Samningur við staðfestingaraðila vegna almenna tryggingarfyrirkomulagsins, sértæks tryggingarfyrirkomulags eða útgáfu óveðtryggðra skuldaskjala, milli útgefanda, staðfestingaraðila og umboðsmanna kröfuhafa.
Skipulegur markaður	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 markað. 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 lokagjaldþaga (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 fáanlega löglega eining hverrar myntar á viðkomandi myntsvæði.
SOFR	Tryggð næturfjármögnunarvextir (<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 vottuð 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 markaði.
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 skuldaskjölum sem lýst er í grunnlýsingu útgefanda dagsett 27. ágúst 2026 og síðari viðaukum og uppfærslum á henni. Hámarks nafnverð allra útgefinna og útistandandi skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum verður ekki umfram 70 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 gefinn út á.
Útgefandi	Kaldalón hf., kt. 490617-1320, Köllunarklettsvegi 1, 104 Reykjavík, Íslandi.
Útreikningsaðili	Kaldalón hf., kt. 490617-1320, Köllunarklettsvegi 1, 104 Reykjavík, Íslandi, eða sá aðili sem tilgreindur er í endanlegum 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.
Verðbréfamiðstöð	Verðbréfamiðstöð með starfsleyfi í samræmi við lög nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerna.
Verðtryggð jafngreiðslubréf	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, viðskiptadagaregla sem tilgreind er í endanlegum skilmálum í samræmi við skilmála 4.7 (b).
Viðskiptadagaregla – aðlagður næsti viðskiptadagur	Merkingin sem fram kemur í skilmála 4.7 (b) (iii).
Viðskiptadagaregla – næsti viðskiptadagur	Merkingin sem fram kemur í skilmála 4.7 (b) (ii).
Viðskiptadagaregla – 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 gjaldþrot 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 neysluverðs 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 neysluverðs og birt mánaðarlega í Lögbirtingablaðinu.
VS reikningur, vörslureikningur	Rafrænn eignareikningur í skilningi laga nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerna.

2. TEGUNDIR, NAFNVERÐSEININGAR OG RÉTTINDI SKULDASKJALANNA

Skuldaskjölín eru nafnbref, gefin út með rafrænum hætti í verðbréfamiðstöð og er reikningsstofnunum, eins og þær eru skilgreindar samkvæmt lögum nr. 7/2020, um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerna, einum heimilt að annast milligöngu um framsal á þeim. Eignarskráning

rafbréfs hjá verðbréfamistöð veitir skráðum eiganda rafbréfsins 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 boðin eru til kaups í lokuðu útboði þar sem undanþága á við samkvæmt reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) 2017/1129 frá 14. júní 2017. 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 forgangsörðun sem fram koma í endanlegum skilmálum skuldaskjalanna. Víxlarnir geta verið verðtryggðir eða óverðtryggðir.

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 skuldabréf

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 vaxtagjaldsdaga 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 vaxtagjaldsdaga 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:

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

I_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 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 greiðast 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 miða og til hversu langs tíma.

Verði birtingu viðkomandi viðmiðunarvaxta, sem tilgreindir eru í endanlegum skilmálum, hætt að öllu leyti eða fyrir þá lengd vaxtatímabila sem eiga við, skal útgefandi leggja til við umboðsmann kröfuhafa nýtt vaxtaviðmið sem tekur við af því, sem skal taka mið af vöxtum á sama markaði og á sambærilegum lánum að mati útgefanda. Hið breytta vaxtaviðmið skal borið undir kröfuhafafund til samþykktar.

(ii) Viðmiðunarvextir taka mið af ávöxtunarkröfu á skuldabréfaflokk sem skráður er á skipulegan markað

Í endanlegum skilmálum kemur fram við ávöxtunarkröfu hvaða skuldabréfaflokks skuli miðað, þ.e. auðkenni skuldabréfaflokksins, nafn og land skipulegs markaðar þar sem skuldabréfaflokkurinn hefur verið tekinn til viðskipta. Ef viðmiðunarflokkur er tekinn úr viðskiptum skal útgefandi leggja til við umboðsmann kröfuhafa nýjan viðmiðunarflokk sem skal borinn undir kröfuhafafund til samþykktar.

(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 framar, að næsta viðskiptadegi; eða
 - (iv) Viðskiptadagareglan – næsti viðskiptadagur á undan er tilgreind (e. *Preceding Business Day Convention*), er vaxtagjalddagi færður framar, 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 fjöldi 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 útgefni 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 skuldaskjöllum 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 skuldaskjöllum 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 eiganda skuldaskjala, sbr. 5. tölul. 9. gr. reglugerðar nr. 441/2023, um eignarskráningu í 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 jafngreiðslubréfum og skuldabréfum með jöfnum afborgunum

a) Greiðslur af óverðtryggðum jafngreiðslubréfum

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 jafngreiðslubréfum“), 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 höfuðstöls 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 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 vísitölunnar 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 gjaldföllnum 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 áföllnum 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 verðbótastuðuls.

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 verðtryggingarvísitölunnar 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 hærri 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

a) Greiðslur óverðtryggðra víxla

Víxilfjárhæð er endurgreidd með einni greiðslu á gjalddaga.

b) Greiðslur vegna verðtryggðra víxla

Greiðslur verðtryggðra víxla. Víxilfjárhæð er endurgreidd með einni greiðslu á gjalddaga. Fjárhæð endurgreiðslu víxilfjárhæðar er reiknuð af útreikningsaðila á gjalddaga með því að margfalda nafnverðsfjárhæð víxilsins á útgáfudegi (N) með verðbólguþætti (IR), sem er reiknað út samkvæmt eftirfarandi jöfnu:

$$H = N * IR$$

Þar sem,

$$H = \text{Víxilfjárhæð}$$

$$N = \text{Heildarnafnverð}$$

$$IR (\text{verðbólguþætti}) = \text{vísitala á gjalddaga} / \text{grunnvísitala}$$

Ef miðað er við mánaðarvísitölu er vísitölugildi á gjalddaga jafnt gildi vísitölu neysluverðs þess mánaðar sem gjalddaginn tilheyrir. Sú vísitala sem gildir í tilviki mánaðarvísitölu, er Vísitala neysluverðs sem gildir til verðtryggingar fyrir þann mánuð sem víxill er á gjalddaga.

Ef miðað er við dagvísitölu er vísitölugildi á gjalddaga reiknað með línulegri brúun milli gildis vísitölu neysluverðs sem gildir tveimur (2) mánuðum á undan þeim mánuði sem gjalddagi tilheyrir og gildis verðtryggingarvísitölunnar einum (1) mánuði á undan þeim sem gjalddagi tilheyrir.

Verðbólguþætti (IR) á gjalddaga er gildi viðmiðunarvísitölu á gjalddaga (RI) deilt með gildi grunnvísitölu (BI), þar sem talan IR er námunduð með fimm (5) aukastöfum:

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

Þar sem;

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

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

þar sem,

M = Sá mánuður sem gjalddagi tilheyrir

$CPM-1$ = gildi vísitölu birt af Hagstofu Íslands í mánuðinum á undan mánuði M

$CPM-2$ = gildi vísitölu birt af Hagstofu Íslands 2 mánuðum á undan mánuði M

d = fjöldi daga frá upphafsdegi mánaðar M fram til gjalddaga, byggt á þeirri dagareglu sem tilgreind er í endanlegum skilmálum

D = fjöldi daga í mánuði M , byggt á þeirri dagareglu sem tilgreind er í endanlegum skilmálum

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 uppgreiðsluþóknun/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 markaði 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. Skuldaskjölín eru ekki stimpilskyld, sbr. ákvæði laga nr. 138/2013, um stimpilgjald.

8. FYRNING

Kröfur samkvæmt skuldaskjölunum fynast á 10 árum frá gjalddaga í samræmi við 5. gr. laga nr. 150/2007, um fyrningu kröfuréttinda, nema kröfur um vexti og verðbætur sem fynast 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 staflíður eigi við um útgáfuna. Birting í fréttakerfi þess skipulega markaðar þar sem skuldaskjölín 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 reikningsskilastaðla 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 staflíður 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 KVAÐIR

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 staflíður 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 fari 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 hverjum 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 eru sem endurskoðendur útgefanda skulu vera löggiltir endurskoðendur.

e) **Breytingar á starfsemi eða tilgangi útgefanda.** Útgefandi skuldbindur sig til 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 staflíður eigi við um útgáfuna.

a) **Lánaþekja (e. *Loan to Value Ratio*).** Lánaþekja á hverjum prófunardegi skal ekki vera hærri en sá hundraðshluti 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, snjósmoksturs 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 hlutafé 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. náttúruhamföllum, 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 skal 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 hafnir eða flughafnir 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 frests 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 fyrr.

Ef lögboðið stjórnvald á Íslandi lýsir yfir neyðarástandi vegna óviðráðanlegra atvika (force majeure) s.s. náttúruhamföllum, 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 skal 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 skuldaskjölín 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 staflíður 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 sérstöku skilyrðum.** Ef útgefandi uppfyllir ekki þau fjárhagslegu eða sérstöku skilyrði sem fram koma í endanlegum skilmálum, nema bætt sé úr vanefndinni innan þess frests 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 frests 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 veðsamnings-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, hærri en kr. 300.000.000, nema slík vanefnd stafi af réttlætanlegum mótmælum af hálfu útgefanda og eðlilegum vörnum sé haldið uppi.

- i) **Fullnustuaðgerðir.** Ef árangurslaust fjárnám er gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldprotaskipti 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 gjaldprotaskipti o.fl. nr. 21/1991, til að gefa bú sitt upp til gjaldprotaskipta.
- k) **Skráning á skipulegan markað.** Ef skuldabréfin eru ekki tekin til viðskipta á skipulegum markaði innan þess frests, frá útgáfu bréfanna, sem tiltekinn er í endanlegum skilmálum.
- l) **Afskráning.** Ef skuldabréfin eru tekin úr viðskiptum á skipulegum markaði og ekki tekin til viðskipta á skipulegum markaði 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 skuldaskjölin. 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 og 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>.¹¹ 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

¹¹ Upplýsingar á vefsíðu útgefanda eru ekki hluti grunnlýsingarinnar nema þær upplýsingar séu felldar inn í lýsinguna með tilvísun.

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 hærri en 75%, vaxtaþekja eins og hún er skilgreind í skilmálunum skal ekki vera undir 1,50 og eiginfjárhlutfall, 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.¹²

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 skal 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 lánaþekju 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

¹² 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.

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/> ¹³.

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.
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.
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 vaxtagreiðslu og fyrsta vaxtadag.
Grunnlýsingin	Merkir grunnlýsingu útgefanda vegna útgáfurammans dags 27. ágúst 2026, 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.

¹³ Upplýsingar á vefsíðu útgefanda eru ekki hluti grunnlýsingarinnar nema þær upplýsingar séu felldar inn í lýsinguna með tilvísun.

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.
Tryggingarbréf	Merkir sérhvert tryggingarbréf sem útgefandi eða veðsali gefur út og sem tryggir skilvísa og skaðlausa greiðslu fjármögnunarskjala samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu.
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 tryggingafyrirkomulaginu 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. 70.000.000.000 (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 fjármálagerna, 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 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 veðskjöllum. Veðgæsluaðili er þó ávallt ábyrgur fyrir þeim fjármunum sem hann raunverulega móttekur 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 tryggingabréfi, 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 veðgæsluaðili, 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, málflutningslaunum, vátryggingargjöldum 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 veðtryggingar 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

skyldu 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 skyldu 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 frjálsri skráningu leigusala sbr. 4. gr. reglugerðar nr. 577/1989 um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign, með síðari breytingum. Útgefandi/veðsala er skyldu 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 reikningsskilastaðla og góðar reikningsskilavenjur. 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 fyrrgreindar breytingar taki gildi skal útgefandi afhenda veðgæsluaðila skýrslu um lánaþekju, staðfesta af staðfestingaraðila, sem staðfestir lánaþekju 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 að 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. reglugerðar nr. 200/1999 um starfsábyrgðartryggingar lögmanna og 25. gr. laga nr. 77/1998 um lögmenn. 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 tryggingafyrirkomulaginu 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) Veðhafafundir

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 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 sem hann er í umboði fyrir, sem hlutfall af uppgreiðsluverðmæti allra þeirra krafna samkvæmt fjármögnunarskjölum sem tryggðar eru samkvæmt tryggingafyrirkomulaginu, 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 tilskildu 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 tryggingafyrirkomulaginu, 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 tryggingafyrirkomulagið eða störf veðgæsluaðila. Útgefandi eða veðsalar og samninganefndin skulu á fundum sínum eiga samráð við veðgæsluaðila áður en tillögur til lausna eru lagðar fyrir veðhafafund til samþykktar. Samninganefndin og útgefandi eða veðsalar, eftir því sem við á,

skulu í sameiningu útbúa tillögur til lausna, sem leggja skal fyrir veðhafafund til samþykktar. Tillögur samkvæmt 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 veðgæsluaðili 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 er 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 veðhafasamkomulaginu í þágu allra sem eiga kröfur sem falla undir tryggingafyrirkomulagið, 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, 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.

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 reikningsstofnunum 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 móttekur 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 skrár 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 daga fyrirvara. Dagskrá, tillögur og gögn skulu send kröfuhöfum skuldaskjalanna með sama hætti og boðun með að lágmarki 7 daga fyrirvara. Umboðsmaður kröfuhafa skal boða til kröfuhafafundar með því að fara fram á að útgefandi birti tilkynningu til kröfuhafa skuldaskjalanna í gegnum kerfi Nasdaq Iceland kauphallarinnar. 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. Almennt 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 tilskildum atkvæðafjölda á ályktanabærum kröfuhafafundi binda alla kröfuhafa skuldaskjalanna.

