

Verðbréfalýsing

SÍL 3 hs.



29. október 2025

First North Iceland Fixed Income („First North“) er markaðstorg fjármálagerninga fyrir skuldabréf sem rekið er af Nasdaq Iceland hf. („Nasdaq Iceland“), sem er kauphöll innan Nasdaq samstæðunnar. Útgefendur skuldabréfa sem eru skráð á First North Iceland Fixed Income markaðinn lúta ekki sama regluverki og útgefendur skuldabréfa á skipulegum verðbréfamarkaði. Regluverkið sem um þá gildir er ekki jafn ítarlegt og hefur verið aðlagð að þeim kröfum sem gerðar eru til útgefenda fjármálagerninga sem skráðir hafa verið á markaðstorg fjármálagerninga. Áhættan sem felst í fjárfestingu í skuldabréfum sem skráð eru á First North Iceland Fixed Income kann því að vera meiri heldur en ef fjárfest er í skuldabréfum sem skráð eru á skipulegum verðbréfamarkaði. Skráningin er háð samþykki Nasdaq Iceland.

Umsjónaraðili með gerð lýsingar
Fyrirtækjaráðgjöf Arion banka hf.



Efnisyfirlit

1. Áhættuþættir	1
1.1 Almenn áhætta skuldabréfa	2
1.2 Áhætta tengd skuldabréfaflokknum	2
1.2.1 Mótaðila- og útlánaáhætta	2
1.2.2 Markaðsáhætta	3
1.2.3 Vaxtaáhætta	3
1.2.4 Seljanleikaáhætta	3
1.2.5 Áhætta við gjaldþrot	3
1.2.6 Lausafjárahætta	4
1.2.7 Uppgreiðsluáhætta	5
1.2.8 Áhætta vegna skilmálabreytinga	5
1.2.9 Verðtryggingaráhætta	5
1.2.10 Lagaleg og skattaleg áhætta og ágreiningsmál	5
1.2.11 Uppgjörsáhætta	6
1.2.12 Áhætta tengd sjálfbærni	7
2. Hlutdeildarskírteini	8
3. Skuldabréfin	9
3.1 Fyrirkomulag útgáfu skuldabréfanna	9
3.2 Skilmálar og aðrar upplýsingar um skuldabréfin	9
3.2.1 Útgáfuform og greiðslufyrirkomulag	12
3.2.2 Gjaldfelling vegna vanskila	12
3.2.3 Sérstök skilyrði og heimildir til gjaldfellingar	12
3.2.4 Skilmálabreyting	13
3.3 Forgangsörðun skuldabréfanna	13
3.4 Heimild til skuldabréfaútgáfu	14
3.5 Lög sem gilda um skuldabréfin	14
3.6 Tryggingar	14
3.7 Ábyrgð á greiðslu útgáfu	15
3.8 Rekstraraðili útgefanda	15
3.9 Rafræn skráning og framsal	15
3.10 Tilgangur útgáfu skuldabréfaflokksins og töku til viðskipta á First North	16
3.11 Kostnaður vegna töku til viðskipta	16
3.12 Upplýsingar um viðskiptin að útgáfu lokinni	16
3.13 Afskráning	16
3.14 Skattamál	16

3.15	Undirliggjandi eignir.....	17
3.16	Uppbygging og sjóðstreymi.....	20
4.	Tilkynning til fjárfesta.....	22
4.1	Skjöl til sýnis, skjöl felld inn með tilvísun og aðgangur að lýsingu.....	23
4.2	Umsjónaraðili útgáfunnar og töku skuldabréfanna til viðskipta.....	24
4.3	Hugsanlegir hagsmunaárekstrar	25
4.4	Upplýsingar frá þriðja aðila.....	26
4.5	Yfirlýsing ábyrgðaraðila verðbréfalýsingar fyrir hönd útgefanda	26
4.6	Skilgreiningar	27

1. Áhættupættir

SÍL 3 hs., kt. 521224-9830, Borgartúni 19, 105 Reykjavík (hér eftir „**SÍL 3**“, „**útgefandi**“ eða „**sjóðurinn**“) er hlutdeildarsjóður skv. IX. kafla laga nr. 45/2020 um rekstraraðila sérhæfðra sjóða (hér eftir „**lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða**“). Stefnir hf. kt. 700996-2479, Borgartúni 19, 105 Reykjavík (hér eftir „**Stefnir**“ eða „**rekstraraðili**“) er rekstraraðili sjóðsins samkvæmt nefndum lögum.

Markmið útgefanda er að ávaxta þá fjármuni sem greiddir eru til sjóðsins gegn útgáfu skuldabréfa með því að fjárfesta í vaxtaberandi kröfum, verðtryggðum sem óverðtryggðum. Skuldabréfin eru gefin út í skuldabréfaflokknum SIL 35 6 („**skuldabréfin**“, „**skuldaskjölin**“ eða „**skuldabréfaflokkurinn**“). Fjárfestingarheimildir sjóðsins takmarkast við ákvæði laga um rekstraraðila sérhæfðra sjóða, að frátöldum takmörkunum í X. kafla laganna er fjalla um sérhæfða sjóði fyrir almenna fjárfesta. Fjárfestingastefna sjóðsins er að meginstefnu takmörkuð við lán með veði í fasteignum, lán með veði í skráðum hlutabréfum, sjóðstreymslán og lán með veði í veltu- og/eða fastafjármunum og lán til lóða- og framkvæmdafjármögnunar.

Fjárfesting í skuldabréfum útgefanda felur í sér áhættu. Verðmæti skuldabréfanna getur hækkað eða lækkað. Fjárfestar geta tapað verðmæti allrar fjárfestingar sinnar í skuldabréfum eða eftir atvikum hluta hennar. Til að gera sér grein fyrir þeirri áhættu sem felst í því að fjárfesta í skuldabréfum útgefnum af útgefanda eru fjárfestar hvattir til að kynna sér vel skilmála skuldabréfanna, áhættupætti sem lýst er hér á eftir, fjárfestingarstefnu og upplýsingum um eignir útgefandans, áður en ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfum er tekin.

Áhættupættirnir, sem lýst er hér á eftir, eru þeir áhættupættir sem útgefanda er kunnugt um og sem að mati útgefanda skipta máli varðandi skuldabréfaflokkinn, svo meta megí áhættuna sem tengist skuldabréfunum. Þessi kafli ásamt kafla 1. „Áhættupættir“ í útgefandalýsingu SÍL 3, dagsettri þann 29. október 2025, innihalda eftir bestu vitund útgefanda þá áhættupætti sem máli kunna að skipta við mat á áhættu af fjárfestingu í skuldabréfunum. Áhættupættirnir eru settir fram á þann hátt að fyrst eru taldir upp þeir áhættupættir sem eru alvarlegastir að mati útgefanda, að teknu tilliti til neikvæðra áhrifa á útgefandann og verðbréfin og líkunum á að þeir raungerist. Útgefandi getur ekki spáð fyrir um líkur þess hvort eða hvenær þeir áhættupættir sem hér er fjallað um muni hafa áhrif á starfsemi útgefanda eða verð skuldabréfa útgefin af útgefanda. Þá er ekki hægt að meta eða spá fyrir fjárhagslegum áhrifum einstakra áhættupátta á skuldabréfin.

Afmörkun á áhættupáttum getur verið með ýmsu móti og þá má flokka með mismunandi aðferðum. Hér er eftir fremsta megni reynt að kortleggja þekkta áhættupætti sem áhrif hafa á skuldabréfin og afmarka þá þannig að skörun þeirra sé sem minnst. Áhrifa fleiri en eins áhættupáttar getur gætt samtímis. Áhrifin felast stundum í einum tímabundnum atburði en í öðrum tilvikum er um langvinn áhrif að ræða. Flestir áhættupættirnir geta komið fram í litlum eða ríkum mæli, áhrif þeirra eru oft á tíðum ekki einhlít og innbyrðis tengsl flókin. Ekki er hægt að setja fram með neinni vissu líkur á því hvort einstakur áhættupáttur geti haft keðjuverkandi áhrif og hrindi af stað fleiri áhættupáttum.

Ekki er víst að hér sé fjallað um alla áhættupætti sem gætu haft áhrif á skuldabréfin í framtíðinni, því áhættupættir sem álitnir eru óverulegir í dag gætu þróast á þann veg að þeir hafi veruleg áhrif síðar. Eins gætu komið fram nýir áhættupættir í framtíðinni sem ekki eru þekktilir 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 því ekki til áhættu.

1.1 Almenn áhætta skuldabréfa

Fjárfesting í skuldabréfum felur í sér áhættu. Eigendur skuldabréfa geta tapað verðmæti fjárfestingar sinnar í skuldabréfum í heild eða að hluta.

Skuldabréf bera markaðsáhættu sem felst í því að virði þeirra getur sveiflast ef ávöxtunarkrafa skuldabréfa sveiflast almennt á mörkuðum. Ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði bréfanna og ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði bréfanna. Margvíslegir atburðir geta valdið verðbreytingum á mörkuðum með fjármálagerninga og haft áhrif á virði skuldabréfa, s.s. almennt efnahagsástand, breytingar á lögum og reglum á fjármálamarkaði og ófyrirséðir atburðir. Slíkir atburðir eru utan áhrifasviðs útgefanda. Fjármálamarkaðir eru háðir því rekstrarumhverfi sem stjórnvöld skapa þeim á hverjum tíma. Breytingar á lögum og reglum sem gilda um fjármálamarkaði kunna að skapa óróa á mörkuðum og valda verðbreytingum á verðbréfum, þ.m.t. á skuldabréfum.

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

Aðrir áhættuþættir fylgja einnig fjárfestingu í skuldabréfum sem tengjast skilmálum og réttindum skuldabréfaútgefanda s.s. vegna vanefndartilvika, veðtrygginga og stöðu skuldabréfafjárfesta gagnvart öðrum skuldbindingum útgefanda.

Enga tryggingu er hægt að veita fyrir því að fjárfesting í skuldabréfum reynist arðsöm og sérstaklega ekki skuldabréf útgefin af tilteknum útgefanda. Fjárfestum er því bent á að dreifa áhættu sinni og leita sér viðeigandi fjárfestingarráðgjafar. Til viðbótar við upplýsingar í verðbréfalýsingu þessari eru fjárfestar einnig hvattir til að kynna sér vel starfsemi útgefanda og áhættuþætti tengda útgefanda sem er lýst í útgefandalýsingu SÍL 3, dagsettri þann 29. október 2025, áður en ákvörðun er tekin um að fjárfesta í skuldabréfum sem tilheyra skuldabréfaflokknum.