Ef lögmætur fundur kröfuhafa skuldaskjalanna samþykkir, með tilskildu 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) Almennt

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 7. júlí 2023 var KPMG, kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík skipaður staðfestingaraðili fyrir fjármögnunarskjöl samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu.

Staðfestingaraðili er í upphafi skipaður af útgefanda. Starfsskyldur staðfestingaraðila eru þó alfarið gagnvart kröfuhöfum. Útgefandi hefur ekkert boðvald yfir staðfestingaraðila og er ekki heimilt að hafa áhrif á störf hans eða skipun. 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 undanförnum 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) Eiginfjárhlutfall $\geq 25\%$ (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 eftir 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 enn fremur 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 veðtryggð 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 tiltekna eignir eru settar að veði. Um er að ræða veði í tilgreindum fasteignum, innstæðum á tilgreindum bankareikningum og tilgreindum vörslureikningum, ásamt fjármálagerningum 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 veðsöllum 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 gefnir 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 gefnir 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 óveðtryggðra 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 verðbréfamiðstöð 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 verðbréfamiðstöðvar, 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.

EYÐUBLAÐ FYRIR ENDANLEGA SKILMÁLA

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

ENDANLEGIR SKILMÁLAR

[Dags]

KALDALÓN HF.

LEI kóði 254900A1SVOQEMA2WP49

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

í samræmi við ISK [].000.000.000 Útgáfuramma**

HLUTI A – SAMNINGSSKILMÁLAR

Skjal þetta inniheldur endanlega skilmála skuldaskjala sem lýst er hér, í samræmi við 2. tl. 8. gr. reglugerðar (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, dagsetta [**. ágúst] 2026 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 [**. ágúst] 2026 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/>

Eingöngu er heimilt að setja inn upplýsingar í svæði sem markast af hornklofum. Óheimilt er að breyta öðrum upplýsingum í útfylltum endanlegum skilmálum. 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 endanlegu skilmálanna eru skáletraðar og skulu þær teknar út þegar endanlegu skilmálarnir eru fylltir út.

- | | | |
|----|------------------------|--------------|
| 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 [og verðbótum] frá [setjið 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/EURIBOR/€STR/SOFR/SONIA/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 um forgangsröðun skuldaskjala eru veittar í skilmála [3.1 fyrir veðtryggð skuldabréf] [3.2 fyrir óveðtryggð skuldaskjöl].)
13. **Heimild fyrir útgáfunni:** Stjórn útgefanda veitti heimild fyrir útgáfunni 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. **Jafngreiðslubréf:** [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. Vaxtagjalddaga: [[] 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. Verðtryggt: [Á við/Á ekki við]
- viii. Grunnvísitala: [Á við/Á ekki við] [merkir [vísitölugildi], sem er gildi vísitölu neysluverðs (VNV) þann [dags]].
- ix. Aðrir skilmálar sem gilda um jafngreiðslubréf: [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 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. Fjöldi gjalddaga höfuðstóls: []
 - v. Gjalddagar höfuðstóls: [Á hverjum vaxtagjalddaga/Lokagjalddaga/tilgreinið annað]
(Aðlaga skal texta og tilgreina nánar ef gjalddagar höfuðstóls eru óreglulegir)
 - vi. Dagaregla: []
 - vii. Verðtryggt: []
 - 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 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. 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. Gjalddagar höfuðstóls: ☐ Á hverjum vaxtagjalddaga/ Á lokagjalddaga]
- viii. Dagaregla: ☐
- ix. Verðtryggt: ☐ Á við/Á ekki við
(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal fjarlægja töluliðinn 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 óreglulegu endurgreiðsluferli: ☐ á ekki við/tilgreinið]

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 ☐ Á ekki við/tilgreinið]

skuldabréfa með fasta
vexti:

- 20. Breytilegir vextir:** [Á við/Á ekki við]
(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal fjarlægja undirliði þessa töluliðar)
- i. Vaxtatímabil/Vaxtagjald-
dagar: []
(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 markað/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/fráðregnu []% [álagi/fráðragi]]
(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 leyti eða fyrir þá lengd vaxtatímabila sem við á fer eftir ákvæðum 4.5 b) (i).] [Ef viðmiðunarvextir taka mið af ávöxtunarkröfu á skuldabréfaflokk sem skráður er á skipulegan markað og viðkomandi skuldabréfaflokkur er tekinn úr viðskiptum fer eftir ákvæðum 4.5. b) (ii).] [Ef viðmiðunarvextir taka mið af ávöxtunarkröfu á skuldabréfaflokk sem skráður er á vaxtamarkað og viðkomandi skuldabréfaflokkur er afskráður fer eftir ákvæðum 4.5. b) (iii).]

vi.	Ávöxtunarkrafa skuldabréfaflokks sem skráður er á skipulegan markað:	[Á við/Á ekki við] (Ef fyllt er út „á ekki við“ skal fjarlægja undirliði þessa töluliðar)
	– Auðkenni skuldabréfaflokks:	[]
	– Nafn og land skipulegs amarkaðar 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 töluliðar)
i.	Afföll:	[] prósent á ári sem jafngildir [] prósent einföldum vöxtum
ii.	Viðmiðunarverð:	[]
iii.	Önnur aðferð við ákvörðun á greiðslufjárhæð:	[tilgreinið aðferð/Á ekki við]

- iv. Verðtryggt: [Á við/Á ekki við]
(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal fjarlægja töluliðinn v
„Grunnvísitala“ hér að neðan)
- v. Grunnvísitala: Merkir [vísitölugild], sem er gildi vísitölu neysluverðs
(VNV) þann [dags].
- 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 töluliðar)
- 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 töluliðar)
- 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 stafliðum skilmála 9.1 (Upplýsingakvaðir gagnvart umboðsmanni kröfuhafa) uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd: [Setjið inn viðeigandi stafliði 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 stafliðum skilmála 9.2 (Upplýsingakvaðir gagnvart staðfestingaraðila) uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd: [Setjið inn viðeigandi stafliði 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 stafliðum skilmála 10 (Almennar kvaðir) uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd: [Setjið inn viðeigandi stafliði 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. Lánaþekja: *[Á ekki við/[Á hverjum prófunardegi skal lánaþekja 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 kafla 11 a) í skilmálunum ekki vera hærri en []%]]
ii. Vaxtaþekja:	[Á ekki við/[Á hverjum prófunardegi skal vaxtaþekja vera í samræmi við það sem fram kemur í skilmála 16.1 ef skuldaskjöldin eru tryggð með veði samkvæmt Almenna tryggingafyrirkomulaginu]/[Á hverjum prófunardegi skal vaxtaþekja, eins og hún er skilgreind í kafla 11 b) 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 skuldaskjöldin eru tryggð með veði samkvæmt Almenna tryggingafyrirkomulaginu]/[Eiginfjárlutfall útgefanda, eins og það er skilgreint í kafla 11 c í skilmálum, 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]]]
28 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 skuldaskjöldin 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]]]
29. 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]]

30. 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]]

31. 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]

32. Staðfestingaraðili:

[[[Nafn, kennitala, skráð aðsetur] hefur verið
skipaður staðfestingaraðili vegna
skuldaskjalanna]/Á ekki við]

33. Útreikningsaðili:

[Útgefandi/[Tilgreinið annan, Nafn, kennitala,
skráð aðsetur]] er útreikningsaðili
skuldaskjalanna

34. 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.]

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 endurspeglar 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 SKULDASKJÖL

[Á við/Á ekki við]

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

- i. Aðrir skilmálar sem gilda um græn skuldaskjöl: [Á ekki við/tilgreinið]

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/ <i>tilgreinið annað</i>] |
| ii. Áætlað nettó söluandvirði: | [] |
| iii. Áætlaður heildarkostnaður: | [] |

5. ÁVÖXTUN

Vísbending um ávöxtun við sölu: [Á ekki við/*tilgreinið*]

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

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

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

7. VÍSITÖLUÞRÓUN (*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: | [<i>tilgreinið</i>] |
| iv. FISN númer: | [<i>tilgreinið</i>] |

9. TILKYNNING UM VIÐKOMANDI GRUNNLÝSINGU

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

10. HÆFI HJÁ SEDLABANKA EVRÓPU

Skuldaskjali 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 miðlægri 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 skuldaskjölum reynist arðsöm og aukin útgefandaáhætta fylgir því að fjárfesta eingöngu í skuldaskjölum 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 skuldaskjölum. Þá er engu tryggingu hægt að veita fyrir því að fjárfesting í skuldaskjölum 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 skuldaskjölum útgefnum af útgefanda, áður en þeir taka ákvörðun um að fjárfesta í skuldaskjölum sem útgefin eru undir útgáfurammanum. Jafnframt er fjárfestum ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup á skuldaskjölum 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 70.000.000.000 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 útgáfurammanns 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 útgáfurammanns verði teknir til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, sem er skipulegur markaður. Útgefandi getur einnig gefið út flokk skuldaskjala innan útgáfurammanns sem ekki á að taka til viðskipta á skipulegum markaði.

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 hverrar útgáfu í samræmi við þá skilmála sem tilgreindir eru í kaflanum „Skilmálar skuldaskjalanna“ á bls. 34. Form endanlegra skilmála er að finna í kaflanum „Eyðublað fyrir endanlega skilmála“ á bls. 77. 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/> fyrir útgáfu og ef um er að ræða endanlega skilmála vegna flokka skuldaskjala sem sótt verður um töku til viðskipta á skipulegum markaði 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 skuldaskjölum 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 þeirrar 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.

Eftirfarandi skuldabréfaflokkar falla undir útgáfuramman, en skuldaskjöl samkvæmt flokkunum hafa verið tekin til viðskipta á skipulegum markaði.

Skuldabréfaflokkur	Upphaflegur útgáfudagur	Lokagjalddagi	Fjöldi útgáfa	Uppsafnað nafnverð
KALD 150234	15. febrúar 2024	15. febrúar 2034	2	5.000.000.000
KALD 041139 GB	4. nóvember 2024	4. nóvember 2039	2	5.800.000.000
KALD 150436	15. apríl 2025	15. apríl 2036	2	4.000.000.000
KALD 120531	12. maí 2025	12. maí 2031	2	5.000.000.000
KALD 201228	20. júní 2025	20. desember 2028	1	1.500.000.000
KALD 150129	17. september 2025	15. janúar 2029	1	2.500.000.000
KALD 100240 GB	10. febrúar 2026	10. febrúar 2040	1	3.000.000.000
KALD 220437	1. júní 2026	22. apríl 2037	1	6.560.000.000 ¹⁴

Eftirfarandi víxlaflokkar falla undir útgáfuramma, en skuldaskjöl samkvæmt flokkunum hafa verið tekin til viðskipta á skipulegum markaði.

Víxlaflokkur	Upphaflegur útgáfudagur	Lokagjalddagi	Fjöldi útgáfa	Uppsafnað nafnverð
KALD 26 0901	2. mars 2026	1. september 2026	1	1.040.000.000
KALD 26 1201	1. júní 2026	1. desember 2026	1	1.020.000.000

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 markaði, 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 skuldaskjöllum sem gefin verða út innan útgáfurammans.

¹⁴ Að auki voru skuldabréf í flokki KALD 220437 að nafnverði 180.000.000 kr. afhent sem hluti af endurgjaldi vegna kaupa Kaldalóns hf. á Fasteignafélagi Íslands ehf. Sótt verður um töku þeirra til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland eftir birtingu þessarar grunnlýsingar.

Grunnlýsingin er samin í samræmi við 8. gr. reglugerðar (ESB) 2017/1129¹⁵ 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 (hér eftir „**lög nr. 14/2020**“).¹⁶ 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**“)¹⁷, sem innleidd var í íslenskan rétt með reglugerð nr. 274/2020¹⁸, 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) 2019/979¹⁹, sem innleidd var í íslenskan rétt með reglum nr. 1590/2021²⁰ 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 markaði.

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 samkvæm 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 skuldaskjöllum sem gefin verða út undir útgáfurammanum.

¹⁵ 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.

¹⁶ 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>

¹⁷ 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.

¹⁸ 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.

¹⁹ 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.

²⁰ Reglur Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands nr. 1590/2021 um helstu fjárhagsupplýsingar í samantekt lýsingar verðbréfa, birtingu og flokkun lýsinga, auglýsingar verðbréfa, viðauka við lýsingu, tilkynningagáttina og tilkynningu um almennt útboð.

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 markaði. 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 skuldaskjöllum, 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 skjöllum 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. Útgefandi kann jafnframt að gefa út skuldaskjöl með skilmálum sem eru ekki í samræmi við þá skilmála sem lýst er í grunnlýsingunni. Í þeim tilvikum mun útgefandi gefa út viðauka við grunnlýsinguna þar sem fram koma skilmálar og skilyrði slíkrar útgáfu.

UPPLÝSINGASKYLDI OG SKRÁNING Á SKIPULEGAN MARKAÐ

Hlutabréf Kaldalóns eru skráð á Aðalmarkað Nasdaq 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 Aðalmarkað, t.a.m. lögum um markaði fyrir fjármálagerninga, lögum nr. 60/2021 um aðgerðir gegn markaðssvikum og afleiddar reglugerðir, lög nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu og reglugerðum settum á grundvelli laganna og reglum 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 útgefna af félaginu eru til viðskipta á skipulegum markaði 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 markaði. Taka skuldaskjalanna til viðskipta á skipulegum markaði 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 innleidd var í íslenskan rétt með lögum nr. 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“ á bls. 92. 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 verði til viðskipta á skipulegum markaði.

GILDISTÍMI GRUNNLÝSINGAR

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 grunnlýsingunni byggja á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem grunnlýsingin 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. Grunnlýsingunni eða öðrum skjölum sem tilheyra grunnlýsingu 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:

- Samandreginn samstæðuárshlutareikningur Kaldalóns fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2026, á vefsíðu Kaldalóns: <https://kaldalon.is/wp-content/uploads/2026/08/Kaldalon-hf.-Samandreginn-samstaeduarshlutareikningur-2026.pdf>
- Tilkynning fyrstu 3 mánuði ársins 2026: <https://keldan.is/Tilkynningar/newswireIS-88b1c652-7eb6-4c9c-b350-1e178f4c78871-Kaldal%C3%B3n-hf.-Tilkynning-eftir-1.-%C3%A1rsfj%C3%B3r%C3%B0ung-2026-2026-05-18>
- Endurskoðaður samstæðureikningur Kaldalóns 2025, á vefsíðu Kaldalóns: <https://kaldalon.is/wp-content/uploads/2026/03/Kaldalon-Samstaeduarsreikningur-2025.pdf>
- Samandreginn samstæðuárshlutareikningur Kaldalóns fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2025, á vefsíðu Kaldalóns: <https://kaldalon.is/wp-content/uploads/2025/08/Kaldalon-hf.-Arshlutareikningur-2025-undirritad.pdf>
- Endurskoðaður samstæðureikningur Kaldalóns 2024, á vefsíðu Kaldalóns: <https://kaldalon.is/wp-content/uploads/2025/03/Kaldalon-hf.-Samstaeduarsreikningur-2024.pdf>
- Endurskoðaður samstæðureikningur Kaldalóns 2023, á vefsíðu Kaldalóns: <https://kaldalon.is/wp-content/uploads/2024/03/Kaldalon-hf.-Samstaeduarsreikningur-2023.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/>

- Grunnlýsing útgáfuramma dagsett 27. ágúst 2026 og viðaukar við hana eftir því sem við á.
- Samþykktir Kaldalóns hf., dagsettar 26. mars 2026.
- Árs- og sjálfbærniskýrsla Kaldalóns 2025.
- Samandreginn samstæðuárshlutareikningur Kaldalóns fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2026.
- Endurskoðaður samstæðureikningur Kaldalóns 2025.
- Endurskoðaður samstæðureikningur Kaldalóns 2024.
- Endurskoðaður samstæðureikningur Kaldalóns 2023.
- Fjárfestakynningar vegna birtra fjárhagsupplýsinga Kaldalóns fyrir árin 2023, 2024, 2025 og 2026.
- Allir endanlegir skilmálar vegna útgáfu skuldaskjala undir útgáfurammanum og öll önnur skjöl sem felld eru inn í grunnlýsinguna með tilvísun.

- 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 tryggingafyrirkomulags verða þeir samningar einnig til sýnis eins og lýst er hér að framan. Það sama á við um 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.

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

ENDURSKOÐANDI ÚTGEFANDA

PricewaterhouseCoopers ehf.- PwC á Íslandi, kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105, Reykjavík (hér eftir „PwC“), hefur endurskoðað ársreikninga Kaldalóns hf. fyrir fjárhagsárin 2023 til 2025. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Fyrir hönd PwC var Magnús Mar Vignisson endurskoðandi ársreikninga 2023, 2024 og 2025. Hann er aðili 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 ÁBYRGÐARAÐILA GRUNNLÝSINGAR FYRIR HÖND ÚTGEFANDA

Formaður stjórnar og forstjóri Kaldalóns hf., kt. 490617-1320, Köllunarklettsvegi 1, 104 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 27. ágúst 2026,

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 27. ágúst 2026,

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

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

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

„samkeppnislög“ til samkeppnislaga nr. 44/2005,

„Leiðbeiningar um stjórnarhætti“ eins og þær 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 14. 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 samþykktar útgefanda dagsettum 26. mars 2026,

„skipulegur markaður“ til skipulegs markaðar samkvæmt skilgreiningu laga nr. 115/2021, um markaði fyrir 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 27. ágúst 2026 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
GBP	Green Bond Principles
gr.	grein
hf.	hlutafélag
IAS	International Accounting Standards
ICMA	The International Capital Market Association
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.	samlagshlutfélag
tl.	Töluliður
vr.	Veðréttur
VNV	Vísitala neysluverðs, reiknuð skv. Hagstofu Íslands
WACC	Veginn fjármagnskostnaður (<i>e. Weighted Average Cost of Capital</i>)

UPPLÝSINGAR UM ÚTGEFANDANN

ÚTGEFANDI

Kaldalón hf. (hér eftir „Kaldalón“, „**félagið**“ eða „**útgefandinn**“) er íslenskt fasteignafélag skráð á Aðalmarkað Nasdaq Iceland (hér eftir „**Aðalmarkaður**“ eða „**Nasdaq Iceland**“), og er kjarnastarfsemi þess eignarhald fasteigna og útleiga þeirra, fasteignaþróun og umsýsla fasteigna.

Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Kaldalón og 9 dótturfélögum þess (hér eftir „**samstæðan**“ eða „**félagið**“). Sjá frekari umfjöllun um dótturfélögin í kafla „Dótturfélög Kaldalóns“ á bls. 102. Samstæðan á dreift eignasafn fasteigna, einkum verslunar- og þjónustuhúsnæði, vöruhús, iðnaðarhúsnæði, skrifstofuhúsnæði og hótélbyggingar.

Tilgangur félagsins skv. 1.3 gr. samþykktu þess, dagsettum 26. mars 2026, er eignarhald fasteigna og fasteignaþróun 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. Rekstartími félagsins er ótiltekinn en samkvæmt 7.3 gr. í samþykktum þess er fjallað um slit félagsins, samruna þess við önnur félög eða skiptingu.

Þann 30. júní 2026 átti félagið 70 fasteignir eða samtals um 169.000 m² til útleigu og í byggingu. Eignir félagsins eru staðsettar á höfuðborgarsvæðinu og á völdum svæðum á landsbyggðinni, sjá frekari umfjöllun um eignasafn félagsins í kafla „Fasteignasafnið“ á bls. 106 og kafla „Mikilvægir atburðir og þróun á rekstri félagsins“ á bls. 102.

Tafla 1: Upplýsingar um útgefanda

Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti	Kaldalón hf. ²¹
Kennitala	490617-1320
Félagsform	Skráð hlutafélag á Íslandi í samræmi við lög nr. 2/1995, um hlutafélög
Stofndagur	12.05.2017
Höfuðstöðvar og lögheimili	Köllunarklettsvegi 1, 104 Reykjavík
Auðkenni hjá Nasdaq Iceland hf. og Nasdaq verðbréfamistöð hf.	KALD
Vefsíða	https://kaldalon.is/
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

²¹ Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti er það sama.

félagsins var á þeim tíma fjárfestingarstarfsemi þ.m.t. fasteignaþróun, 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, fasteignaþróun 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. Árin 2019 og 2020 var félagið með eignastýringarsamning við Gamma Capital Management.

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 þróun íbúðarhúsnæðis, á skipulags-, hönnunar- og framkvæmdastigi. Félagið stóð að uppbyggingu og sölu íbúða í Urriðaholti í Garðabæ, Kársnesi í Kópavogi auk Vogabyggðar og Steindórsreitar í Reykjavík. Þá stóð samstæðan að undirbúningi framkvæmda á skipulagssstigi við Vesturbugt, Hnoðraholti í Garðabæ og Kársnesi í Kópavogi. Kaldalón átti jafnframt 50% eignarhlut í Steinsteypunni ehf. sem framleiðir og selur steinsteypu. Gengið var frá samningi um sölu á öllum eignarhlutum félagsins í Steinsteypunni í júní 2022.

Um mitt árið 2021 hófst umbreytingarferli félagsins í fasteignafélag. Kaldalón 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 ásamt nýju stjórnendateymi. Helsta stefnubreytingin fólst í því að félagið hóf að leggja áherslu á að byggja upp eignasafn tekjuberandi fasteigna og eignir sem ekki féllu að nýjum áherslum voru settar í söluferli. Ráðgjafasamningum við Gamma Capital Management og Kviku var jafnframt sagt upp.

Frá því að umbreyting á félaginu hófst um mitt árið 2021 hefur félagið vaxið verulega, m.a. með kaupum á fjölda fasteigna sem flokkast innan kjarnastarfsemi og sölu á þróunareignum utan kjarnastarfsemi. Frá árinu 2021 hefur félagið fjárfest í tekjuberandi fasteignum sem það annast rekstur á og leigir út til fyrirtækja, opinberra aðila og annarra lögaðila.

Í júlí 2023 var grunnlýsing vegna útgáfuramma félagsins upphaflega staðfest af Fjármálaeftirlitinu. Félagið hefur gefið út skuldaskjöl skráða á Nasdaq Iceland undir útgáfurammanum og er það markmið félagsins að nýta möguleika félagsins á markaðsfjármögnun til að auka hagkvæmni fjármögnunar til lengri tíma. Sama ár þann 16. nóvember var félagið skráð á skipulegan markað Nasdaq Iceland eftir að félagið náði fjórum markmiðum sínum árið 2022 um stærð fjárfestingaeigna, tekjur, ársreikning með hreinan rekstur fasteignasafns og útgáfu grunnlýsingar útgáfuramma. Markmið með skráningunni á aðalmarkað var að ná til breiðari hóps fjárfesta og lúta frekari kröfum um aukna upplýsingagjöf í samræmi við kröfur til félaga á skipulegum markaði.

Í lok árs 2024 átti félagið um 127.000 m² af fasteignum til útleigu, ásamt fasteignum í byggingu samanborið við 102.000 m² í árslok 2023. Í lok árs 2025 átti félagið um 144.000 m² af fasteignum til útleigu, auk fasteigna í byggingu.

Á árinu 2025 voru undirritaðir 11 leigusamningar um samtals 16.780 m² og gert kautilboð í allar fasteignir FÍ Fasteignafélags slhf., sem telur 11 fasteignir og er heildarstærð safnsins um 25.200 m². Á fyrri helmingi ársins 2026 lauk kaupum félagsins á fasteignum FÍ Fasteignafélags slhf. og náði félagið jafnframt markmiðum sínum um stærð fasteignasafns. Í samræmi við kynnta stefnu mun félagið einbeita sér í

auknum mæli að rekstri fasteignasafnsins og þróun þess samhliða því að handbært fé frá rekstri verður í auknum mæli nýtt til arðgreiðslna og endurkaupa. Sjá nánari upplýsingar um fasteignir félagsins í kafla „Fasteignasafnið“ á bls. 106.

MIKILVÆGIR ATBURÐIR OG ÞRÓUN Á REKSTRI FÉLAGSINS

Ekki hafa átt sér stað neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum útgefanda frá dagsetningu síðustu birtu endurskoðuðu reikningsskila útgefanda þann 4. mars 2026.

Mikilvægar breytingar á fjárhags- og viðskiptastöðu útgefanda frá lokum síðasta fjárhagstímabils þann 30. júní 2026 til dagsetningar grunnlýsingarinnar eru raktar hér á eftir. Að öðru leyti hafa ekki átt sér stað neinar verulegar breytingar á fjárhagslegri afkomu útgefanda frá lokum síðasta fjárhagstímabils.

Á grundvelli heimildar aðalfundar félagsins frá 26. mars 2026 samþykkti stjórn félagsins að koma á endurkaupaáætlun um kaup á eigin hlutum í þeim tilgangi að lækka útgefið hlutafé félagsins. Framkvæmd endurkaupaáætlunarinnar hófst þann 1. júlí 2026. Áætlað er að kaupa allt að 10.000.000 hluti, sem samsvarar 0,78% af útgefnum hlutum félagsins, þó þannig að fjárhæð endurkaupanna nemi ekki hærri fjárhæð en 250 m.kr. Endurkaupaáætlunin gildir þar til öðru hvoru framangreindra viðmiða um magn eða fjárhæð er náð, þó ekki lengur en til 31. desember 2026.

Við dagsetningu grunnlýsingarinnar hefur félagið keypt samtals 863.061 eigin hluti samkvæmt endurkaupaáætluninni, sem nemur 0,07% af útgefnu hlutafé félagsins, fyrir samtals 17.250.206 kr.

Á öðrum ársfjórðungi undirritaði Kaldalón kaupsamninga um sölu á fjórum fasteignum, annars vegar um sölu á Hjalteyrargötu 8, Akureyri, þar sem afhending fasteignar hefur farið fram og hins vegar um sölu á Lækjargötu 3, Bankastræti 2 og Amtmannstíg 1 þar sem afhending er áætluð á þriðja ársfjórðungi 2026. Fasteignir teljast ekki hluti af fasteignasafni samstæðunnar þann 30.6.2026.

Félagið úthlutaði tilteknum starfsmönnum félagsins kauprétti fyrir 4.000.000 hlutum í félaginu. Skilmálar kaupréttarsamninganna eru í samræmi við starfskjarastefnu sem samþykkt var á aðalfundi Kaldalóns þann 26. mars 2026. Kaupréttunum er ætlað að tvinna saman hagsmuni félagsins og starfsmanna til lengri tíma. Í kjölfar úthlutunar kaupréttanna nemur heildarfjöldi útistandandi kaupréttar sem Kaldalón hefur veitt starfsmönnum sínum 22.750.000 hlutum eða um 1,77% hlutafjár í félaginu.

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 9 talsins, við dagsetningu þessarar grunnlýsingar. Móðurfélagið Kaldalón hf. er háð dótturfélögum sínum að því leyti að þau eiga tekjuberandi eignir félagsins og greiðslustreymi tekna er frá dótturfélögum til Kaldalóns.