1.2 Áhætta tengd skuldabréfaflokknum

1.2.1 Mótaðila- og útlánaáhætta

Mótaðilaáhætta fjárfesta vegna skuldabréfanna felst í því að útgefandi standi ekki við skuldbindingar sínar samkvæmt skuldabréfunum.

Fjallað er sérstaklega um útgefanda og þá áhættuþætti sem eiga sérstaklega við um hann í útgefendalýsingu dagsettri þann 29. október 2025. Standi mótaðilar útgefanda ekki við skuldbindingar sínar hefur það áhrif á getu útgefanda til að standa skil á greiðslum til fjárfesta skv. skilmálum skuldabréfanna enda er eignum útgefanda ætlað að mæta greiðsluflæði skuldabréfanna. Skuldabréfin fela ekki í sér bein veð heldur standa allar eignir útgefanda til tryggingar á greiðslu þeirra og er eignum útgefanda ætlað að mæta greiðsluflæði skuldabréfanna. Þrátt fyrir það getur útgefandi orðið fyrir tapi af hálfu mótaðila.

Mótaðilaáhætta fjárfesta getur einnig falist í því að greiðsla í greiðslukerfi sé ekki gerð upp með þeim hætti sem vænst er og valdi því að mótaðili greiðir ekki eða afhendir ekki greiðslu á réttum tíma. Fyrirgreint getur haft neikvæð áhrif á getu útgefanda til að standa í skilum á sínum skuldbindingum.

1.2.2 Markaðsáhætta

Markaðsáhætta skuldabréfanna felst í þeirri áhættu sem ekki er hægt að eyða með dreifðu eignasafni skuldabréfa, þ.e. að verð skuldabréfa sveiflist almennt á markaði, ávöxtunarkrafa markaðarins sveiflist almennt eða ávöxtunarkrafa til einstakra flokka skuldabréfa sveiflist. Ef ávöxtunarkrafa markaðarins hækkar þá lækkar virði skuldabréfanna, ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði skuldabréfanna.

Margvísleg atriði geta valdið verðbreytingum á fjármálagerningum þ.m.t skuldabréfum útgefanda, s.s. almennt efnahagsástand, breytingar á lögum og reglum fjármálamarkaða, skattalöggjöf og aðrir ófyrirséðir atburðir.

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

1.2.3 Vaxtaáhætta

Útgefandi hefur heimild samkvæmt fjárfestingarstefnu að fjárfesta í vaxtaberandi kröfum, verðtryggðum sem óverðtryggðum. Skuldabréfaflokkurinn er gefinn út með breytilegum óverðtryggðum vöxtum sem breytast í samræmi við breytingar á vöxtum undirliggjandi eigna útgefanda. Tveim dögum fyrir upphaf hvers vaxtatímabils eru vextir fyrir komandi vaxtatímabil ákvarðaðir. Þeir ákvarðast út frá áætluðum greiddum vöxtum undirliggjandi lána í eigu útgefanda á því tímabili að frádregnum kostnaði útgefanda í samræmi við reglur hans.

Breytingar á íslensku vaxtaumhverfi sem leiða til breytingar á vaxtagrunni viðkomandi lána munu hafa áhrif á vaxtakjör lánanna. Lækkun vaxtagrunns getur því leitt til lækkunar vaxtatekna sjóðsins og vaxtagreiðslna skuldabréfanna. Vaxtaáhætta getur því leitt til taps á virði vegna hreyfingu vaxtaferla.

1.2.4 Seljanleikaáhætta

Seljanleikaáhætta felur í sér þá áhættu að ekki reynist unnt að selja skuldabréf þegar vilji stendur til. Áhættan birtist bæði með þeim hætti að markaðurinn geti ekki tekið við því magni sem til stendur að selja þar sem kaupendur vantar, en einnig er verðmyndun oft með þeim hætti að verulegur munur er á kaup- og sölugengi og því næst ekki sá árangur við sölu sem vænst hafði verið. Sú áhætta er fyrir hendi að fjárfestar geti ekki selt skuldabréfin á því verði eða í því magni sem þeir vilja.

Þrátt fyrir að sótt verði um töku skuldabréfanna til viðskipta á First North er ekki hægt að ábyrgjast skilvirkan markað með skuldabréfin við töku þeirra til viðskipta eða að slíkur markaður myndist í framtíðinni. Þá hvílir engin skylda á útgefanda til að viðhalda slíkum skilvirkum markaði. Þetta á sérstaklega við ef útgefandinn á í fjárhagslegum erfiðleikum, skuldaskjölin eru mjög næm fyrir vaxtabreytingu, gengi gjaldmiðla eða annarri markaðsáhættu, skuldaskjölin eru hugsuð fyrir sérstök fjárfestingarmarkmið eða hafa þann tilgang að mæta þörfum takmarkaðs hóps fjárfesta. Eftirmarkaður slíkra verðbréfa er almennt takmarkaðri og verðflökt þeirra meira í samanburði við hefðbundin verðbréf. Óseljanleiki getur haft verulega neikvæð áhrif á markaðsvirði bréfanna. Ekki hefur verið samið um viðskiptavakt með skuldabréfin og er viðskiptavakt ekki fyrirhuguð fyrir tilstuðlan útgefandans.

1.2.5 Áhætta við gjaldprot

Skuldabréfaflokkurinn fellur í gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust ef fjárnám er gert hjá

útgefanda, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamninga, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppboði eða ef eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa.

Í samræmi við skilmála skuldabréfaflokksins er skuldabréfaeigendum einnig heimilt að gjaldfella útistandandi höfuðstól skuldabréfanna eins og hann er hverju sinni ef (i) afborgunargreiðsla hefur ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga, (ii) brotið er gegn ákvæði skilmálanna um það að kröfur skuldabréfaeigenda séu jafn rétt háar (e. *pari passu*) innbyrðis með því að veita tilteknum skuldabréfaeigendum sérstaka tryggingu eða greiðslu umfram aðra skuldabréfaeigendur, (iii) útgefandi skráir ekki skuldabréfið á First North ekki seinna en 6 mánuðum eftir útgáfu skuldabréfs eða (iv) útgefandi gerir breytingar á þeim reglum sínum sem þarfnast samþykkis 66,67% skuldabréfaeigenda, án þess að slíkt samþykki sé fyrir hendi.

Vegna vanskila má jafnframt gera aðför hjá útgefanda til fullnustu skuldarinnar, án undangengins dóms eða réttarsáttar skv. 7. tölul. 1.gr. laga nr. 90/1989 um aðför, að undangenginni greiðsluáskorun skv. 7 gr. laganna. Auk þess að ná til höfuðstól skuldarinnar nær aðfaraheimildin til vaxta, verðbóta, dráttarvaxta, auk alls kostnaðar af innheimtuaðgerðum, sbr. 2. mgr. 1.gr. laga nr. 90/1989.

Skuldabréfaeigendur SIL 35 6 geta ekki gengið beint að tryggingum lánssamninga útgefanda við mótaðila heldur verður að beina kröfum að útgefanda og ná fram fullnustu gagnvart útgefanda sjálfum en ekki gagnvart mótaðilum.

Samkvæmt 5. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda fynast kröfur vegna greiðslna á höfuðstóli verðbréfa á tíu árum frá gjalddaga, og vaxtagreiðslur á fjórum árum frá gjalddaga, sbr. 3. gr. laganna.

1.2.6 Lausafjánhætta

Lausafjánhætta felst í því að útgefandi eigi ekki nægt laust fé til þess að mæta skuldbindingum sínum samkvæmt skuldabréfunum á gjalddaga.

Sjóðurinn ber einn ábyrgð á skuldbindingum sínum og eignum sjóðsins er ætlað að standa undir greiðslu skuldbindinga sjóðsins. Fjárskuldbinding útgefanda er vegna skuldabréfaútgáfu hans og eignum er ætlað að mæta greiðsluflæði af skuldabréfunum. Greiðslugeta sjóðsins og þar með lausafjánhætta er háð því að mótaðilar standi við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda samkvæmt lánssamningum sem útgefandi fjárfestir í. Reglulegar vaxtagreiðslur og afborganir af fjárfestingum útgefanda er ætlað að mæta greiðsluflæði skuldabréfanna þar sem vextir greiðast á þriggja mánaða fresti til lokagjalddaga. Ef greiðslur til útgefanda eru ekki inntar af hendi á réttum tíma eða þær tapast að hluta eða öllu leyti mun það hafa neikvæð áhrif á getu hans til þess að standa við skuldbindingar sínar skv. skuldabréfunum. Þá gæti gjalddagi skuldabréfanna mögulega verið styttri en gjalddagi undirliggjandi eigna. Útgefandi gæti því þurft að selja þær eignir sem enn verða útistandandi þegar kemur að lokagjalddaga skuldabréfanna ef þau lán hafa ekki verið greidd upp, sjá umfjöllun undir kafla 3.15 "Undirliggjandi eignir". Slíkt getur haft neikvæð áhrif á getu útgefanda til að standa við skuldbindingar sínar.

Ef engar afborganir eru greiddar af undirliggjandi lánum fyrir lokagjalddaga skuldabréfa, kemur ekki til greiðslu fjárhæðar af hendi útgefanda fyrir lokagjalddaga skuldabréfa. Ef afborganir eru nýttar að fullu á fjárfestingartímabili sjóðsins, kann að vera að engin greiðsla verði innt af hendi fyrir lokagjalddaga skuldabréfanna. Samkvæmt skilmálum skuldabréfanna telst slíkt ekki fela í sér vanefnd á greiðsluskuldbindingu útgefanda.

Útgefanda er heimilt samkvæmt fjárfestingarstefnu að vera með tímabundna stöðu í lausu fé, en skal leitast við að fjárfesta því lausafé eins hratt og markaðsaðstæður leyfa á fjárfestingatímabilinu. Sjóðnum er jafnframt heimilt að greiða út lausafé ef ekki finnast ákjósanlegir fjárfestingarkostir en samkvæmt 8. gr. reglna sjóðsins er honum heimilt að binda lausafé í innlán, peningamarkaðsgerningum eða skammtímasjóðum til lausafjárstyringar.