Dótturfélög Kaldalóns eru í öllum tilfellum félög sem eiga fasteignir í rekstri og skilgreinir félagið dótturfélögin sem fjárfestingareignir. Dótturfélög Kaldalóns eru rekstrarfélög fasteigna, þau eru lögformlegir eigendur fasteigna, þau gera leigusamninga við leigutaka, móttaka leigutekjur og aðrar tekjur samkvæmt samningum og bera kostnað af rekstri þeirra. Með því að dótturfélög Kaldalóns séu eigendur fasteigna

fæst fram skýr aðgreining eininga sem gefur félaginu sveigjanleika þegar kemur að umsýslu og rekstri fasteigna sem og kaupum, fjármögnun og sölu þeirra²².

Hlutdeildarfélög eru rekstrareiningar sem samstæðan hefur veruleg áhrif á en hefur ekki yfirráð yfir. Til hlutdeildarfélaga Kaldalóns teljast þau félög sem Kaldalón hefur fjárfest í og þar sem eignarhlutur er umtalsverður en þó aldrei meiri en 50%. Við dagsetningu þessarar grunnlýsingar eru engin hlutdeildarfélög í samstæðunni.

Tafla 2: Dótturfélög Kaldalóns - upplýsingar miðast við dagsetningu grunnlýsingar²³

Nafn	Starfsemi félagsins	Eignarhluti
Ármúli ehf.	Fasteignafélag	100%
Baldurshagi ehf.	Fasteignafélag	100%
Djúpið fasteignir ehf.	Fasteignafélag	100%
Hafnagarður ehf.	Fasteignafélag	100%
Idea ehf.	Fasteignafélag	100%
Jökulgarðar ehf.	Fasteignafélag	100%
K190 hf.	Fasteignafélag	100%
Lónseyri ehf.	Fasteignafélag	100%
Stóreyri ehf.	Fasteignafélag	100%

STARFSEMI

Kaldalón er fasteigna- og leigufélag sem fjárfestir í, leigir út og annast rekstur á atvinnuhúsnæði sem leigt er út til fyrirtækja, opinberra aðila og annarra lögaðila í gegnum dótturfélögin sín. Starfsemi Kaldalóns fer fram í Kaldalóni hf., sem er móðurfélag samstæðunnar, og dótturfélögum þess.

Móðurfélag samstæðunnar, Kaldalón hf., sér um daglegan rekstur og stjórnun fyrir sig og dótturfélög sín. Auk þeirra verkefna sem falla undir daglegan rekstur, annast móðurfélag samstæðunnar meðal annars bókhald, reikningsskil og mat á virði eigna dótturfélaga ásamt greiningu á fjárfestingartækifærum. Móðurfélag samstæðunnar sér um gerð leigusamninga skv. ferlum, hefur umsjón með viðhaldi og endurbótum og gerð rekstraráætlana. Félagið notast við utanaðkomandi verktaka til að sinna viðhaldi og endurbótum á fasteignum, en engir iðnaðarmenn starfa hjá félaginu. Félagið nýtir sér aðkeypta sérfræðipjónustu eftir því sem þörf er á, s.s. þjónustu iðnaðarmanna, lögfræðiráðgjöf og aðra

²² Félagið er með þjónustusamninga við dótturfélög, en móðurfélagið annast alla umsýslu vegna dótturfélaga.

²³ Félagin Kegsir ehf., Koparhella ehf. og Klettagarðar 8-10 ehf. sameinuðust Ármúla ehf. í upphafi árs og eru því ekki sýnd í ofangreindri töflu. Það sama á við um félagið Kaupangur fasteignafélag ehf. sem sameinaðist Stóreyri í upphafi árs. Félagið stofnaði á tímabilinu félagið Jökulgarða ehf.

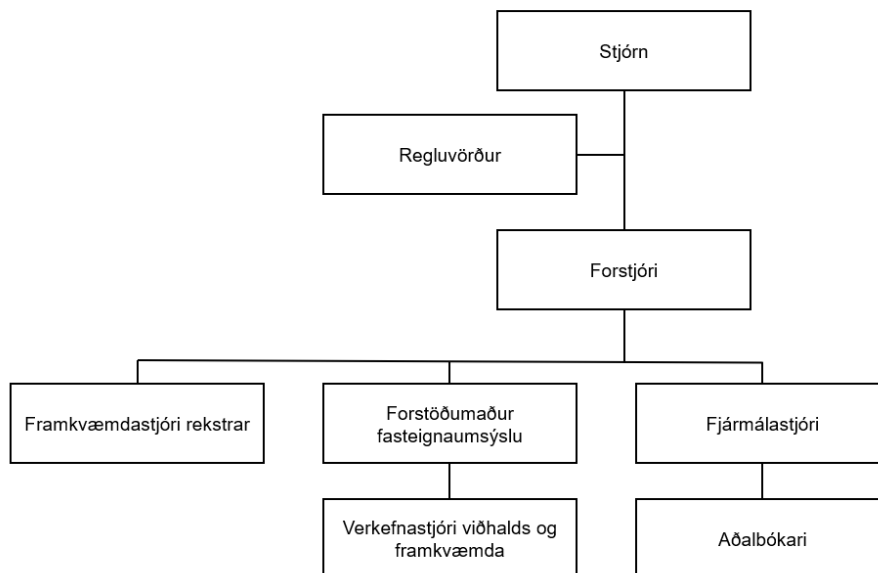
sérfræðiráðgjöf. Móðurfélagið útbýr jafnframt gögn fyrir stjórnar- og hluthafafundi og sér um samskipti við utanaðkomandi aðila svo sem endurskoðendur og lögfræðinga.

Stefna félagsins á tímabilinu 2024 – 2026 er að stækka safn tekjuberandi eigna í starfsemi félagsins þar til verðmæti fjárfestingareigna næmi 100 milljörðum króna eða leigutekjur félagsins yrðu 8 milljarðar kr. eða meira á ársgrundvelli. Eftir að þeim áfanga var náð á árinu 2026 mun félagið greiða hlutfallslega meira af handbæru fé frá rekstri til fjárfesta í gegnum arðgreiðslur og endurkaup. Félagið mun áfram leita að virðisaukandi tækifærum í fjárfestingu og þróun fasteignasafnsins en hlutfallslegur vöxtur verður hægari. Helstu eignaflokkar sem félagið leggur áherslu á eru vöruhús og iðnaður, verslun og þjónusta, auk hótela. Jafnframt hefur félagið bætt við fjárfestingarstefnu sína fjárfestingar í innviðum og fasteignum.

Skipurit

Hjá samstæðunni starfar forstjóri, framkvæmdastjóri rekstrar, fjármálastjóri, forstöðumaður fasteignasýslu, verkefnastjóri viðhalds og framkvæmda og aðalbókari. Stöðugildi hjá samstæðunni eru því sex á dagsetningu þessarar grunnlýsingar²⁴. Allt starfsfólk félagsins heyrir undir forstjóra.

Mynd 1: Skipurit



Forstjóri Kaldalóns er Jón Þór Gunnarsson. Forstjóri ber ábyrgð á daglegum rekstri félagsins og fer með ákvörðunarvald í málefnum sem ekki eru falin öðrum eða falla undir verksemi stjórnar eðli málsins samkvæmt. Daglegur rekstur tekur ekki til ráðstafana sem eru óvenjulegar eða mikilsháttar. Slík mál getur forstjóri því aðeins tekið ákvörðun um, hafi hann til þess heimild frá stjórn, nema ekki sé unnt að biðja 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 verksemi 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

²⁴ Jafnframt starfar einn sumarstarfsmaður hjá félaginu í fullu starfshlutfalli á sumrin.

upplýsingar um rekstur, skipulag og starfsemi félagsins. Á stjórnarfundum skal forstjóri leggja fyrir stjórn félagsins yfirlit um rekstur frá síðasta stjórnarfund. 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 stjórnandi hjá félaginu og ber ábyrgð á viðskiptaþróun 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 samningsgerð félagsins, þar með talið kaup og sölu fasteigna, fasteignasafna og leigusamninga. Framkvæmdastjóri rekstrar ber ábyrgð á tryggingamálum félagsins og dótturfélaga. Uppsetningu og rýni samninga er úthýst til lögfræðings félagsins ef við á. Framkvæmdastjóri rekstrar tekur virkan þátt í viðskiptatengslum félagsins og tengslum við helstu haghafa.

Sigurbjörg Ólafsdóttir er fjármálastjóri félagsins og ein af stjórnendum félagsins. Fjármálastjóri hefur yfirumsjón með fjárreiðum og fjárstýringu félagsins og tengdra félaga, einkum umsjón og ábyrgð á bókhaldi, innheimtuaðgerðum, uppgjöri, fjármögnun, fjárhagsáætlanagerð og áhættustýringu. Fjármálastjóri tekur virkan þátt í að viðhalda tengslum við fjárfesta og aðra haghafa, þ.m.t. kröfuhafa.

Jón Ragnar Magnússon er forstöðumaður fasteignasýslu. Forstöðumaður fasteignasýslu 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 auk þess að meta ástand og gæði fasteigna sem félagið hefur til skoðunar að fjárfesta í. Forstöðumaður fasteignasýslu annast gerð kostnaðar- og rekstraráætlana er snúa að framkvæmdum og viðhaldi fasteigna félagsins og hefur umsjón með móttöku nýrra fasteigna í fasteignasafn félagsins. Þá ber forstöðumaður fasteignasýslu ábyrgð á leyfismálum fasteigna og vottunarferlum þegar við á. Forstöðumaður fasteignasýslu kemur að skipulagsþróun þróunarreita félagsins í samstarfi við forstjóra félagsins.

Herdís Elísabet Kristinsdóttir er aðalbókari. Aðalbókari hefur umsjón með daglegu reikningshaldi félagsins og verkefnum því tengdu. Þá annast aðalbókari verkefni er varða uppgjör félagsins og dótturfélaga, auk tilfallandi skýrslugerðar úr fjárhagsgögnum félagsins. Aðalbókari annast, í samstarfi við annað starfsfólk, skjalavörslu, innkaup og umsjón með rekstri skrifstofu.

Jóhann Freyr Jóhannsson er verkefnastjóri viðhalds og framkvæmda. Helstu verkefni hans felast í samskiptum við verktaka, eftirliti á húsnæði í eigu félagsins ásamt öðrum verkefnum tengdum viðhaldi og fyrirbyggjandi viðhaldi. Verkefnastjóri viðhalds og framkvæmda hefur m.a. umsjón með fasteignasýsluverki félagsins.

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 Standards**“, 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 fjöleignarhús 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. 140/2018, um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka. Viðskiptavinir félagsins lúta að sama skapi ýmsum lögum, reglum og leyfisveitingum opinberra aðila. Sjá nánar umfjöllun í kafla „Ytri áhættuþættir – Laga- og regluáhætta“ bls. 28.

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.

Hlutabréf félagsins hafa verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf., sem er skipulegur markaður í skilningi laga nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga. Um félagið gilda því ákvæði laga, reglugerða og reglna um útgefendur verðbréfa og verðbréf sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum markaði, eins og þau eru á hverjum tíma, m.a. lög nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga. Reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) nr. 596/2014 um markaðssvik var lögfest hér á landi með lögum nr. 60/2021 um aðgerðir gegn markaðssvikum. Reglur Seðlabanka Íslands nr. 1290/2025 um aðgerðir gegn markaðssvikum kveða á um nánari framkvæmd laganna og reglugerðarinnar. Þá gilda um félagið reglur nr. 44/2023 um hlutverk og stöðu regluvarðar og skráningu samskipta samkvæmt lögum um aðgerðir gegn markaðssvikum.

Einnig gilda um félagið samnorrænar reglur „Nasdaq, Nordic Main Market Rulebook for Issuers of Shares“, eins og þær eru á hverjum tíma, eða aðrar reglur sem kunna að verða settar síðar. Félagið er með flokka skuldaskjala gefnir út undir útgáfurammanum sem teknir eru til viðskipta á skipulegum markaði og kann að óska eftir því að aðrir flokkar skuldaskjala sem gefnir verða út undir útgáfurammanum verði teknir til viðskipta á skipulegum markaði. Fyrirgreind lög, reglur og reglugerðir gilda einnig um flokka skuldaskjala sem teknir verða til viðskipta á skipulegum markaði, auk reglna Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga, eins og þær 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“ bls. 106.

Helstu samkeppnisaðilar

Starfsemi félagsins heyrir undir samkeppnislög nr. 44/2005. Félagið 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 Heimar hf. (áður Reginn hf.), Reitir fasteignafélag hf. og Eik fasteignafélag hf., 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 lítið mun félagið leitast við að halda því þannig að enginn einn eignaflokkur, samkvæmt skilgreiningu félagsins, sé stærri en 50% af heildartekjum.

Heildarstærð fasteignasafns félagsins við dagsetningu grunnlýsingar þessarar er 169.000 m². Til samanburðar nam heildarstærð fasteignasafnsins 144.000 m² í árslok 2025 og 127.000 m² í árslok 2024, auk fasteigna í byggingu.

Kaldalón er félag með dreift eignasafn þar sem áhersla er lögð á fjárfestingar í mismunandi atvinnugreinaflokkum. Samstæðan flokkar fjárfestingareignir sínar í fimm flokka: Skrifstofur, verslunar- og þjónustuhúsnæði; vöruhús, iðnaðarhúsnæði og geymslur, hótél og þróunareignir. Á dagsetningu grunnlýsingarinnar á félagið 70 fasteignir²⁵, þar af 69 tekjuberandi, og nemur heildarstærð fasteignasafnsins 169.000 m². Skipting fasteignasafnsins er sýnd í töflu hér að neðan.