1.2.7 Uppgreiðsluáhætta

Útgefanda er heimilt að greiða skuldabréfin upp að hluta eða að fullu áður en að lokagjalddaga er komið án sérstaks uppgreiðslugjalds. Vegna þessarar heimildar og þess að sjóðurinn hefur ekki heimild til nýrra fjárfestinga eftir að 60 mánuðir frá fyrstu útgáfu skuldabréfs, sem var þann 27. júní 2025, eru liðnir nema að verið sé að endurfjárfesta í því skyni að lán í sjóðnum séu dreifð á sex skuldara eða fleiri, verða fjárfestar að gera ráð fyrir því að greiðslufæði þeirra af skuldabréfunum geti breyst og að skuldabréfin verði greidd upp að fullu áður en kemur að lokagjalddaga.

Í einhverjum tilvikum kunna undirliggjandi lánssamningar jafnframt að innihalda uppgreiðsluheimild, með eða án uppgreiðslugjalds. Þá kann jafnframt að vera lögð skylda á lántaka að fyrirfram greiða lán, s.s. við breytingu á yfirráðum, sölu eigna eða viðtöku tryggingabóta. Í slíkum tilvikum kann raunveruleg ávöxtum sjóðsins að vera óhagstæðari en vænt ávöxtun. Auk þess kunna slíkar uppgreiðslur eða fyrirframgreiðslur lántaka að leiða til uppgreiðslu á skuldabréfunum fyrir lokagjalddaga þeirra.

1.2.8 Áhætta vegna skilmálabreytinga

Breytingar á skilmálum skuldabréfanna eru háðar samþykki aukins meirihluta eigenda skuldabréfanna miðað við fjárhæð (66,67% eigenda útgefinna skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð). Engar takmarkanir eru á því hvaða skilmálum heimilt er að breyta. Þar sem ekki þarf samþykki allra eigenda skuldabréfanna fyrir skilmálabreytingum er sú hætta fyrir hendi að skilmálabreyting verði samþykkt þrátt fyrir að allt að 33,33% eigenda skuldabréfanna, miðað við fjárhæð, hafi metið skilmálabreytinguna sem verri kost fyrir sig. Útgefanda ber að tilkynna verðbréfamiðstöð og Nasdaq Iceland, um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfaflokksins.

1.2.9 Verðtryggingaráhætta

Skuldabréf sjóðsins eru óverðtryggð og eru vextir skuldabréfanna ákvarðaðir út frá nafnvöxtum undirliggjandi eigna. Undirliggjandi eignir sjóðsins geta verið verðtryggðar að hluta. Verðtryggingin hefur þau áhrif að virði undirliggjandi verðtryggðra eigna sveiflast í takt við breytingar á gildi vísitölu neysluverðs á hverjum tíma. Fyrir verðtryggðar eignir þá þarf að áætla breytingu á vísitölu neysluverðs fram í tímann við útreikning á óverðtryggðum vaxtakjörum skuldabréfsins til þriggja mánaða í senn. Of- eða vanáætlun í verðbótum getur því leitt til of hárra vaxta eða of lágra. Verðbólga gæti þannig haft áhrif á virði skuldabréfanna.

1.2.10 Lagaleg og skattaleg áhætta og ágreiningsmál

Um útgáfu skuldabréfanna gilda íslensk lög sem í gildi voru þegar verðbréfalýsing þessi var birt. Skuldabréfin eru rafrænt skráð verðbréf, sbr. lög nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga (hér eftir „lög um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga“).

Útgefandi er ekki sjálfstæður lögaðili en er rekinn sem sérhæfður hlutdeildarsjóður, sbr. IX kafla

laga um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Stefnir, rekstraraðili útgefanda fer með stjórn og stýrir daglegum rekstri hans og kemur fram fyrir hönd útgefanda. Hvorki Stefnir né hlutdeildarskírteinishafar í útgefanda bera ábyrgð á skuldbindingum útgefanda og standa einvörðungu eignir útgefanda til fullnustu skuldbindinga hans, sbr. 71. og 72. gr. laga um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

Frá því að útgefandi óskar eftir því að skuldabréf verði tekin til viðskipta á First North gilda um útgefandann og skuldabréfin ákvæði laga, reglugerða og reglna um útgefendur fjármálagerninga sem teknir hafa verið til viðskipta á markaðstorgi fjármálagerninga, eins og þau eru á hverjum tíma, m.a. lög nr. 60/2021, um aðgerðir gegn markaðssvikum og afleiddar reglugerðir svo sem reglugerð nr. 977/2021 um tilkynningar um raunveruleg eða möguleg brot á lögum um aðgerðir gegn markaðssvikum og reglur nr. 1275/2024 um aðgerðir gegn markaðssvikum. Enn fremur gilda um útgefanda lög nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu, ásamt reglum Fjármálaeftirlitsins nr. 655/2023 um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa.

Að auki er útgefandi bundinn af íslenskri skattalöggjöf eins og hún er á hverjum tíma, svo sem lögum um tekjuskatt nr. 90/2003 og lögum um stimpilgjald nr. 138/2013. Sjóðurinn er undanþeginn fjármagnstekjuskatti. Skattalöggjöf kann að breytast með neikvæðum afleiðingum fyrir fjárfesta og útgefanda á líftíma skuldabréfanna. Breytingar á lögum og reglum, dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvæðanir gætu haft áhrif á virði skuldabréfanna til lengri eða skemmri tíma. Slíkar breytingar gætu leitt til taps fyrir útgefanda eða með öðrum hætti haft neikvæð áhrif á arðsemi hans eða fjárhagslega stöðu. Útgefandi getur ekki borið ábyrgð á lagabreytingum, ákvörðunum stjórnvalda, dómsúrskurðum eða öðrum atriðum sem kunna að eiga sér stað á líftíma skuldabréfanna eftir dagsetningu lýsingarinnar og hugsanlegum áhrifum þeirra á skilmála skuldabréfanna og virði þeirra.

Útgefanda er ekki kunnugt um að nein stjórnarsýslumál, dóms- eða gerðardómsmál, sem beint er gegn útgefanda séu í gangi, séu yfirvofandi eða hafa verið í gangi frá stofnun sjóðsins sem kunna að hafa eða hafa að undanförnu haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu eða arðsemi útgefanda.

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

Brot útgefanda á lögum, reglugerðum settum á grundvelli þeirra og reglum First North og Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands, kt. 560269-4129, Kalkofnsvegi 1, 101 Reykjavík, Íslandi, (hér eftir „**Fjármálaeftirlitið**“) geta haft neikvæð áhrif á fjárhag og ímynd útgefanda. Viðurlög við brotum á First North Iceland Fixed Income Rulebook frá 1. janúar 2025 (**„reglur First North“**) geta meðal annars falist í áminningu sem Nasdaq Iceland hefur heimild til að birta opinberlega, tímabundinni stöðvun á viðskiptum, viðurlögum í formi fávísis og/eða að Nasdaq Iceland taki verðbréf útgefanda úr viðskiptum.

Fjárfestar sem fjárfesta í skuldabréfaflokki útgefanda sem hefur verið tekin til viðskipta á First North eru m.a. bundnir af reglum fyrrnefndra laga nr. 60/2021.

1.2.11 Uppgjörsáhætta

Í tengslum við möguleg viðskipti með skuldaskjölin er sú áhætta til staðar að greiðsla í greiðslukerfi sé ekki gerð upp með þeim hætti sem vænst var sökum þess að mótaðili greiðir eða afhendir ekki greiðslu eða skuldaskjöl á réttum tíma. Það felur í sér þá áhættu að uppgjör fari ekki fram á þeim tíma eða með þeim hætti sem fjárfestir gerir ráð fyrir.

1.2.12 Áhætta tengd sjálfbærni

Sjálfbærniáhætta er skilgreind sem atburður eða ástand á sviði umhverfismála, félagsmála eða stjórnhátta (UFS), sem gæti, ef raungerist, haft raunveruleg eða hugsanlega veruleg, neikvæð áhrif á virði fjárfestingar sjóðsins. Aftur á móti, getur sjálfbærniáhætta aukið verulega sveiflur í ávöxtun eignasafnsins. Gert er ráð fyrir að útilokanir tiltekinna geira og/eða ákveðna útgefendur frá fjárfestanlegu mengi (e. Investment universe) dragi úr sjálfbærniáhættu eignasafnsins. Hins vegar geta útilokanir aukið samþjöppunaráhættu eignasafnsins sem gæti leitt til aukinna sveiflna og tapsáhættu.

2. Hlutdeildarskírteini

Sjóðurinn hefur gefið út 1.000.000 einingar af hlutdeildarskírteinum, að andvirði kr. 1.000.000. Hlutdeildarskírteini sjóðsins er aðeins heimilt að selja fagfjárfestum, sbr. 14. tölul. 1. mgr. 4. gr. laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga, sbr. ákvæði 7. tölul. 1. mgr. 3. gr. rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Hlutdeildarskírteinin voru gefin út á stofndegri sjóðsins þann 25. febrúar 2025 og var gengi á stofndegri 1 króna á einingu. Sjóðurinn er lokaður þannig að ekki verður um frekari útgáfu á hlutdeildarskírteinum sjóðsins að ræða.

Kröfur á grundvelli hlutdeildarskírteina eru réttlægri öðrum kröfum gerðum á hendur útgefanda og þau verða innleyst þegar búið er að gera upp við eigendur skuldaskjala sbr. 8. gr. reglna sjóðsins.

Rekstraraðila er óheimilt að veðsetja eignir sjóðsins og/eða tekjur að öðru leyti en til trygginga á greiðslum á skuldabréfum. Sjóðurinn er uppsöfnunarsjóður. Ekki verður greiddur arður af hlutdeildarskírteinum sjóðsins en óheimilt er að ráðstafa fjármunum til hlutdeildarskírteinishafa og innleysa þau fyrr en skuldabréf útgefin af sjóðnum hafa verið af fullu greidd sbr. 2. mgr. 7. gr. og b. liður 2. mgr. 8. gr. reglna sjóðsins

Eigandi allra hlutdeildarskírteina er Stefnir hf., kt. 700996-2479. Sjóðurinn er sérhæfður sjóður og er í rekstri Stefnis samkvæmt lögum um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

Útgefanda er ekki kunnugt um að hann sé undir beinum eða óbeinum yfirráðum eða stjórn einhvers eins aðila né um annað eignarhald en að framan greinir eða að honum sé stjórnað af öðrum aðilum en hér hefur verið greint frá. Útgefanda er ekki heldur kunnugt um að til staðar séu önnur réttindi en að framan greinir sem geta leitt til breytinga á yfirráðum í útgefanda.

3. Skuldabréfin

3.1 Fyrirkomulag útgáfu skuldabréfanna

Útgefandi er hlutdeildarsjóður sem stofnaður var þann 25. febrúar 2025. Sjóðurinn er í rekstri Stefnis hf., kt. 700996-2479 í samræmi við lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Sjóðurinn er eingöngu markaðssettur til fagfjárfesta, eins og það hugtak er skilgreint í lögum um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Nánari umfjöllun um útgefandann má finna í útgefandalýsingu útgefanda dagsettri þann 29. október 2025. Stefnir er rekstraraðili sjóðsins í samræmi við lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða og hefur starfsleyfi frá Fjármálaeftirlitinu til reksturs á sérhæfðum sjóðum. Sjóðurinn starfar óskiptur í einni deild og hefur ekki heimild til markaðssetningar í öðrum ríkjum en á Íslandi.

Við útgáfu þessarar lýsingar hefur sjóðurinn þegar safnað áskriftarloforðum frá fjárfestum sem nema allt að 7.005.000.000 kr. en söfnun áskriftarloforða er lokið. Áskriftarloforð fjárfesta sjóðsins fólu í sér skuldbindingu þeirra um kaup á skuldabréfum útgefnum af sjóðnum, og hefur sjóðurinn heimild til að draga á áskriftarloforð þessi og gefa út ný skuldabréf í skuldabréfaflokknum SIL 35 6 þegar fjárfestingarákvörðun er tekin. Stefnir annaðist sölu skuldabréfanna og voru þau seld á pari. Við útgáfu þessarar lýsingar hafa verið gefin út 3.502.500.000 skuldabréf, að andvirði 3.502.500.000 kr., en sjóðnum er samt sem áður heimilt að stækka útgáfuna í næstu innköllun samhliða kaupum á fleiri lánum, í samræmi við reglur sjóðsins. Skuldabréf þessi voru rafrænt skráð hjá Nasdaq CSD SE, útibú á Íslandi, kt. 510119-0370, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, þann 27. júní 2025. Skuldabréfin eru nafnbref.

Stærð skuldabréfaflokksins getur að hámarki verið 7.005.000.000 kr. að nafnvirði og er nafnverðseining ISK 1,0 - ein króna. Skuldabréfin eru óverðtryggð með fljótandi vöxtum og eingöngu með einn fastan gjalddaga fyrir afborgun á höfuðstól skuldabréfanna sem er lokagjalddagi skuldabréfanna þann 20. júní 2035. Útgefanda er hins vegar heimilt að greiða afborganir inn á höfuðstól skuldabréfanna með óreglulegum hætti frá útgáfudegi þeirra og fram að lokagjalddaga. Afborganir sem útgefandi kann að greiða inn á höfuðstól skuldabréfanna taka mið af móttöku útgefanda á afborgunum af undirliggjandi lánum í eigu útgefanda að teknu tilliti til kostnaðar og hugsanlegra fjárfestinga á fjárfestingartímabili. Afborganir útgefanda inn á höfuðstól skuldabréfanna kunna því að vera óreglulegar, bæði hvað varðar fjárhæð og dagsetningar. Mun útgefandi tilkynna skuldabréfaeigendum um fyrirhugaða afborgun inn á höfuðstól skuldabréfanna með tveggja daga fyrirvara.

Vaxtatímabil eru þrír mánuðir. Fyrsti vaxtagreiðsludagur var 20. september 2025 og greiðast vextir svo á þriggja mánaða fresti fram að lokagjalddaga. Tveimur dögum fyrir upphaf hvers vaxtatímabils verða vextir fyrir komandi vaxtatímabil ákvarðaðir út frá áætluðum greiddum vöxtum og tilkynntir skuldabréfaeigendum. Fyrsti viðskiptadagur með skuldabréfin á First North verður tilkynntur af Nasdaq Iceland með minnst eins viðskiptadags fyrirvara. Skuldabréfin hafa ekki skráð lánshæfismat.

Auðkenni flokksins er SIL 35 6 og verða bréfin tekin til viðskipta undir því í kerfum First North.

Markmið sjóðsins er að ávaxta þá fjármuni sem greiddir eru til sjóðsins gegn útgáfu skuldabréfa með því að fjárfesta í vaxtaberandi kröfum, verðtryggðum sem óverðtryggðum.

3.2 Skilmálar og aðrar upplýsingar um skuldabréfin

Hér að neðan eru helstu skilmálar og upplýsingar sem tengjast skuldabréfaflokknum SIL 35 6:

Upplýsingar um útgefanda

1. Nafn	SIL 3 hs.
2. Kennitala	521224-9830
3. LEI kóði	254900IH23MM8VLZNX94

Upplýsingar um útgáfu

4. Auðkenni útgáfu	SIL 35 6
5. ISIN kóði	IS0000037869
6. CFI kóði	DBVUFR
7. FISN kóði	SIL3/var bd 20350620
8. Skuldabréf/víxill	Skuldabréf
9. Heildarnafnverð útgáfu skv. útgáfuheimild	7.005.000.000 kr.
10. Heildarnafnverð útgefið nú	3.502.500.000 kr.
11. Nafnverðseining í verðbréfamiðstöð	1 – ein króna
12. Skráð í Kauphöll	Skuldabréfin verða skráð á Nasdaq First North Iceland ekki seinna en 6 mánuðum eftir útgáfu.
13. Ábyrgð á greiðslu útgáfu	Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslu skuldabréfanna.

Afborganir – Greiðsluflæði

14. Tegund afborgana	Afborganir skuldabréfa taka mið af móttöku útgefanda á afborgunum af undirliggjandi lánum í eigu útgefanda að teknu tilliti til kostnaðar og hugsanlegra fjárfestinga á fjárfestingartímabili útgefanda í samræmi við reglur hans. Því geta afborganir skuldabréfa verið óreglulegar, þ.e. ef afborganir eru greiddar af undirliggjandi lánum á milli gjalddaga skuldabréfa eða ef slíkar afborganir eru nýttar að fullu á fjárfestingartímabili, kemur ekki til greiðslu fjárhæðar af hendi útgefanda á viðkomandi gjalddaga skuldabréfa. Því kann að vera að engin greiðsla verði innt af hendi á slíkum gjalddögum og telst slíkt þá ekki fela í sér vanefnd á greiðsluskuldbindingu útgefanda. Tilkynnt verður um afborganir í fréttakerfi Nasdaq Iceland.
15. Gjaldmiðill	ISK.
16. Útgáfudagur	27.06.2025
17. Fyrsti gjalddagi höfuðstóls	NA
18. Fjöldi gjalddaga höfuðstóls í heild	NA
19. Fjöldi gjalddaga á ári	NA
20. Lokagjalddagi	20.06.2035
21. Vaxtaþrósenta	Fljótandi óverðtryggðir vextir sem breytast í samræmi við breytingar á vöxtum undirliggjandi eigna útgefanda. Fyrsta vaxtatímabil er frá 27. júní til 19. september og vextir á því tímabili 1,5%.
22. Vaxtaruna	Vextir eru fljótandi. Tveim dögum fyrir upphaf hvers vaxtatímabils verða vextir fyrir komandi vaxtatímabil ákvarðaðir. Þeir ákvarðast út frá áætluðum greiddum vöxtum undirliggjandi lána í eigu útgefanda á því tímabili að frádregnum kostnaði útgefanda í samræmi við reglur hans. Vextir eru tilkynntir skuldabréfaeiganda og tilkynning birt í fréttakerfi Nasdaq Iceland.
23. Álagsþrósenta á vaxtarunu	NA
24. Reikniregla vaxta	Annað

25. Dagaregla (e. <i>Day count convention</i>)	30E/360
26. Fyrsti vaxtadagur	27.06.2025
27. Fyrsti vaxtagjalddagi	20.09.2025
28. Fjöldi vaxtagjalddaga á ári	Fjórir. Vextir greiðast í fyrsta sinn 20.09.2025 fyrir tímabilið 27.06.-19.09. og á þriggja mánaða fresti þar á eftir, þ.e.: Tímabil: 20.09.-19.12., greiðsludag. 20.12 Tímabil: 20.12.-19.03., greiðsludag. 20.03 Tímabil: 20.03.-19.06., greiðsludag. 20.06 Tímabil: 20.06.-19.09., greiðsludag. 20.09 Beri gjalddaga upp á dag sem ekki er bankadagur skal gjalddagi vera næsti bankadagur þar á eftir. Með bankadegi er átt við virkan dag, þ.e. þegar bankar á Íslandi eru opnir.
29. Fjöldi vaxtadaga í heildina	40
30. Ef óreglulegt greiðsluflæði, þá hvernig?	NA
31. Verð með/án áfallinna vaxta	Án áfallinna vaxta.
32. Clean Price quote	Remaining nominal
33. Ef dagsetning afborgunar er frídagur, skal auka vaxtadaga sem því nemur?	Nei

Vísitölur

34. Vísitölutrygging	Nei
35. Nafn vísitölu	NA
36. Dagvísitala eða mánaðarvísitala	NA
37. Grunnild vísitölu	NA
38. Dagsetning grunnvísitölugildis	NA

Aðrar upplýsingar

39. Innkallanlegt (e. <i>Call option</i>)	Já. Útgefanda er heimilt að greiða inn á skuldabréfin eða greiða þau upp að fullu án uppgreiðslugjalds eða þóknunar. Greiðsla getur borist á milli gjalddaga.
40. Innleysanleg (e. <i>Put option</i>)	Nei.
41. Breytanlegt (e. <i>Convertible</i>)	Nei.
42. Lánshæfismat (matsfyrirtæki, dags.)	Nei.
43. Framsal	Engar takmarkanir eru á framsali skuldabréfa skv. útgáfu þessari. Framselja skal skuldabréfin til nafngreinds aðila.
44. Ágreiningsmál	Rísi mál út af skuld þessari, má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt reglum XVII. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.
45. Afskráning	Skuldabréfaflokkur verður afskráður sjö sólarhringum eftir lokagjalddaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda. Útgefanda ber að tilkynna verðbréfamiðstöð um greiðslufall flokksins og skal í því tilviki senda Nasdaq verðbréfamiðstöð tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram.
46. Upplýsingar um eigendur	Útgefandi skal hafa heimild til að kalla eftir niðurbroti á eigendum skuldabréfanna hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð.
47. Eignir til tryggingar greiðslu skuldabréfsins	Eignir útgefanda standa til tryggingar á greiðslu skuldabréfanna en ekki verða gefin út sérstök tryggingar- eða veðréttindi. Allt fjárflæði eigna útgefanda mun renna til skuldabréfaeigenda að fráðregnum opinberum gjöldum og

	rekstrarkostnaði útgefanda (þ.m.t. þóknun útgefanda) auk stofnfjár útgefanda og að teknu tilliti til hugsanlegra endurfjárfestinga í samræmi við reglur útgefanda.
48. Tryggingar	Skuldabréfin eru án trygginga.
49. Útreikningsaðili	Útgefandi mun sjá um að reikna út greiðslur af skuldabréfunum á gjalddaga í samræmi við skilmála þeirra.