Tafla 3: Dreifing fasteignasafnsins eftir flokkum - upplýsingar miðast við dagsetningu grunnlýsingar

Samsetning fasteignasafnsins eftir starfsemi	Hlutfall af heildar fasteignasafni miðað við fjölda m ²
Skrifstofur	10%
Verslun og þjónusta	24%
Vöruhús, iðnaður og geymslur	51%
Hótél	12%
Þróunareignir	3%

Tafla 4: Yfirlit yfir fasteignasafn félagsins - upplýsingar miðast við dagsetningu grunnlýsingar

Eignasafn	Pnr. ²⁶	Byggingar-ár	Brúttó stærð (m ²)	Fasteignamat ²⁷ (þús.kr.)	Brunabótamat ²⁸ (þús.kr.)
Höfuðborgarsvæðið					
Fiskislóð 29	101	2008	832	304.200	509.650
Laugavegur 32B	101	1905	4.243	1.924.050	2.435.960
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	967.350	1.074.100
Vegamótastígur 7	101	2019	1.895	984.600	1.024.750
Laugavegur 18	101	1961	2.001	857.600	826.450
Skúlagata 15	101	1993/2006	279	112.710	160.420
Bankastræti 7	101	1930	812	419.000	501.400
Hverfisgata 103	101	2015	4.221	1.275.250	2.161.500

²⁵ Hver fasteign getur innihaldið fleiri en eitt fastanúmer.

²⁶ Pósthúmer.

²⁷ Fasteignamat 2026.

²⁸ Upplýsingar miðast við maí 2026.

Hlíðarfótur 11	102	2020	423	78.500	28.100
Miklabraut 100	103	1965	95	47.000	43.450
Köllunarklettsvegur 1	104	1962	12.500	2.229.900	2.600.200
Klettagarðar 8-10	104	2001	4.393	1.336.100	2.170.600
Klettagarðar 11	104	1992	1.765	492.550	575.250
Klettagarðar 19	104	2007	7.933	2.414.300	3.458.200
Álfheimar 74	104	1970	948	297.300	651.750
Borgartún 32	105	1997	6.649	1.912.900	3.282.950
Þórunnartún 4	105	1981	2.953	1.086.300	1.890.650
Skógarhlíð 18	105	1989	1.937	457.350	855.200
Bústaðavegur 20	105	1989	692	183.700	147.700
Borgartún 25	105	2004	5.980	2.408.350	3.955.050
Þverholt 11	105	1984	4.127	964.300	1.580.800
Miklabraut 101	108	1962	109	86.180	52.650
Ármúli 1	108	1965	2.600	601.050	619.950
Grjótháls 2	110	N/A	N/A	7.840	0
Grjótháls 8	110	1985	1.143	406.070	705.240
Krókháls 16	110	2005	3.557	766.950	1.456.350
Klettháls 1A	110	2004	1.116	253.400	361.000
Suðurfell 4	111	1976	612	164.600	174.000
Gylfaflöt 1	112	1995	512	189.628	192.850
Fossaleynir 19	112	N/A	3.392	106.650	0
Fossaleynir 21	112	1999	5.476	1.339.600	1.781.850
Lambhagavegur 12	113	2024	357	139.100	207.750
Vesturvör 36	200	2006	3.636	915.700	1.128.150
Dalvegur 20	201	1990	269	117.740	120.500
Hagasmári 9	201	1999	494	201.850	309.750
Hæðasmári 2	201	2005	91	41.890	4.800
Hæðasmári 6	201	1999	1.292	384.700	559.500
Hæðasmári 4	201	1998	653	244.800	290.900
Víkurbvarf 1	203	2007	6.212	1.658.500	2.758.950
Víkurbvarf 7	203	2013	4.014	690.500	1.923.710
Víkurbvarf 3	203	2008	3.216	800.500	1.396.150
Suðurhraun 2	210	1998	251	82.850	103.650
Suðurhraun 4	210	2008	6.483	1.364.800	1.339.550
Suðurhraun 6	210	1984	2.665	399.250	414.350
Suðurhraun 10	210	2019	7.147	1.778.850	1.966.450
Vesturhraun 5	210	1989	3.864	1.137.850	1.085.000
Þorraholt 6	210	N/A	0	24.800	0
Urriðaholtsstræti 24	210	2022	160	116.300	104.780
Austurhraun 7	210	1998	2.440	550.950	465.700
Óseyrarbraut 2	220	1988	141	29.500	63.800
Víkurgata 11B	220	2023	494	70.850	148.230

Íshella 1	221	2020	7.623	1.466.150	2.326.850
Einhella 1A	221	2023	3.015	703.100	1.047.850
Einhella 1B	221	2023	2.746	651.450	881.400
Hringhella 9	221	2001	1.851	312.400	645.600
Hringhella 9A	221	2019	1.378	340.200	674.800
Álfhella 5	221	2023	1.235	308.650	397.800
Álfhella 8	221	2019	1.798	326.350	600.000
Borgahella 29	221	2024	1.637	391.500	544.950
Borgahella 31	221	2024	1.637	391.550	544.900
Borgahella 33	221	2024	1.637	391.550	544.900
Þverholt 1	270	1982	710	188.800	371.150
Völuteigur 31	270	1985	2.025	432.700	530.200
Völuteigur 31A	270	2007	2.737	557.450	1.075.100
Landsbyggðin					
Fitjar 1	260	1983/2023	482	86.100	221.060
Skagabraut 43	300	1983	515	93.450	140.050
Klafastaðavegur 12	301	2012	1.120	242.100	596.750
Tangavegur 7	301	2013	4.492	503.300	1.069.450
Brúartorg 6	310	2012	423	87.550	193.200
Gránufélagsgata 47	600	1991	647	113.335	164.510

Gildandi fasteignamat fasteignasafnsins fyrir árið 2026 er 43.014 m.kr. Heildar brunabótamat fasteignasafnsins, miðað við maí 2026, er 62.240 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 fasteignasafnsins miðað við 30. júní 2026

Landfræðileg dreifing fasteignasafnsins	Hlutfall miðað við fjölda m ²
Höfuðborgarsvæðið ²⁹	96,5%
Landsbyggðin	3,5%

Þróunareignir

Þróunareignir samstæðunnar samanstanda að mestu af byggingarreitum ætluðum til þróunar auk fasteignar að Þverholti 11, sem skilgreind er sem þróunareign. Bókfært virði þeirra þann 30. júní 2026 var um 4.368 m.kr., samanborið við 2.492 m.kr. í árslok 2025. Stærsta einstaka lóð félagsins til þróunar er Þorraholt 6 í Garðabæ.

²⁹ Skilgreining á höfuðborgarsvæðinu: Reykjavík, Seltjarnarnes, Kópavogur, Mosfellsbær, Hafnarfjörður og Garðabær.

Mat á virði fasteigna

Kaldalón er skilgreint sem fasteignafélag og gerir félagið upp sem samstæða. Eignir samstæðunnar eru fasteignir sem ætlaðar eru til að afla félaginu leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvort tveggja.

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru færðar á gangvirði í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðalinn IAS 40. Samstæðan flokkar fjárfestingareignir sínar í fimm flokka; skrifstofur, verslun og þjónustu, vöruhús, iðnaður og geymslur, hótél og þróunareignir. Allar eignir félagsins eru staðsettar á Íslandi. Þróunareignir samanstanda af fasteignum í byggingu og byggingarrétti. Byggingarréttur er metinn skv. mati þriðja aðila eða stjórnendunum félagsins sem taka mið af nýlegum samanburðarhæfum viðskiptum. Fasteignir í byggingu eru metnar á kostnaðarverði þar til þær eru fullbúnar og tilbúnar til útleigu. Eignir utan kjarnastarfsemi félagsins eru metnar á væntu söluverði að frádreginni viðunandi varúðarfjárhæð að mati stjórnenda félagsins.

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 hvern leigusamning. Stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvexti við ákvörðun raunávöxtunarkröfu lánsfjár. Gert er ráð fyrir 30% eiginfjárhlutfalli og ekki er tekið tillit til skattspörunar við útreikning. Í matinu er miðað við kröfu á skuldabréfaflokknum RIKS 37 sem áhættulausa vexti. Þá miðar óvoguð beta í útreikningum við beta gildi³⁰ fasteignafélaga á Íslandi á innlendum markaði. Vegna snarpar lækkunar beta gildis 2025 þá er beta gildi ekki lækkað að fullu til samræmis við útreiknuð gildi. Fylgst verður með þróun beta gildis árið 2026 og endurmetið eftir þörfum. Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu.

Þróunareignir samanstanda af fasteignum í byggingu og byggingarrétti. Byggingarréttur er metinn skv. mati þriðja aðila eða stjórnendum félagsins sem taka mið af nýlegum samanburðarhæfum viðskiptum. Fasteignir í byggingu eru metnar á kostnaðarverði þar til þær eru fullbúnar og tilbúnar til útleigu, en þá miðar verðmatsaðferð við núvirt framtíðarsjóðsflæði. Sjá nánar skýringu nr. 9 í samandregnum samstæðuárshlutareikningi félagsins fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2026. Sjá kafla „Skjöl til sýnis og aðgengi að grunnlýsingu“ bls. 95, „skjöl felld inn með tilvísun“ bls. 95.

Leigusamningar

Fasteignir félagsins eru að stórum hluta í langtímaleigu, en leigutími leigusamninga er að jafnaði á bilinu 3-17 ár og eru samningarnir flestir verðtryggðir með vísitölu neysluverðs, eða 96% og 1% með byggingarvísitölu miðað við dagsetningu grunnlýsingar. Fjöldi leigusamninga afhentra fasteigna er 131 við dagsetningu grunnlýsingar þessarar. Þar af eru nokkrir leigutakar félagsins með fleiri en einn leigusamning. Fjöldi leigutaka var 86 þann 30. júní 2026 og eru einnig 86 við dagsetningu þessarar grunnlýsingar.

³⁰ Beta gildi er mælikvarði á markaðsáhættu og mælir næmni ávöxtunar hlutabréfs gagnvart breytingum á ávöxtun markaðarins.

Tafla 6: Leigusamningar eftir tekjum - upplýsingar miðast við dagsetningu grunnlýsingar

Lengd leigusamninga eftir tekjum	Hlutfall af heildartekjum	Fjöldi samninga
0-3 ár	8%	39
3-7 ár	37%	53
7-10 ár	23%	19
10-15 ár	23%	17
>15 ár	9%	18

Tekjuvegin meðallengd leigusamninga félagsins þann 30. júní 2026 er 8,2 ár (lok árs 2025: 9,1 ár). Sumum leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma en væri miðað við slíka uppsögn lækkar tekjuvegin meðallengd leigusamninga í 7,2 ár (lok árs 2025: 8,3 ár). Tekjuvegið útleiguhlutfall eigna sem falla ekki undir þróunareignir þann 30. júní 2026 var 97,5%.

Tafla 7: Leigusamningar eftir starfsemi leigutaka - upplýsingar miðast við 30.06.2026

Leigusamningar eftir starfsemi leigutaka	Leigjanlegt rými (m ²) ³¹	Tekjuvegið útleiguhlutfall	Tekjuvegin meðallengd	Meðalleiga (kr./m ²)
Vöruhús og iðnaður	86.822	99,6%	7,6	3.006
Verslun og þjónusta	37.431	97,5%	10,1	4.541
Skrifstofur	16.353	83,6%	3,6	3.778
Hótel	20.016	100%	8,3	6.854
Samtals	160.622	97,5%	8,2	3.918

Ferli við val á leigutökum

Í upphafi leiguviðræðna berst félaginu leigutilboð, sem framkvæmdastjóri rekstrar tekur við og skjarar. Í framhaldinu er stærð fyrirhugaðs leigusamnings metin út frá því hvort um sé að ræða umfangsmikinn eða umfangslítinn leigusamning m.t.t. veltu félagsins 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 framkvæmdastjóra rekstrar. Ef um umfangsmikinn leigusamning er að ræða er stuðst við sama ferli, en að auki er framkvæmd

³¹ Hluti rýma er í byggingu og þverholt 11 er skilgreint sem þróunareign.

áreiðanleikakönnun á viðkomandi leigutaka og er samningurinn borinn undir stjórn Kaldalóns til samþykktar, auk þess sem álit lögfræðinga og annarra sérfræðinga er fengið við gerð stærri samninga.

Leigutekjur

Stærstur hluti rekstrartekna samstæðunnar eru fastar leigutekjur, sjá frekari umfjöllun í kafla „Upplýsingar um útgefandann - Fjárhagsupplýsingar“ bls. 126.

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.þ.h. Leigusali annast viðhald utanhúss, s.s. útveggi, þak og glugga og heildstæðar endurbætur og meiriháttar viðgerðir sem ekki geta talist hefðbundnar. Þó er hluti 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 aldri viðkomandi eignar. Þar sem leigusali ber ábyrgð á viðhaldi utanhúss er algengt að árlegur viðhaldskostnaður leigusala sé metinn á bilinu 0,5-1,0% af brunabótamati. Forstöðumaður eignaumsýslu sér um áætlanagerð, skipulag og framkvæmd viðhalds fasteigna sem er á ábyrgðarsviði leigusala skv. leigusamningi eignar.

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 markmið að minnka áhættu einstaka eignaflokka. Félagið horfir m.a. til fjárfestinga á höfuðborgarsvæðinu³², og í nágrenni helstu innviða, s.s. hafnir og flughafnir. Þeir eignaflokkar sem félagið leggur áherslu á eru iðnaður, verslun og þjónusta auk hótela. Fjárfestingar miða að því að safnið sé með hátt útleiguhlutfall, langtímaleigusamninga og stöndugt sjóðstreymi. Félagið hefur jafnframt til skoðunar fjárfestingu í innviðaverkefnum. Félagið hefur jafnframt íhugað að fjárfesta í virðisaukandi tækifærum sem geta skilað hærri ávöxtun, svo sem eignum sem þarf að þróa eða endurnýja. Félagið mun leitast við að halda fjölbreytni í eignasafni sínu með fjárfestingum í eignum á mismunandi atvinnusvæðum og atvinnugreinum. Félagið mun viðhalda íhaldssömu skuldahlutfalli til að stýra áhættu og tryggja fjármálastöðugleika 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 19. janúar 2026. Stefnan er birt á vefsíðu félagsins: <https://kaldalon.is/wp-content/uploads/2026/03/Fjarfestingarstefna-Kaldalons-hf-2026.01.19.pdf>

³² Félagið skilgreinir höfuðborgarsvæðið sem Reykjavík, Kópavog, Garðabæ, Hafnarfjörð, Seltjarnarnes og Mosfellsbæ.