3.2.1 Útgáfuform og greiðslufyrirkomulag

Skuldabréfin eru gefin út rafrænt hjá Nasdaq CSD SE, útibú á Íslandi, kt. 510119-0370, Laugavegi 182, 105 Reykjavík („**Nasdaq verðbréfamiðstöð**“). Útgefandi mun með milligöngu Nasdaq verðbréfamiðstöðvar greiða af skuldabréfunum, eftir því sem við á, á gjalddaga til þeirra reikningsstofnana sem skráðir eigendur skuldabréfanna hafa falið vörslu á skuldabréfum sínum. Greiðslur verða greiddar í samræmi við skráða eign skuldabréfaeiganda einum degi fyrir hvern gjalddaga. Viðkomandi reikningsstofnun annast endanlegar greiðslur inn á vörslureikninga eigendanna, þar sem skuldabréfin eru í vörslu. Útgefandi annast útreikning á greiðslum.

3.2.2 Gjaldfelling vegna vanskila

Hafi greiðsla, sem útgefandi hefur tilkynnt um, ekki verið greidd á gjalddaga skuldabréfanna, enda hafi skuldabréfaeigandi fyrir þann tíma framvísað með sannarlegum hætti staðfestingu á eign sinni á VS reikningi hjá reikningsstofnun, er skuldabréfaeiganda heimilt að innheimta dráttarvexti í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndarálaga, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af gjaldfallinni eða gjaldfelldri upphæð.

Undantekning er ef gjalddagi skuldabréfanna er um helgi eða á almennum frídegi, þ.e. þegar bankar eru lokaðir, og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, en þá reiknast ekki dráttarvextir. Hafi greiðsla ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga og útgefandi ekki gripið til ráðstafana til þess að efna skuldbindingar sínar, er skuldabréfaeiganda heimilt að fella alla skuldina í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Nýti skuldabréfaeigandi heimild til gjaldfellingar skal hann þegar í stað senda tilkynningu um slíkt til útgefanda og til Nasdaq Iceland hf. Verði skuldin gjaldfelld samkvæmt framansögðu, má gera aðför hjá skuldara til fullnustu skuldarinnar, án undangengins dóms eða réttarsáttar samkvæmt 7. tölul. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, að undangenginni greiðsluáskorun skv. 7. gr. laganna. Auk þess að ná til höfuðstóls skuldarinnar, nær aðfararheimild þessi til vaxta, verðbóta, dráttarvaxta auk alls kostnaðar af innheimtuaðgerðum, sbr. 2. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989. Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamninga, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppbóði eða ef eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa fellur skuldabréfaútgáfan í gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust.

3.2.3 Sérstök skilyrði og heimildir til gjaldfellingar

Kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfaflokknum eru ávallt jafnréttáar (e. *pari passu*) innbyrðis. Óheimilt er að veita einstökum skuldabréfaeigendum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda.

Skuldabréfaeigendum er heimilt að gjaldfella útistandandi höfuðstól skuldabréfanna eins og

hann er hverju sinni ef eitthvert (eða öll) eftirfarandi tilfella eiga sér stað:

- a) Afborgunargreiðsla hefur ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga.
- b) Brotið er gegn ákvæði 1. mgr. (e. *pari passu*) með því að veita tilteknum skuldabréfaeigendum sérstaka tryggingu eða greiðslu umfram aðra skuldabréfaeigendur.
- c) Útgefandi skráir ekki skuldabréfið á Nasdaq First North Iceland innan 6 mánaða frá útgáfu skuldabréfs.
- d) Útgefandi gerir breytingar á þeim reglum sínum sem þarfnast samþykkis 66,67% skuldabréfaeigenda, án þess að slíkt samþykki sé fyrir hendi.

Gjaldfelli eigandi skuldabréfs í skuldabréfaflokknum kröfu sína í samræmi við ákvæði skuldabréfaflokksins áður en til skráningar kemur skal útgefandi upplýsa aðra skuldabréfaeigendur um slíka gjaldfellingu.

3.2.4 Skilmálabreyting

Til að samþykkja skilmálabreytingu á skuldabréfaflokknum þarf útgefandi að kalla saman fund skuldabréfaeigenda og fá samþykki 66,67% eigenda útfinna skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð. Útgefandi skal annast fundarboðun skuldabréfaeigenda. Þrátt fyrir framangreint, verður skilmálum skuldabréfanna er varða lokagjalddaga skuldabréfaflokksins umfram eitt ár ekki breytt nema að fengnu samþykkis 90% skuldabréfaeigenda m.v. fjárhæð. Útgefanda ber að tilkynna verðbréfamiðstöð og Nasdaq Iceland um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfaflokksins.

3.3 Forgangsröðun skuldabréfanna

Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslu skuldabréfanna í skuldabréfaflokki SIL 35 6. Skuldabréfin eru ekki tryggð með veðum.

Samkvæmt skilmálum skuldabréfsins eru kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfaflokki SIL 35 6 ávallt jafnréttár (e. *pari passu*) innbyrðis og óheimilt að veita einstökum skuldabréfaeigendum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda.

Þegar kemur að forgangsröðun skuldabréfanna gagnvart öðrum kröfuhöfum sjóðsins vísast til 2. mgr. 8. gr. reglna sjóðsins sem kveður á um að greiðslum til sjóðsins ráðstafað af sjóðnum í eftirfarandi röð:

- a) Til greiðslu opinberra gjalda og til greiðslu rekstrarkostnaðar sjóðsins, þ.m.t. allra umsýsluþóknana skv. 6. gr. reglna sjóðsins og áfallins annars kostnaðar o.fl. gjalda sem eru til komin vegna rekstrar hans.
- b) Í samræmi við skilmála þeirra skuldaskjala eða lána sem sjóðurinn hefur gefið út. Allt fjárfæði eigna sjóðsins mun renna til eigenda þess skuldaskjals að frádregnum a) lið.
- c) Þegar liðir a) og b) hafa verið greiddir skal greiða til eigenda andvirði hlutdeildarskírteina sjóðsins við slit hans.

Í 3. mgr. 8. gr. reglna sjóðsins kemur fram að kröfur á grundvelli hlutdeildarskírteina eru réttlægri

öðrum kröfum gerðum á hendur sjóðnum og þau verða einungis innleyst þegar búið er að gera upp við eigendur skuldaskjala, sbr. b. liður 2. mgr. 8. gr. reglna sjóðsins.

Í 4. mgr. 8. gr. reglna sjóðsins kemur fram að rekstraraðila er óheimilt að veðsetja eignir sjóðsins og/eða tekjur að öðru leyti en til trygginga á greiðslum á skuldabréfum, sbr. b. liður 2. mgr. 8. gr. reglna sjóðsins.

Komi til gjaldþrotaskipta útgefanda þá njóta skuldabréfaeigendur stöðu sem almennir kröfuhafar skv. 113.gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl.

3.4 Heimild til skuldabréfaútgáfu

Útgáfa skuldabréfanna byggir á undirritun stjórnar Stefnis á reglur sjóðsins, dags. þann 27. maí 2024 með breytingum gerðum þann 21. janúar 2025, þar sem kveðið er á um heimild til að gefa út skuldabréf í samræmi við reglur sjóðsins. sbr. kafla 4.1. „Skjöl til sýnis, skjöl felld inn með tilvísun og aðgangur að lýsingu“ í verðbréfalýsingu þessarar, en reglurnar voru settar af stjórn Stefnis þann 27. maí 2024 og uppfærðar 21. janúar 2025.

3.5 Lög sem gilda um skuldabréfin

Um skuldabréfin gilda íslensk lög en þau eru verðbréf í skilningi 64. tölul. 1. mgr. 4. gr. laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga. Skuldabréfin hafa verið gefin út rafrænt hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð og gilda því einnig um skuldabréfin lög um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga. Að auki gilda um þau lög nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu og óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf, auk annarra almennra reglna íslensks samninga- og kröfuréttar.

Frá því að útgefandi óskar eftir því að skuldabréfin verði tekin til viðskipta á First North gilda um útgefandann og skuldabréfin ákvæði laga, reglugerða og reglna um útgefendur verðbréfa og verðbréf sem tekin hafa verið til viðskipta á markaðstorgi fjármálagerninga, eins og þau eru á hverjum tíma, m.a. lög nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu, lög nr. 60/2021 um aðgerðir gegn markaðssvikum, reglugerðir og reglur settar á grundvelli fyrrnefndra laga, svo sem reglugerð nr. 977/2021 um tilkynningar um raunveruleg eða möguleg brot á lögum um aðgerðir gegn markaðssvikum og reglur nr. 1275/2024 um aðgerðir gegn markaðssvikum. First North markaður Nasdaq Iceland er markaðstorg fjármálagerninga sbr. 38. tölul. 1. mgr. 4. gr. laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga.

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

Rísi ágreiningsmál út af skuldabréfunum skal reka málið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt ákvæðum XVII. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

3.6 Tryggingar

Samkvæmt skilmálum skuldabréfanna fela skuldabréfin ekki í sér bein veð eða tryggingaréttindi. Skuldabréfin fela í sér almenna kröfu á hendur útgefanda. Ábyrgð á greiðslu skuldbindinga sjóðsins er fólgin í þeim eignum sem sjóðurinn á hverju sinni og skal greiðslum ráðstafað í samræmi við 2. og 3. mgr. 8. gr. reglna sjóðsins eins og þeim er lýst í kafla 3.3. „Forgangsröðun skuldabréfanna“.