Eftirlit og áhættustjórnun

Stjórn skal tryggja fullnægjandi innra eftirlit og áhættustjórnun, 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 21. apríl 2026. Reglurnar eru birtar á vefsíðu félagsins: <https://kaldalon.is/wp-content/uploads/2026/05/Kaldalon-hf.-Starfsreglur-stjornar-21.04.2026.pdf>

Í ársreikningi 2025,³³ 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 hefur ekki sett sér formlega arðgreiðslustefnu en hefur í fjárfestakynningum kynnt markmið og áherslur varðandi arðgreiðslur til hluthafa. Á aðalfundi skal tekin fyrir ákvörðun um greiðslu arðs og meðferð hagnaðar eða taps félagsins á næstliðnu reikningsári. Félagið er bundið af ákvæðum laga nr. 2/1995, um hlutafélög, varðandi fjárhæð sem félaginu er heimilt að ráðstafa til hluthafa í formi arðgreiðslna. Öll hlutabréf í Kaldalóni eru í einum og sama flokki og öll jafnréttá. Samkvæmt 1. mgr. 99. gr. laga nr. 2/1995, um hlutafélög, er einungis heimilt að úthluta sem arði hagnaði samkvæmt samþykktum ársreikningi síðasta reikningsárs, yfirfærðum hagnaði frá fyrri árum og frjálsum sjóðum eftir að dregið hefur verið frá tap sem ekki hefur verið jafnað og það fé sem samkvæmt lögum eða félagssamþykktum skal lagt í varasjóð eða til annarra þarfa. Samkvæmt 1. mgr. 101. gr. laga nr. 2/1995, um hlutafélög, tekur hluthafafundur ákvörðun um úthlutun arðs eftir að félagsstjórn hefur lagt fram tillögur um það efni. Óheimilt er að ákveða á aðalfundi meiri úthlutun arðs en stjórn félagsins leggur til eða samþykkir. Arðgreiðslur skulu inntar af hendi eigi síðar en sex mánuðum frá samþykki úthlutunar. Arður safnast ekki upp.

Hlutafélög hafa heimild til að ákvarða að réttur til arðs miðist við annað tímamark en þann dag er útborgun arðs fer fram, enda sé það tímamark tiltekið í ákvörðun hluthafafundar um arðgreiðslu. Félagið mun fylgja reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga, útgefnum af Nasdaq Iceland hf., sem eru í gildi hverju sinni. Samkvæmt núgildandi reglum Nasdaq Iceland skal félagið birta á vefsvæði sínu fjárhagsdagatal þar sem meðal annars skal tilgreina útborgunardag arðs. Einnig skal taka fram í ársuppgjöri félagsins tillögu stjórnar að arðsúthlutun. Hlutfé í félaginu er í einum flokki og hafa jafnan rétt til arðs sem ákvarðaður er á grundvelli gildandi reglna. Hafi hluthafi ekki fengið greiddan arð sem hann á rétt á, getur hann vitjað hans á skrifstofu félagsins innan fjögurra ára frá gjalddaga en samkvæmt 3. gr. laga nr. 150/2007, um fyrningu kröfuréttinda, fyrnist réttur til arðs á fjórum árum frá gjalddaga. Vitji hluthafi ekki arðs innan þess tíma fellur arðurinn til félagsins. Engar hömlur eru á útgreiðslu arðs til eigenda hluta sem eru ekki með aðsetur í landinu. Arður skal greiddur inn á vörslureikning réttihafa þar sem hlutirnir eru varslaðir.

Á aðalfundi félagsins þann 26. mars 2026 samþykkti stjórn félagsins að greiða arð að fjárhæð 1.000.000.000 króna vegna rekstrarársins 2025, sem samsvarar 0,94 kr. á hlut.

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 19. janúar

³³ Skýring nr. 23 í endurskoðuðum samstæðuársreikningi 2025 og í kafla „Skjöl felld inn með tilvisun/ Skjöl til sýnis og aðgengi að grunnlýsingu“ á bls. 95.

2026. Stefnan er birt á vefsíðu félagsins: <https://kaldalon.is/wp-content/uploads/2026/03/Kaldalon-Personuverndarstefna-19.01.2026.pdf>

Starfskjarastefna

Starfskjarastefna félagsins er gerð á grundvelli 1. mgr. 79. gr. a. laga um hlutafélög nr. 2/1995 og með hliðsjón af leiðbeiningum Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtaka atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja (hér eftir „**leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja**“). Starfskjarastefnan er ekki bindandi nema að því marki sem lög kveða á um. Starfskjarastefnu útgefanda er ætlað að styðja við tilgang félagsins með því að laða að hæft starfsfólk og bjóða stjórnendum og öðru starfsfólki félagsins samkeppnishæf kjör og starfsumhverfi. Þá er stefnunni ætlað að treysta langtímahagsmunum 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 kaupréttar sem hefur það að markmiði að tengja saman hagsmunum 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. Starfskjarastefna er samþykkt á aðalfundi. 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“ bls. 114. Starfskjarastefna Kaldalóns var síðast samþykkt þann 26. mars 2026. Stefnan er birt á vefsíðu félagsins: <https://kaldalon.is/wp-content/uploads/2026/03/Kaldalon-Starfskjarastefna-26.3.2026.pdf>

Upplýsingastefna

Félagið er útgefandi fjármálagerninga á Aðalmarkað Kauphallar Íslands (Nasdaq Iceland). Upplýsingastefna félagsins 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 skráða á skipulögðum markaði. Helstu hagsmunaaðilar félagsins eru hluthafar, lánveitendur og skuldabréfafjárfestar, fjárfestar, greiningaraðilar á markaði, kauphöll, fjölmiðlar og viðskiptavinir félagsins. Fréttatilkynningar félagsins sem falla undir upplýsingaskyldu skv. reglum um félag á Aðalmarkaði, skulu birtar í gegnum fréttaveitu Nasdaq og samhliða birta upplýsingar á fjárfestahluta vefseturs Kaldalóns. Upplýsingastefna Kaldalóns var síðast samþykkt þann 19. janúar 2026. Stefnan er birt á vefsíðu félagsins: <https://kaldalon.is/wp-content/uploads/2026/03/Upplýsingastefna-Kaldalons-hf-2026.01.19.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“, sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins, 6. útgáfa 2021.

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 4. mars 2026. Stefnan er birt á vefsíðu félagsins: https://kaldalon.is/wp-content/uploads/2026/03/Kaldalon-Sidareglur_og_sjalfbaernistefna_2026.03.04.pdf

Stefna í aðgerðum gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka

Kaldalón er tilkynningarskyldur aðili í skilningi laga nr. 140/2018, um peningabætti og fjármögnun hryðjuverka og er félaginu skylt að gera ráðstafanir í þeim tilgangi að styrkja varnir félagsins og koma í veg fyrir að starfsemi félagsins sé misnotuð í slíkum tilgangi. Til að ná markmiðum sínum hefur félagið framkvæmt áhættumat á rekstri sínum, sett sér stefnur og 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 19. janúar 2026. Stefnan er birt á vefsíðu félagsins: <https://kaldalon.is/wp-content/uploads/2026/03/Kaldalon-Stefna-um-adgerdir-gegna-peningathvaetti-2026.01.19.pdf>

STJÓRNARHÆTTIR, STJÓRN OG STJÓRNENDUR

Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Kaldalóns eru markaðir af lögum nr. 2/1995, um hlutafélög, samþykktum félagsins og leiðbeiningar um stjórnarhætti. Gildandi samþykktir félagsins eru dagsettar 26. mars 2026.

Í samræmi við lög og samþykktir félagsins fer stjórn félagsins með æðsta vald í málefnum þess milli hluthafafunda. Samþykktir félagsins, dagsettar 26. mars 2026, kveða á um hluthafafundi í 3.1 gr. - 3.15 gr., um félagastjórn í 4.1 gr. - 4.12 gr., um framkvæmdastjórn í 5.1 - 5.2 gr. og um reikningshald og endurskoðun í 6.1 gr. - 6.5. gr. samþykkt. Sjá nánar samþykktir í kafla „Skjöl til sýnis og aðgengi að grunnlýsingu“ bls. 95.

Kaldalón leggur áherslu á góða stjórnarhætti og fylgir í störfum sínum „Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja“, 6. útgáfu, útgefnum af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins. Stjórn hefur skipað stjórnarmenn í starfskjaranefnd og tvo aðila í endurskoðunarnefnd. Formaður endurskoðunarnefndar var kjörinn á aðalfundi félagsins. Tilnefningarnefnd var kjörin á aðalfundi félagsins og eru allir nefndarmeðlimir utanaðkomandi³⁴.

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 stjórnarfunda, framkvæmd og fundarskóp, undirnefndir stjórnar, hæfi stjórnarmanna, innra eftirlit og árangursmat. Gildandi starfsreglur stjórnar voru samþykktar þann 21. apríl 2026 og eru birtar á vefsíðu félagsins³⁵.

Upplýsingar um stjórnarhætti Kaldalóns má finna í gildandi samþykktum félagsins, starfsreglum stjórnar og í stjórnarháttayfirlýsingu félagsins, á vefsíðu félagsins sem og í endurskoðuðum samstæðuársreikningi fyrir árið 2025.

³⁴ Sjá nánar skipun nefnda á fjárfestavef félagsins: <https://kaldalon.is/fjarfestar/>

³⁵ Sjá nánar Starfsreglur stjórnar: [Kaldalon-hf.-Starfsreglur-stjornar-21.04.2026.pdf](https://kaldalon.is/wp-content/uploads/2026/03/Kaldalon-Starfsreglur-stjornar-21.04.2026.pdf)

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. Í stjórn félagsins sitja þrír karlmenn og tveir kvenmenn og uppfyllir félagið því ákvæði hlutafélagalaga um kynjahlutföll í stjórn. Stjórnin er skipuð tveimur varamönnum, einni konu og einum karli. Núverandi stjórn félagsins var kosin á aðalfundi félagsins sem haldinn var þann 26. mars 2026.

Nafn	Ásgeir Helgi Reykfjörð Gylfason, stjórnarformaður
Fæðingarár	1982
Starfsstöð	Bjargargötu 1, 102 Reykjavík
Menntun og reynsla	Ásgeir er með lögmannsréttindi, ML og BA gráðu í lögum frá Háskólanum í Reykjavík. Ásgeir starfar sem forstjóri SKEL fjárfestingarfélags hf. frá 2022. Áður starfaði hann sem aðstoðarbankastjóri Arion banka, framkvæmdastjóri fyrirtækjasviðs Kviku banka, í framkvæmdahóp um losun fjármagnshafna, hjá LOGOS lögmannsþjónustu í Reykjavík og London, og þar áður í Straumi fjárfestingarbanka.
Fyrst kjörinn	Maí 2022
Núverandi stjórnarseta (og/eða framkvæmdastjórn ef tekið fram)	Forstjóri Skel fjárfestingafélags hf., stjórnarformaður Styrkáss hf., stjórnarformaður Kaldalóns hf., stjórnarmaður í Skaga hf. og eigandi Reykfjörð 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.	Ásgeir á 1.000.000 hluti í Kaldalóni í gegnum félagið Reykfjörð ehf. Vísað er til skýringar 21 í samstæðureikningi félagsins 2025. Ásgeir starfar sem forstjóri SKEL fjárfestingafélags hf. frá árinu 2022. SKEL fjárfestingafélag er stærsti hluthafi Kaldalóns og á yfir 10% af útgefnu hlutafé félagsins. Sem forstjóri stærsta hluthafa Kaldalóns hf. tekur Ásgeir ekki þátt í meðferð eða ákvörðunum stjórnar sem kunna að varða hagsmuni SKEL eða tengdra félaga, svo sem í málum sem varða Styrkás eða Dranga. Engin hagsmunatengsl eru við helstu samkeppnisaðila Kaldalóns.

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

Menntun og reynsla	Álfheiður er með B.Sc. í viðskiptafræði frá Háskólanum á Bifröst og meistarágráðu í forystu og stjórnun frá sama skóla. Auk þess hefur hún lokið námskeiði á meistarastigi í reikningsskilum og endurskoðun frá Háskóla Íslands. Álfheiður starfar sem forstjóri Elkem Ísland ehf. frá 2020. Hún hefur unnið hjá Elkem Ísland frá árinu 2006 meðal annars sem sérfræðingur í fjármálum og sem framkvæmdastjóri fjármála og innkaupa.
Fyrst kjörin	Apríl 2022
Núverandi stjórnarseta (og/eða framkvæmdastjórn ef tekið fram)	Elkem Rana Norway (meðstjórnandi), Elkem Ísland ehf. (framkvæmdastjórn, prókúruhafi), Kaldalón hf. (meðstjórnandi).
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.	Álfheiður á 11.696 hluti í Kaldalóni. Álfheiður starfar sem forstjóri Elkem Ísland sem er einn af leigutökum félagsins. Álfheiður á 11.696 hluti í Kaldalón og hefur engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila og samkeppnisaðila félagsins eða hluthafa félagsins sem eiga meira en 10% hlut í Kaldalóni.