3.7 Ábyrgð á greiðslu útgáfu

Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslu skuldabréfanna. Útgefandi ber ábyrgð á fjárskuldbindingum sínum eingöngu með eignum sem honum tilheyra. Stefnir, sem rekstraraðili sjóðsins í samræmi við lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða, ber ekki ábyrgð á skuldbindingum útgefanda og ber því hvorki ábyrgð á greiðslu afborgana höfuðstóls, vaxta, innheimtukostnaðar né sérhverjum öðrum greiðslum vegna skuldabréfanna, hvorki að hluta né í heild sinni.

Útgefandi mun með milligöngu verðbréfamiðstöðvar greiða af skuldabréfunum í samræmi við skilmála skuldabréfanna, eftir því sem við á, á gjalddaga þeirra til reikningsstofnana sem skráðir eigendur skuldabréfanna hafa falið vörslu á skuldabréfum sínum. Viðkomandi reikningsstofnun annast endanlegar greiðslur inn á vörslureikninga eigendanna, þar sem skuldabréfin eru í vörslu.

3.8 Rekstraraðili útgefanda

Samkvæmt 1. gr. reglna útgefanda er Stefnir rekstraraðili útgefanda og fer með rekstur hans í samræmi við lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Rekstraraðili skipar sjóðnum sjóðstjóra og staðgengil hans. Sjóðstjóra er heimilt að skuldbinda sjóðinn í samræmi við undirritunarreglur rekstraraðila sbr. 3. gr. reglna sjóðsins. Stjórn og starfsmenn rekstraraðila bera ekki ábyrgð á tjóni sem sjóðurinn kann að vera fyrir, nema sýnt sé fram á að tjón sé til komið vegna háttsemi sem telst til ásetnings eða stórfellds gáleysis viðkomandi.

Hvorki rekstraraðili, hlutdeildarskírteinishafar, vörsluaðili né viðskiptabanki sjóðsins bera ábyrgð á skuldbindingum útgefanda og standa eignir útgefanda einar undir skuldbindingum hans.

Stefnir starfar á grundvelli starfsleyfa frá Fjármálaeftirlitinu sem rekstrarfélag verðbréfasjóða samkvæmt heimild í lögum nr. 116/2021 um verðbréfasjóði og sem rekstraraðili sérhæfðra sjóða samkvæmt heimild í lögum um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Einnig taka starfsleyfi Stefnis til eignastýringar, fjárfestingaráðgjafar og vörslu og umsýslu hlutdeildarskírteina eða hluta sjóða um sameiginlega fjárfestingu.

Útgefið hlutafé Stefnis er 43,5 milljónir króna. Hlutfallslegt eignarhald skiptist milli Arion banka hf. („Arion banki“) 99,93% og Gen hf. 0,07%. Endurskoðandi Stefnis er Deloitte ehf. Nánari upplýsingar um Stefni má finna á heimasíðu hans: <https://www.stefnir.is>.

Í IV. kafla laga um rekstraraðila sérhæfðra sjóða er kveðið á um aðskilnað reksturs og vörslu og óhæði. Rekstraraðili er óheimilt að vera vörsluaðili, meirihluti stjórnarmanna rekstrarfélags sérhæfðra sjóða skal vera óháður móðurfélagi og vörsluaðila, rekstrarfélög skulu vera óháð móðurfélagi og vörsluaðila í störfum sínum og ætíð hafa hagsmuni eigenda hlutdeildarskírteina að leiðarljósi, svo og að stjórnarmaður í rekstrarfélagi megi ekki vera í stjórn eða lykilstarfsmaður móðurfélags eða vörsluaðila. Vörslufyrirtæki Stefnis er Arion banki.

3.9 Rafræn skráning og framsal

Skuldabréfin eru gefin út með rafrænum hætti hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð og mun hið sama eiga við um öll skuldabréf sem gefin verða út í skuldabréfaflokknum. Engar takmarkanir eru á framsali skuldabréfa í skuldabréfaflokknum. Framselja skal skuldabréfin til nafngreinds aðila. Útgefanda er heimilt að afla upplýsinga hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð um skráða skuldabréfaeigendur á hverjum tíma. Skilmálar skuldabréfanna eru dagsettir þann 24. júní 2025 og er lýst í kafla 3.2. „Skilmálar og aðrar upplýsingar um skuldabréfin“.

Reikningsstofnunum, eins og þær eru skilgreindar í lögum um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerninga, er einum heimilt að annast milligöngu um framsal á skuldabréfunum.

3.10 Tilgangur útgáfu skuldabréfaflokksins og töku til viðskipta á First North

Með útgáfu skuldabréfaflokksins SIL 35 6 er útgefandi að fjármagna fjárfestingar sínar, en markmið útgefanda er að ávaxta þá fjármuni sem greiddir eru til sjóðsins gegn útgáfu skuldabréfa með því að fjárfesta í vaxtaberandi kröfum, verðtryggðum og óverðtryggðum. Nánari lýsing á henni er að finna í útgefandalýsingu útgefanda dagsettri sama dag og verðbréfalýsing þessi og reglum sjóðsins.

Sótt verður um töku skuldabréfaflokksins til viðskipta á First North, sem er markaðstorg fjármálagerninga í skilningi íslenskra laga. Fyrsti viðskiptadagur með skuldabréfin á First North verður tilkynntur af Nasdaq Iceland með minnst eins viðskiptadags fyrirvara.

Tilgangurinn með því að taka skuldabréfin til viðskipta er að auka seljanleika þeirra og tryggja fjárfestum að starfshættir og upplýsingagjöf útgefanda séu í samræmi við reglur First North eins og þær eru á hverjum tíma.

3.11 Kostnaður vegna töku til viðskipta

Útgefandi ber allan kostnað sem hlýst af því að fá skuldabréfin tekin til viðskipta á First North. Heildarkostnaður vegna töku skuldabréfanna til viðskipta er áætlaður um 9 m.kr. Um er að ræða kostnað vegna gerðar lýsingar, kostnað við yfirferð og staðfestingu Fjármálaeftirlitsins á lýsingu, kostnað við töku skuldabréfa til viðskipta samkvæmt gjaldskrá Nasdaq Iceland, kostnað Nasdaq verðbréfamiðstöðvar samkvæmt gjaldskrá og aðra smávægilega kostnaðarliði sem falla til við undirbúning töku skuldabréfanna til viðskipta.

3.12 Upplýsingar um viðskiptin að útgáfu lokinni

Engin áform eru hjá útgefanda að birta upplýsingar um verðþróun undirliggjandi eigna eða að veita aðrar upplýsingar um skuldabréfin en reglur Nasdaq Iceland kveða á um. Þær upplýsingar sem reglur Nasdaq Iceland kveða um að séu birtar verða birtar á vefsíðu útgefanda https://www.stefnir.is/sjodir/#skradir_fjarmalagerningar.

3.13 Afskráning

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

3.14 Skattamál

Skráð skrifstofa útgefanda er á Íslandi og þar er einnig óskað eftir töku skuldabréfanna til viðskipta. Fer um skattalega meðferð skuldabréfanna samkvæmt íslenskri skattalöggjöf á hverjum tíma. Útgefandi mun ekki draga staðgreiðslu af vaxtatekjum skuldabréfanna og ábyrgist ekki að staðgreiðsluskatt sé haldið eftir, sbr. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 94/1996, um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur. Skuldabréfaeigendur bera sjálfir ábyrgð á staðgreiðslu fjármagnstekna sinna af skuldabréfunum. Reikningsstofnanir sem varsla skuldabréfin fyrir skuldabréfaeigendur annast útreikning og staðgreiðslu af vaxtatekjum skuldabréfanna.

Skattalög aðildarríkis fjárfesta og skráningarlands útgefanda gætu haft áhrif á tekjur af skuldabréfunum. Mælt er með því að fjárfestar kynni sér íslenska og eftir atvikum erlenda skattalöggjöf og athugi að breytingar kunna að verða á lögum. Fjárfestum er ráðlagt að leita ráðgjafar frá þriðja aðila varðandi skattalegar afleiðingar þess að fjárfesta í skuldabréfum.

Skuldabréfin eru ekki stimpilskyld, sbr. ákvæði laga nr. 138/2013 um stimpilgjald.

3.15 Undirliggjandi eignir

Ábyrgð á greiðslu skuldbindinga sjóðsins er fólgin í þeim eignum sem sjóðurinn á hverju sinni og skal greiðslum ráðstafað í samræmi við 2. og 3. mgr. 8. gr. reglna sjóðsins eins og þeim er lýst í kafla 3.3. „Forgangsröðun skuldabréfanna“. Geta útgefanda til að standa við skuldbindingar sínar er því háð greiðslugetu mótaðila.

Samkvæmt fjárfestingarstefnu sjóðsins er honum heimilt að lána beint og að fullu til innlendra lögaðila, að hluta eða samhliða lánveitingum frá innlendum lána- og fjármálastofnunum, lífeyrissjóðum og öðrum lánveitendum. Með tilvísun til þess að fjárfesta að hluta eða samhliða öðrum lánveitendum er vísað til þess að lánveiting getur annað hvort verið í formi hlutdeildar sjóðsins í viðkomandi fjármögnun, fjárfest sé í greiðsluflæði viðkomandi láns eða að viðkomandi fjármögnun sé sett upp þannig að hún er lagskipt og sjóðurinn fjárfestir í hluta af viðkomandi fjármögnun. Kröfur geta verið í formi lánasamninga eða annarra skuldaviðurkenninga. Ekki eru takmörk á heimild sjóðsstjóra til að selja lán og endurfjárfesta svo lengi sem það er gert innan fjárfestingartímabilsins og innan fjárfestingarstefnu sjóðsins sjá nánar kaflann 2.6. „Markmið, fjárfestingartímabil, fjárfestingarheimildir og fjárfestingarstefna“ í útgefandalýsingu útgefanda dagsettri 29. október 2025. Fjárfestingartímabil sjóðsins er að hámarki 60 mánuðir frá fyrstu útgáfu skuldabréfa sjóðsins, sem var þann 27. júní 2025. Sjóðnum er þó heimilt, að loknu fjárfestingartímabili, að endurfjárfesta í því skyni að lán í sjóðnum séu dreifð á sex skuldara eða fleiri og/eða að selja lán í heild eða að hluta til að hvert lán í sjóðnum verði ekki hærra en 20% af heildarstærð sjóðsins. Fjárfestingarheimildir sjóðsins takmarkast við ákvæði laga um rekstraraðila sérhæfðra sjóða, að frátöldum takmörkunum í X. kafla laganna er fjalla um sérhæfða sjóði fyrir almenna fjárfesta, og eftirfarandi fjárfestingastefnu sjóðsins, sbr. 4. tölul. 4. gr.

Á fjárfestingartímabilinu skulu fjárfestingar sjóðsins taka mið af því að eignaskipting sjóðsins sem hlutfall af stærð hans á hverjum tíma sé í samræmi við neðangreint:

Lán með veði í fasteignum:	30-100%
Lán með veði í skráðum hlutabréfum:	0-30%
Sjóðstreymislán og lán með veði í veltu- og/eða fastafjármunum:	0-30%
Lán til lóða- og framkvæmdafjármögnunar:	0-50%

Útgefanda er jafnframt heimilt að vera með tímabundna stöðu í lausu fé og er honum heimilt að binda lausafé í innlánnum, peningamarkaðsgerningum eða skammtímasjóðum til lausafjárstýringar. Nánari upplýsingar um fjárfestingarstefnu sjóðsins er að finna í kafla 2.6. „Markmið, fjárfestingartímabil, fjárfestingarheimildir, fjárfestingarstefna“ í útgefandalýsingu sjóðsins dagsettri þann 29. október 2025.

Við útgáfu lýsingar þessarar eru í eignasafni sjóðsins 16 skuldaviðurkenningar við 12 mótaðila. Lán þessi voru upphaflega veitt af innlendum fjármálastofnunum en síðar keypt af útgefanda í

kjölfar útgáfu skuldabréfanna. Heildarfjárfesting sjóðsins nemur andvirði skuldabréfsins, eða 3.502.500.000 kr. en auk fjárfestinga í lánum, sem tilgreind eru í töflunni hér að neðan, fjárfesti sjóðurinn í Stefni–Sparifjárjóði Fjárfesting sjóðsins í Stefni–Sparifjárjóði nam 122.244.797 kr. þann 9. október 2025. Einnig voru 18.572.723 kr. á bankreikningi útgefanda þann 9. október 2025. Í töflunni hér að neðan eru upplýsingar um undirliggjandi eignir miðað við 9. október 2025. Í töflunni er hlutfall miðað við heildareignir sjóðsins.

Mót- aðili	Staða	Lokagjalddagi ¹	Tegund vaxta	Vextir	Tegund afborgana	Fjöldi afbor- gana	Vtr./ Óvtr.	Hlutfall	Hlutfall mótaðil a
1	219.182.900	01.06.2029	Breytilegir	6,95%	Jafnar greiðslur m.v. 30 ára greiðsluferil, nema á lokagjaldaga	60	Vtr.	6,1%	6,1%
2	39.536.479	01.09.2044	Breytilegir	6,95%	Jafnar afborganir apríl til sept ár hvert	120	Vtr.	1,1%	2,2%
2	39.536.479	01.09.2044	Breytilegir	6,95%	Jafnar afborganir apríl til sept ár hvert	120	Vtr.	1,1%	
3	64.988.095	01.09.2029	Breytilegir	6,45%	Jafnar afborganir m.v. 25 ára greiðsluferil, nema á lokagjaldaga	60	Vtr.	1,8%	2,1%
3	10.158.220	01.09.2029	Breytilegir	6,45%	Jafnar afborganir m.v. 25 ára greiðsluferil, nema á lokagjaldaga	60	Vtr.	0,3%	
4	515.131.169	15.04.2032	Breytilegir	6,35%	Jafnar greiðslur m.v. 25 ára greiðsluferil, nema á lokagjaldaga	90	Vtr.	14,3%	14,3%
5	305.547.130	10.10.2028	Breytilegir	5,80%	Jafnar greiðslur m.v. 30 ára greiðsluferil, nema á lokagjaldaga	36	Vtr.	8,5%	8,5%
6	191.619.125	03.07.2028	Breytilegir	10,35%	Jafnar afborganir, hver afborgun m.v. 1/90 hluta, nema á lokagjaldaga	15	Óvtr.	5,3%	6,6%
6	45.174.681	03.07.2028	Breytilegir	10,35%	Jafnar afborganir, hver afborgun m.v. 1/90 hluta, nema á lokagjaldaga	15	Óvtr.	1,3%	
7	516.476.294	07.05.2028	Breytilegir	11,60%	Eingreiðslulán	1	Óvtr.	14,4%	14,4%
8	133.784.983	04.08.2026	Breytilegir	11,05%	Jafnar	50	Óvtr.	3,7%	3,7%

¹ Athygli er vakin á að tveir lánasamningar eru með lokagjaldaga eftir lokgagjaldaga skuldabréfsins, sjá einnig kafla 1.2.6 "Lausafjárshætta".

					afborganir, hver afborgun m.v. 1/84 hluti láns, nema á lokagjalddaga				
					Jafnar	4	Óvtr.	8,7%	8,7%
9	314.051.473	02.05.2028	Breytilegir	11,20%	afborganir, hver afborgun m.v. 1/10 hluti láns, nema á lokagjalddaga				
10	113.564.457	02.05.2028	Breytilegir	12,25%	Jafnar	6	Óvtr.	3,2%	3,2%
11	503.064.904	01.03.2026	Breytilegir	12,10%	Eingreiðslulán	1	Óvtr.	14,0%	14,0%
12	154.552.824	17.12.2027	Breytilegir	11,95%	Eingreiðslulán	1	Óvtr.	4,3%	12,4%
12	289.834.144	15.11.2027	Breytilegir	13,45%	Eingreiðslulán	1	Óvtr.	8,1%	
Sam- tals	3.456.203.357							96,1%	96,1%

Þann 9. október 2025 voru meðalvextir verðtryggða fjárfestinga um 6,4% og óverðtryggðra fjárfestinga annarra en innlána um 11,8%.

Til tryggingar endurgreiðslu langtímakrafna hafa lántakendur veitt útgefanda veð í ýmiskonar eignum svo sem í fasteignum, lóðum, byggingaframkvæmdum, hlutabréfum, veltufjármunum og lausafjármunum. Sjóðurinn fjárfestir að hluta eða samhliða lánveitingum frá innlendum lána- og fjármálastofnunum, lífeyrissjóður og öðrum lánveitendum. Sjóðurinn er veðhafi trygginga að baki þeirra eigna sem hann kaupir ásamt þeim upphafsaðila sem hann kaupir af. Við útgáfu þessarar lýsingu hefur sjóðurinn keypt lán af Arion banka og Íslandsbanka hf., sem eru fjármálastofnanir, auk þess sem sjóðurinn hefur keypt hlutdeild í greiðsluflæði af Arion banka. Möguleiki er að í framtíðinni muni sjóðurinn kaupa lán af fleiri upphafsáðilum. Í þeim tilvikum sem sjóðurinn hefur keypt hlutdeild í láni þá á sjóðurinn hlutfallslega jafnan rétt til úthlutunar á andvirði veðsettra eigna til móts við upphafsaðila og kemur upphafsáðili fram sem lánveitandi gagnvart lántaka og skilar greiðsluflæði til sjóðsins eins og það innheimtist. Í þeim tilfellum þegar sjóðurinn kaupir lán sem tilgreind eru sem lóðalán, framkvæmdalán eða sjóðstreymislán er gerð krafa um að upphaflegur lánveitandi eigi áfram a.m.k. 25% hlutdeild í lánveitingu.

Í töflunni hér að neðan eru upplýsingar um tryggingar og veðhlutföll miðað við 9. október 2025:

Mót- aðili	Tegund trygginga	Bókfært virði fasteigna/lóða að veði	Upphaflegt verðmat fasteigna/lóða a að veði ²	Virði annarra eigna að veði	Dags. útgáfu	Veðr.	Lán á fyrri veðr. eða samhliða	Veð- hlutfall
1	Fasteignir	1.050.000.000	1.050.000.000	0	05.06.2024	2.	432.705.853	62%
2	Fasteignir	162.550.000	136.100.000	0	01.10.2024	1.	39.536.480	49%
2	Fasteignir	247.550.000	221.100.000	0	21.10.2024	1. og 2.	118.609.439	64%
3	Fasteignir	226.000.000	226.000.000	0	21.08.2024	1.	64.988.095	58%
3	Fasteignir	226.000.000	226.000.000	0	12.03.2025	2.	140.134.411	67%
4	Fasteignir	4.800.066.000	4.800.066.000	0	27.09.2024	1.	2.498.064.137	63%
5	Fasteignir	477.650.000	477.650.000	0	23.09.2025	1.	0	64%
6	Fasteignir	1.735.700.000	1.735.700.000	0	19.06.2024	1.	1.110.155.875	75%
6	Sjóðstreymi / lausafé og veltufjármunir	0	0	1.748.679.701	19.06.2024	1.	261.721.984	18%
7	Skráð hlutabréf	0	0	16.184.839.886	02.05.2025	1.	3.022.815.913	22%

² Verðmat við útgáfudag lánsins.

8	Sjóðstreymi / veltufjármunir	0	0	1.016.269.000	27.06.2022	1.	965.874.633	108%
9	Sjóðstreymi / veltufjármunir	0	0	1.467.488.299	28.04.2025	1.	237.317.415	38%
10	Sjóðstreymi / hlutabréf	0	0	3.700.000.000	02.09.2022	1.	189.274.096	8%
11	Lóð og fasteignir í byggingu	2.310.312.398	1.620.716.889	0	07.03.2024	1.	1.155.639.747	72%
12	Lóð og fasteignir í byggingu	3.557.274.149	3.420.722.230	0	18.12.2024	1.	257.344.113	12%
12	Lóð og fasteignir í byggingu	3.557.274.149	3.420.722.230	0	07.11.2024	2.	1.146.546.405	40%

Ekki er kveðið á um sérstaka heimild til að skipta út tryggingum í undirliggjandi lánssamningum en slíkar beiðnir yrðu metnar hverju sinni. Komi nýjar tryggingar í stað núverandi trygginga þurfa þær að uppfylla kröfur sjóðsins um m.a. verðmæti og veðhlutföll sem og liðnum Nánar um fjárfestingarstefnu í reglum sjóðsins (sbr. 5. tl. í 4 gr.).