Nafn	Haukur Guðmundsson, varaformaður stjórnar
Fæðingarár	1977
Starfsstöð	Hlíðarsmári 6, 201 Kópavogur
Menntun og reynsla	Haukur er með B.Sc. í byggingarverkfræði frá Háskóla Íslands. Hann hefur reynslu af framkvæmda- og verkefnastýringu á fasteignamarkaði en auk þess hefur hann sinnt eigin fjárfestingum og veitt ráðgjöf á fasteignamarkaði.
Fyrst kjörinn	Mars 2023

Núverandi stjórnarseta (og/eða framkvæmdastjórn ef tekið fram)	Epi-Invest ehf. (stjórnarformaður), Bronz Charm ehf. (stjórnarformaður, prókúruhafi, framkvæmdastjórn), Fellasmári ehf. (stjórnarmaður, prókúruhafi), Frambúð ehf. (meðstjórnandi, prókúruhafi), G604 ehf. (stofnandi, meðstjórnandi), Gráberg ehf. (stjórnarmaður, framkvæmdastjórn), HK fjárfestingar ehf. (stjórnarmaður, prókúruhafi), Kaldalón hf. (meðstjórnandi), Cygnus Cross International Ltd. (meðstjórnandi).
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 var 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% hlutfjár útgefna af Kaldalóni.

Nafn	Haukur Hafsteinsson, meðstjórnandi
Fæðingarár	1954
Starfsstöð	Lundur 11, 200 Kópavogur
Menntun og reynsla	Haukur er með fullnaðarpróf í lögfræði frá Háskóla Íslands frá árinu 1982.
Fyrst kjörinn	Apríl 2025
Núverandi stjórnarseta (og/eða framkvæmdastjórn ef tekið fram)	Haukur hefur verið stjórnarmaður í ACRO verðbréfum frá 2020 og fjárfestingarráðs ÍS fyrirtækjalánasjóðs frá 2020.
Hugsanlegir hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ef ekki er um að ræða slíka	Engir hagsmunaárekstrar. Haukur 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.

árekstra skal gefa yfirlýsingu þess efnis.	
--	--

Nafn	Pálína María Gunnlaugsdóttir, meðstjórnandi
Fæðingarár	1987
Starfsstöð	Skeifan 17, 108 Reykjavík
Menntun og reynsla	Pálína er með B.Sc. í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands. Pálína gegnir starfi framkvæmdastjóra Steindórs ehf., sem er félag utan um byggingarverkefni á Grandatorgi. Samhliða því starfi er hún fjármálastjóri Elfoss og Elfoss leigu ehf. en félagið flytur inn gröfur, lyftur og aðrar vinnuvélar. Pálína starfaði sem framkvæmdastjóri fjárfestingarfélagsins IREF ehf. frá árinu 2023-2026. Pálína hefur mikla reynslu af fjármálamarkaði og starfaði í Arion banka á árunum 2013 til 2023, síðast sem viðskipta- og lánastjóri á fyrirtækja- og fjárfestingarbankasviði.
Fyrst kjörin	Apríl 2024
Núverandi stjórnarseta (og/eða framkvæmdastjórn ef tekið fram)	PKKK ehf. (stjórnarmaður og framkvæmdastjórn), Lind Fasteignasala ehf. (meðstjórnandi og framkvæmdastjórn), Fjölbendir ehf. (meðstjórnandi og framkvæmdastjórn).
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.	Pálína gegnir starfi framkvæmdastjóra Steindórs ehf., sem er félag utan um byggingarverkefni á Grandatorgi. Félagið á þar íbúðar- og atvinnuhúsnæði sem eru leigð út. IREF ehf. er 25% eigandi í Steindóri ehf. og á samtals 21.722.973 hluti í Kaldalóni. Pálína á 155.000 hluti í félaginu. Vísað er til skýringar 21 í samstæðureikningi félagsins 2025, sem finna má í kafla „Skjöl felld inn með tilvísun“ bls. 95. Pálína er óháð félaginu og daglegum stjórnendum þess, en er háð stórum hluthöfum eins og að framan er getið. Hún hefur engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila félagsins eða samkeppnisaðila, umfram það sem að framan er getið.

Nafn	Gunnar Henrik Gunnarsson, varamaður
Fæðingarár	1974
Starfsstöð	Stekkjarflöt 22, 210 Garðabæ
Menntun og reynsla	Gunnar er sjóntækniþræðingur 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)	Investar ehf. (framkvæmdastjórn), Prooptik ehf. (framkvæmdastjórn), Trausttak ehf. (framkvæmdastjórn), Edra ehf. (stjórn), Provision ehf. (stjórn), RES 9 ehf. (stjórn), RES II ehf. (stjórn), RES 3 ehf. (stjórn), og Verde FX ehf. (Stjórn).
Hugsanlegir hagsmunaaðrekstrar 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.	Gunnar á beint og óbeint 17.083.527 hluti í Kaldalón. Vísað er til skýringar 21 í samstæðureiknings félagsins 2025, sem finna má í kafla „Skjöl felld inn með tilvísun“ bls. 95. Gunnar er hluthafi í Streng hf. sem á yfir 50% hlutfjár í Skel fjárfestingafélagi. Skel fjárfestingarfélag er stærsti hluthafi Kaldalóns, en félagið er eigandi að yfir 10% af útgefnu hlutfjár í Kaldalóni. Engin hagsmunatengsl eru við helstu samkeppnisaðila Kaldalóns. en félagið er eigandi að yfir 10% af útgefnu hlutfjár í Kaldalóni. Engin hagsmunatengsl eru við helstu samkeppnisaðila Kaldalóns.

Nafn	Harpa Guðnadóttir, varamaður
Fæðingarár	1975
Starfsstöð	Yara International, Ósló Noregi
Menntun og reynsla	Harpa er með M.sc. gráðu í hagfræði og B.Sc. gráðu í viðskiptafræði á fjármálalínu frá Háskóla Íslands. Harpa er framkvæmdastjóri sölusviðs Yara International og starfaði áður hjá Elkem ASA í Noregi.
Fyrst kjörin	Mars 2026

Núverandi stjórnarseta (og/eða framkvæmdastjórn ef tekið fram)	N/A
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.	Harpa á ekki eignarhlut í Kaldalóni. Harpa er óháð félaginu og daglegum stjórnendum þess. Hún 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	Köllunarklettsvegur 1, 104 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 Kviku banka og dótturfélögum, meðal annars sem sérfræðingur í eignastýringu og sem forstöðumaður framkvæmda.
Núverandi stjórnarseta (og/eða framkvæmdastjórn ef tekið fram)	Djúpið fasteignir ehf., Lónseyri ehf., Stóreyri ehf., Ármúli ehf., Grænir skátar ehf., Hafnargarður ehf., Jökulgarðar ehf., bpowell ehf., Kegsir ehf., K190 hf., Idea ehf., Baldurshagi ehf.
Hugsanlegir hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ef ekki er um að ræða slíka árekstra	Jón Þór á 2.455.000 hluti í félaginu auk áskriftarréttinda og kaupréttá m.a. í gegnum einkahlutafélagið bpowell ehf. Vísað er til skýringar 7 og 21 í samstæðureikning félagsins 2025 og kafla „Áskriftarréttindi“ bls. 124 í grunnlýsingu þessari. Jón Þór hefur engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila og samkeppnisaðila félagsins eða hluthafa félagsins sem eiga meira en 10% hlut í Kaldalóni.

skal gefa yfirlýsingu þess efnis.	
-----------------------------------	--

Nafn	Sigurbjörg Ólafsdóttir
Staða	Fjármálastjóri
Fæðingarár	1978
Starfsstöð	Köllunarklettsvegur 1, 104 Reykjavík
Menntun og reynsla	Sigurbjörg er með B.Sc. í véla- og iðnaðarverkfræði frá Háskóla Íslands og hefur lokið löggildingu í verðbréfaviðskiptum. Sigurbjörg tók til starfa sem fjármálastjóri Kaldalóns í ágúst 2023. Áður starfaði hún fyrir Arion banka sem forstöðumaður fasteigna- og innviðateymis á Fyrirtækjasviði, við fjármögnun fasteigna og fasteignapróunarverkefna, sem viðskiptastjóri á fyrirtækjasviði og forstöðumaður í áhættustýringu. Sigurbjörg er með 21 árs starfsreynslu á fjármálamarkaði þar af 14 ára stjórnunarreynslu.
Núverandi stjórnarseta (og/eða framkvæmdastjórn ef tekið fram)	K190 ehf., Tern Systems ehf. og Arion banki hf. (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.	Sigurbjörg á kauprétti í félaginu. Vísað er til skýringar 7 og 21 í samstæðureikningi félagsins 2025. Engir hagsmunaárekstrar. Sigurbjörg 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	Köllunarklettsvegur 1, 104 Reykjavík
Menntun og reynsla	Högni er með B.Sc. gráðu í hagfræði frá Háskóla Íslands og er með próf í verðbréfaviðskiptum.

	Högni starfar sem framkvæmdastjóri rekstrar hjá Kaldalóni. Hann hefur starfað hjá félaginu frá 2021. Áður starfaði hann hjá GAMMA Capital Management hf. 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., Djúpið fasteignir ehf., Stóreyri ehf., Ármúli ehf., SKI Capital ehf., Skógarhlíð 18 rekstrarfélag, Kolluvík ehf., Hafnagarður ehf., K190 hf., og Idea 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 279.000 hluti í félaginu auk kaupréttar. Vísað er til skýringar 7 og 21 í samstæðureikningi félagsins 2025. Engir hagsmunaárekstrar. Högni 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 Reyk fjörð Gylfason, stjórnarformaður í Kaldalóni, Haukur Guðmundsson, stjórnarmaður í Kaldalóni og Haukur Hafsteinsson, stjórnarmaður í Kaldalóni, sjá frekari umfjöllun í kafla „Stjórn“ bls. 115. Sjá nánari upplýsingar um starfskjaranefnd í starfsreglum Starfskjaranefndar, dagsett 26. mars 2026: <https://kaldalon.is/wp-content/uploads/2026/03/Kaldalon-Starfskjarastefna-26.3.2026.pdf>

Endurskoðunarnefnd

Endurskoðunarnefnd hefur eftirlit með vinnuferli reikningsskila, endurskoðun ársreiknings og annarra fjárhagsupplýsinga. Þá rýnir endurskoðunarnefnd áhættuviðmið, skipulag og virkni áhættustýringar félagsins og gerir tillögur til stjórnar um breytingar eftir því sem tilefni er til, auk þess sem hún gerir tillögu til stjórnar um val ytri endurskoðanda eða endurskoðunarfyrirtækis. 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, Pálína María Gunnlaugsdóttir, stjórnarmaður í Kaldalóni (sjá frekari umfjöllun í kafla „Stjórn“ bls. 115) og Harpa Vífilisdóttir, fjármálastjóri Norvik hf., en Norvik hf. á 7,35%³⁶ hlut í Kaldalóni. Sjá nánari upplýsingar um endurskoðunarnefnd í

³⁶ M.v. dags. 30. júní 2026.

starfsreglum endurskoðunarnefndar, dagsett 19. janúar 2026: <https://kaldalon.is/wp-content/uploads/2026/03/Kaldalon-Starfsreglur-endurskodunarnefndar-19.1.2026.pdf>

Tilnefningarnefnd

Á aðalfundi félagsins 2026 voru nefndarmenn í tilnefningarnefnd félagsins kosnir. 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 Ágústsson, lögmaður og framkvæmdastjóri lögfræðisviðs Rapyd í Evrópu, Margrét Sveinsdóttir, sjálfstætt starfandi stjórnarkona og ráðgjafi og Unnur Lilja Hermannsdóttir, lögmaður og eigandi Landslaga. Sjá nánar upplýsingar um tilnefningarnefnd í starfsreglum tilnefningarnefndar; <https://kaldalon.is/wp-content/uploads/2025/01/Kaldalon-Starsreglur-tilnefningarnefndar-2024-04-04.pdf>.

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 2.1. gr. í samþykktum félagsins er kr. 10.615.265.260. Hlutaféð skiptist í 1.061.526.526 hluti, sem hver er að nafnvirði tíu (10) krónur eða margfeldi þeirrar fjárhæðar. Stjórn félagsins hefur nýtt heimild samkvæmt 2.4. gr. samþykktanna til að hækka hlutafé félagsins um 221.040.000 hluti í tengslum við kaup félagsins á fasteignum FÍ Fasteignafélags slhf. Á dagsetningu grunnlýsingarinnar nemur heildarhlutafé Kaldalóns því kr. 12.825.665.260 að nafnvirði. Hlutaféð skiptist í 1.282.566.526 hluti, sem hver er að nafnvirði tíu (10) krónur eða margfeldi þeirrar fjárhæðar.

Öll hlutabréf í Kaldalóni eru í einum og sama flokki og öll jafnrétt há. Hlutafé er gefið út í íslenskum krónum. Eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu á hluthafafundum og er atkvæðisréttur hluthafa því jafn hlutfallslegri eign þeirra að fráðregnum eigin hlutum hverju sinni.

Samkvæmt 2.9. gr. í samþykktum félagsins er félaginu 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 sjálft. Á aðalfundi félagsins þann 26. mars 2026 var samþykkt að veita stjórn félagsins heimild, á grundvelli 55. gr. laga nr. 2/1995, um hlutafélög, til að kaupa fyrir hönd félagsins eigin hluti, þó þannig að félagið, ásamt dótturfélögum sínum, megi mest eiga 10% hlutafjár félagsins. Heimildin gildir til 30. júní 2027.

Engar takmarkanir eru á framsali hlutafjár. Samkvæmt 7.1. gr. í samþykktum Kaldalóns má breyta samþykktum félagsins á lögsmætum 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 2.8 gr. samþykktanna þess.

Hluthafafundur einn getur ákveðið lækkun hlutafjár samkvæmt 2.7. gr. í samþykktum félagsins. 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 innlaun hluta sinna nema lög mæli svo fyrir.

Samkvæmt 2.4. gr. í samþykktum félagsins hefur stjórn heimild til að hækka hlutfé félagsins um allt að 321.050.513 nýja hluti³⁷. Hækkunarheimild þessi gildir til 25. maí 2027. Hluthafar hafa ekki forgangsrétt að nýjum hlutum sem gefnir eru út samkvæmt þessari heimild, en stjórn félagsins hefur heimild til að selja þá fjárfestum.

Samkvæmt 2.3. gr. í samþykktum félagsins hefur stjórn jafnframt heimild til að hækka hlutfé félagsins um allt að 33.000.000 nýja hluti, þó þannig að hækkun nemi ekki meira en 3% af útgefnum hlutum í félaginu, til að efna skuldbindingar gagnvart starfsmönnum félagsins vegna kaupréttar-, kaupsamninga og/eða samninga um áskriftarréttindi. Hækkunarheimild þessi gildir til 23. mars 2028. Hluthafar hafa ekki forgangsrétt að nýjum hlutum sem gefnir eru út samkvæmt þessari heimild.

Áskriftarréttindi

Samkvæmt 2.2 gr. í samþykktum félagsins hefur stjórn Kaldalóns heimild til að gefa út áskriftarréttindi fyrir allt að 27.000.000 nýjum hlutum í félaginu. Stjórn er jafnframt heimilt til 16. desember 2026 að framkvæma nauðsynlega hlutafjárhækkun í tengslum við áskrift nýrra hluta á grundvelli áskriftarréttindanna. Stjórn ákveður hverjum verði veittur réttur til áskriftar að nýjum hlutum, en hvorki hluthafar né aðrir njóta forgangsréttar. Stjórn ákveður söluverð áskriftarréttindanna og nánari skilmála þeirra. Áskriftarréttindi sem gefin eru út samkvæmt þessari heimild skulu seld á gangvirði skv. verðmati frá óháðum sérfróðum aðila.

Félagið gaf út áskriftarréttindi að 180.000.000³⁸ hlutum að nafnvirði með gildistíma 6 ár sem forstjóri félagsins keypti árið 2021. Áskriftargengið var 1,18 að viðbætti árlegri hækkun sem nemur 7,5%. Handhafi áskriftarréttindanna hefur eftirfarandi heimildir til að nýta þau (i) að einum sjötta (1/6 hluta) á tímabilinu júlí 2021 til júní 2022, (ii) að einum sjötta (1/6 hluta) frá júlí 2022 til júní 2023, (iii) að einum sjötta (1/6 hluta) frá júlí 2023 til júní 2024, (iv) að einum sjötta (1/6 hluta) frá júlí 2024 til júní 2025, (v) að einum sjötta (1/6 hluta) frá júlí 2025 til júní 2026, (vi) að einum sjötta (1/6 hluta) frá júlí 2026 til júní 2027. Áskriftarréttindi sem ekki eru nýtt fyrir lok viðkomandi áskriftartímabils er heimilt að nýta á síðari áskriftartímabilum.

Á hluthafafundi þann 2. nóvember 2023 var samþykkt tillaga um öfuga skiptingu hluta og þar kom fram í greinargerð við tillöguna að öfuga skiptingin hefur ekki áhrif á þá áskriftar- og kaupréttarsamninga sem félagið er aðili að og verða slíkir samningar uppfærðir til samræmis við breyttan fjölda útistandandi hluta í félaginu. Áskriftarréttindin taka til 18.000.000 hluta eftir öfuga skiptingu.

Samkvæmt tilkynningu dagsett 13. janúar 2025 seldi forstjóri áskriftarréttindi að 6.000.000 hlutum, samhliða kaupum á 1.250.000 hlutum í Kaldalóni.³⁹

Kaupréttarsamningur

Samkvæmt 2.3. gr. í samþykktum félagsins hefur stjórn Kaldalóns heimild til að hækka hlutfé félagsins um allt að 33.000.000 nýja hluti, en þó þannig að hækkun nemi ekki meira en 3% af útgefnum hlutfé félagsins, til þess að efna skuldbindingar gagnvart starfsfólki félagsins vegna kaupréttar- eða kaupsamninga og/eða samninga um áskriftarréttindi við starfsfólk, til samræmis við starfskjarastefnu félagsins. Hækkunarheimild samkvæmt þessu gildir til 23. mars 2028.

Þann 24. júlí 2023 voru stjórnendum og starfsmönnum Kaldalóns veittir kaupréttir fyrir 222.500.000 hlutum, sem samsvarar 2% af hlutfé⁴⁰. Var sú ráðstöfun í samræmi við starfskjarastefnu félagsins sem samþykkt var á aðalfundi 2023. Með kaupréttarkerfinu var innleitt langtíma hvatakerfi félagsins sem er

³⁷ Heimild stjórnar nemur nú allt að 100.010.513 nýjum hlutum eftir útgáfu 221.040.000 hluta í tengslum við kaup félagsins á fasteingum FÍ Fasteignafélags slhf.

³⁸ Í kjölfar öfugrar skiptingar hluta árið 2023 taka áskriftarréttindin til 18.000.000 hluta og áskriftargengið er 11,8 kr. að viðbætti árlegri hækkun sem nemur 7,5%.

³⁹ Sjá nánar tilkynningu: <https://kaldalon.is/vidskipti-fjarhagslega-tengds-adila-5/>

⁴⁰ Sjá nánar tilkynningu um úthlutun kaupréttar: <https://kaldalon.is/kaldalon-hf-uthlutun-kaupretta/>

ætlað að tvinna saman hagsmuni forstjóra og annarra lykilstarfsmanna félagsins við hagsmuni félagsins og eigenda þess. Skilmálar kaupréttarsamninganna eru í samræmi við kaupréttarkerfi sem samþykkt var á aðalfundi Kaldalóns þann 23. mars 2023. Á hluthafafundi þann 2. nóvember 2023 var samþykkt tillaga um öfuga skiptingu hluta og þar kom fram í greinargerð við tillöguna að öfuga skiptingin hefur ekki áhrif á þá áskriftar- og kaupréttarsamninga sem félagið er aðili að og verða slíkir samningar uppfærðir til samræmis við breyttan fjölda útistandandi hluta í félaginu. Veittir kaupréttir skv. kaupréttarkerfi voru 22.250.000 hlutir eftir að framkvæmd var öfug skipting þann 2. nóvember 2023, þannig að hver hlutur er að nafnvirði kr. 10.

Í lok árs 2025 námu útistandandi kaupréttir 21.750.000 vegna breytinga á starfsfólki árið 2024, áður en ávinnslutíma lauk. Í mars 2026 keypti félagið kauprétti til baka af dánarbúi starfsmanns.

Þann 1. júlí 2026 samþykkti stjórn félagsins að veita tilteknum starfsmönnum félagsins kauprétti að allt að 4.000.000 hlutum í félaginu. Skilmálar kaupréttarsamninganna eru í samræmi við starfskjarastefnu félagsins sem samþykkt var á aðalfundi félagsins þann 26. mars 2026⁴¹. Í kjölfar framangreindra breytinga nema útistandandi kaupréttir við dagsetningu grunnlýsingarinnar samtals 22.750.000 hlutum, sem samsvarar um 1,77% af útgefnu hlutafé félagsins.

Hluthafar

Hlutabréf félagsins eru skráð á aðalmarkaði Nasdaq Iceland og getur því eignarhald breyst hratt og án fyrirvara. Þann 30. júní 2026 skiptist hlutafé félagsins á 515 hluthafa. Miðað við dagslokastöðu þann 23. ágúst 2026 eru 507 hluthafar í hlutaskrá skráðir.

Tafla 8: 20 stærstu hluthafar Kaldalóns eru eftirfarandi m.v dagslokastöðu 23.8.2026

Hluthafar	Fjöldi hluta í þús.kr	Eignarhlutur (%)
Skel fjárfestingafélag hf.	171.076	13,34%
Stapi lífeyrissjóður	111.413	8,69%
Norvik hf.	94.219	7,35%
Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	90.222	7,03%
Birta lífeyrissjóður	58.073	4,53%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	57.015	4,45%
RES 9 ehf.	56.832	4,43%
Loran ehf.	56.581	4,41%
FÍ Fasteignafélag slhf.	37.221	2,90%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	36.579	2,85%
Stefnir - Innlend hlutabréf hs.	34.043	2,65%
Gildi - lífeyrissjóður	29.170	2,27%
Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	27.169	2,12%
Búbót ehf.	27.027	2,11%
Kvika - Innlend hlutabréf	25.078	1,96%
Lífeyrissjóður Vestmannaeyja	23.590	1,84%
IREF ehf.	21.723	1,69%

⁴¹ Sjá nánar tilkynningu um úthlutun kaupréttar: [Kaldalón hf.: Úthlutun kaupréttar](#)

Festa - lífeyrissjóður	16.669	1,30%
Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deild	15.381	1,20%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	12.965	1,01%
20 stærstu hluthafar samtals	1.002.048	78,13%
Aðrir hluthafar (483 talsins)	280.519	21,87%
Útistandandi hlutir samtals	1.278.631	99,69%
Eigin hlutir Kaldalóns	3.935⁴²	0,31%
Útgefnir hlutir	1.282.567*	100%

**Í tengslum við kaup Kaldalóns á fasteignum FÍ fasteignafélags slhf. gaf félagið út 221.040.000 nýja hluti. Eftir stækkunina er heildarfjöldi hluta 1.282.566.526 hlutir (eða 1.282.567 þús. hlutir). Uppgjör og afhending viðbótarútgáfu hluta fór fram 1. júní 2026*

Kaldalóni er ekki kunnugt um að félagið sé beint eða óbeint í eigu eða undir yfirráðum einhvers aðila í skilningi 1. mgr. 100. gr. laga nr. 108/2007 um yfirtökur. Þá er Kaldalóni heldur ekki kunnugt um að neitt fyrirkomulag sé fyrir hendi sem síðar gæti haft í för með sér breytingar á yfirráðum yfir félaginu. Hagsmunir minnihlutaeigenda eru varðir samkvæmt ákvæðum samþykktu félagsins og laga nr. 2/1995, um hlutafélög.

FJÁRHAGSUPPLÝSINGAR

Samkvæmt könnuðum samandregnum samstæðuárshlutareikningi félagsins fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2026 nam rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar 2.418 m.kr. á tímabilinu, samanborið við 2.056 m.kr. á sama tímabili árið 2025. Rekstrartekjur samstæðunnar námu 3.132 m.kr. á tímabilinu, samanborið við 2.638 m.kr. á sama tímabili árið 2025. Samkvæmt endurskoðuðum samstæðuársreikningi 2025 nam rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar 4.387 m.kr. árið 2025, samanborið við 3.548 m.kr. árið 2024 og 2.487 m.kr. árið 2023. Rekstrartekjur samstæðunnar á árinu 2025 námu 5.598 m.kr., samanborið við 4.508 m.kr. árið 2024 og 3.227 m.kr. árið 2023.

Eigið fé samstæðunnar var 34.357 m.kr. þann 30. júní 2026, samanborið við 28.104 m.kr. í lok árs 2025, 25.786 m.kr. í lok árs 2024 og 23.207 m.kr. í lok árs 2023. Eignir samstæðunnar námu 102.313 m.kr. þann 30. júní 2026, samanborið við 86.387 m.kr. í lok árs 2025, 75.823 m.kr. í lok árs 2024 og 60.666 m.kr. í lok árs 2023. Þar af námu fjárfestingareignir 99.588 m.kr. þann 30. júní 2026, samanborið við 84.737 m.kr. í lok árs 2025, 73.242 m.kr. í lok árs 2024 og 57.585 m.kr. í lok árs 2023. Hlutfé félagsins nam 12.793 m.kr. þann 30. júní 2026, samanborið við 10.648 m.kr. í lok árs 2025, 10.858 m.kr. í lok árs 2024 og 11.128 m.kr. í lok árs 2023.

Samandreginn samstæðuárshlutareikningur félagsins fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2026 var gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðalinn IAS 34 um árshlutareikninga, eins og hann hefur verið samþykktur af Evrópusambandinu. Samandregni samstæðuárshlutareikningurinn er kannaður af endurskoðanda. Ársreikningar samstæðunnar fyrir árin 2025, 2024 og 2023 voru gerðir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðeigandi ákvæði í lögum um ársreikninga. Ársreikningarnir voru endurskoðaðir af PricewaterhouseCoopers ehf., Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík

⁴² Á dagsetningu lýsingar á félagið 3.935.255 hluti (eða 3.935 þús. hluti) eða sem nemur 0,31% af útgefnum hlutum í félaginu.

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit stjórnar og forstjóra að samandreginn samstæðuárshlutareikningur félagsins gefi glögga mynd af rekstri samstæðunnar á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2026, eignum, skuldum og fjárhagsstöðu hennar 30. júní 2026. Þá telja stjórn og forstjóri að samandregni samstæðuárshlutareikningurinn 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 samandregins samstæðuárshlutareiknings og samstæðuársreikninga 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 samandregins samstæðuárshlutareiknings og samstæðuársreikninga, þannig að þeir séu án verulegra annmarka hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Samandreginn samstæðuárshlutareikningur félagsins fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2026 og ársreikningar fyrir árin 2025, 2024 og 2023 hafa verið felldir inn með tilvísun, sem finna má í kafla „Mikilvægar upplýsingar og tilkynning til fjárfesta – Skjöl felld inn með tilvísun“ á bls. 95 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