Í eftirfarandi töflu má finna almenna lýsingu á mótaðilum sjóðsins og atvinnugrein. Allir mótaðilar eru stofnaðir og skráðir til heimilis á Íslandi.

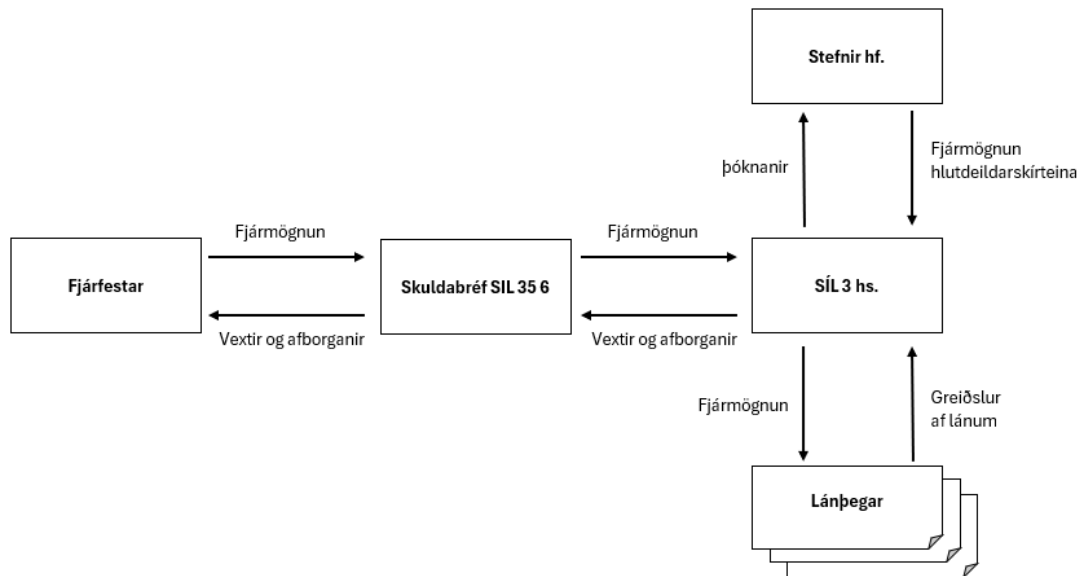
Mótaðili	Fjöldi starfsmanna	Rekstrartími	Félagaform	Atvinnugrein
1	Færri en 50	32 ár	ehf.	Verslun og þjónusta
2	Færri en 50	6 ár	ehf.	Ferðapjónusta
3	Færri en 50	4 ár	ehf.	Ferðapjónusta
4	Færri en 50	23 ár	ehf.	Fasteignarekstur
5	Færri en 50	8 ár	ehf.	Fasteignarekstur
6	50-100	15 ár	ehf.	Iðnaður
7	Færri en 50	5 ár	hf.	Eignarhaldsfélag
8	100-200	22 ár	hf.	Verslun og þjónusta
9	Færri en 50	17 ár	ehf.	Verslun og þjónusta
10	Færri en 50	2 ár	ehf.	Eignarhaldsfélag
11	Færri en 50	4 ár	ehf.	Byggingarstarfsemi
12	Færri en 50	1 ár	ehf.	Byggingarstarfsemi

Um eignasafn sjóðsins gilda almennar reglur samninga- og kröfuréttar, íslensk lög, þ.m.t. lög nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggjörninga, lög 38/2001 um vexti og verðtryggingu og lög 75/1997 um samningsveð.

3.16 Uppbygging og sjóðstreymi

Útgefandi gegnir hlutverki milliliðar sem tekur við fé frá fjárfestum og fjárfestir í samræmi við 4. gr. reglna sjóðsins þar sem fram koma markmið, fjárfestingarheimildir og fjárfestingarstefna sjóðsins. Skuldabréfin eru óverðtryggð með breytilegum vöxtum og með lokagjalddaga þann 20. júní 2035. Í samræmi við skilmála skuldabréfanna mun allt fjárfæði eigna renna til skuldabréfaeigenda að frádregnum opinberum gjöldum og rekstrarkostnaði sjóðsins, sjá nánar í kafla 3.3 „Forgangsröðun skuldabréfanna í verðbréfalýsingu þessari“. Slíkar greiðslur geta verið óreglulegar og greiðast eftir ákvörðun sjóðsins og að teknu tilliti til greiðslu afborgana af undirliggjandi eignum. Greiðslur vegna eignanna verða innheimtar í samræmi við skilmála undirliggjandi samninga. Fjármálastofnunin sem seldi lánið til sjóðsins annast innheimtuna og skilar greiðslunum til útgefanda. Hér að neðan má sjá hvernig sjóðstreymi viðskiptanna er

uppbyggt:



Mótaðilar/lántakendur sjóðsins eru fyrirtæki eða aðilar í fjölmörgum atvinnugreinum íslensk efnahagslífs. Við birtingu lýsingar þessarar er skipting milli atvinnugreinaflokka eftirfarandi:

Hlutfall (miðað við stöðu lána)	Atvinnugrein
27%	Byggingarstarfsemi
18%	Eignarhaldsfélög
19%	Verslun og þjónusta
24%	Fasteignarekstur
7%	Iðnaður
5%	Ferðaþjónusta

Vaxtatímabil er þrír mánuðir. Fyrsti vaxtagjalddagi var þann 20. september 2025 og greiðast vextir síðan á þriggja mánaða fresti fram að lokagjalddaga. Tveimur dögum fyrir upphaf hvers vaxtatímabils verða vextir fyrir komandi vaxtatímabil ákvarðaðir út frá áætluðum greiddum vöxtum undirliggjandi lána í eigu útgefanda á því tímabili að frádregnum kostnaði útgefanda í samræmi við reglur hans og tilkynntir skuldabréfaeigendum. Eftir að skuldabréfin hefa verið tekin til viðskipta á First North verður slík tilkynning birt opinberlega.

Tímabundnu umframlausafé verður fjárfest ef ákjósanlegir fjárfestingarkostir bjóðast eða greitt út í samræmi við 4. gr. reglna sjóðsins. Ákvarðanir um fjárfestingar í lausafjárafurðum eru teknar af sjóðsstjóra.

Sjóðnum er heimilt að binda lausafé í innlánum, peningamarkaðsgerningum eða skammtímasjóðum til lausafjárstýringar. Til viðbótar við útgáfu skuldabréfs er sjóðnum heimil skammtímalántaka í því skyni að vernda hagsmuni eigenda skuldaskjals sjóðsins og hlutdeildarskírteinishafa s.s. vegna fullnustu veða eða til að mæta skuldbindingum sjóðsins.

4. Tilkynning til fjárfesta

Verðbréfalýsing þessi dagsett þann 29. október 2025 er hluti af lýsingu útgefanda sem varðar beiðni útgefanda um töku skuldabréfa sem gefin er út af útgefanda, í flokknum SÍL 35 6, til viðskipta á First North. Lýsing þessi er á íslensku og samanstendur af þremur aðskildum skjölum; útgefandalýsingu dagsettri sama dag og verðbréfalýsingu þessari og samantekt (hér eftir „**lýsingin**“). Lýsingin er útbúin af fyrirtækjaráðgjöf Arion banka og byggir alfarið á gögnum frá útgefanda og mótaðilum útgefanda.

Útgáfudagur bréfanna var þann 27. júní 2025 að fjárhæð 3.502.500.000 kr. Um er að ræða fyrsta ádrátt en útgáfan er stækkuð við hverja innköllun fram að heildarnafnverði útgáfu sem má að hámarki vera 7.005.000.000 kr.

Framangreint fer fram í samræmi við íslensk lög og reglugerðir, meðal annars lög nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga, lög nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði (hér eftir „**lög um lýsingar**“) og reglugerð nr. 274/2020 um innleiðingu framseldrar reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2019/980 um viðbætur við lýsingarreglugerð ESB 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. Verðbréfalýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum 14 og 19 við framselda reglugerð (ESB) nr. 2019/980. Viðauki 14 er vegna verðbréfalýsingar fyrir verðbréf sem ekki er hlutabréfatengd og eru fyrir almenna fjárfesta og viðauki 19 fyrir eignavarin bréf. Jafnframt er lýsingin útbúin með hliðsjón af reglum First North.

Lýsingin hefur verið yfirfarin og staðfest af Fjármálaeftirlitinu, sem er lögbært yfirvald samkvæmt lögum um lýsingu verðbréfa sem boðin eru á almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði nr. 14/2020 og lýsingarreglugerðar ESB.

Fjármálaeftirlitið staðfestir aðeins viðkomandi lýsingu í þeim skilningi að hún uppfylli þær kröfur um að vera fullnægjandi, skiljanleg og samkvæm sem kveðið er á um í lýsingarreglugerð ESB. Ekki ber að líta á slíka staðfestingu sem staðfestingu á gæðum verðbréfanna sem viðkomandi lýsing varðar. Fjárfestar skulu meta sjálfir hvort þeim henti að fjárfesta í verðbréfum sem lýst er í verðbréfalýsingu þessari.

Lýsingin inniheldur þær upplýsingar sem eru nauðsynlegar fjárfestum til þess að þeir geti metið eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur útgefanda sem og þau réttindi sem fylgja skuldabréfum í skuldabréfaflokknum. Fjárfestum er bent á að fjárfesting í skuldabréfum felur í sér áhættu og áður en ákvörðun er tekin um fjárfestingu í skuldabréfunum ættu fjárfestar að fara yfir allar upplýsingar í lýsingunni. Fjárfestum er sér í lagi ráðlagt að kynna sér þá áhættu- og óvissupætti sem geta haft veruleg áhrif á útgefanda og virði skuldabréfanna, en þeim er lýst í 1. kafla „Áhættupættir“ í verðbréfalýsingu þessari og 1. kafla „Áhættupættir“ í útgefandalýsingu SÍL 3 dagsettri þann 29. október 2025. Fjárfestum er bent á að gera sjálfstæðar kannanir á þeim þáttum sem sérstaklega geta átt við fjárfestingu þeirra í skuldabréfunum. Hver fjárfestir verður að byggja ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfunum á eigin athugunum og greiningu á þeim upplýsingum sem fram koma í lýsingunni. Fjárfestum er bent á að hægt er að leita ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjá bönkum, verðbréfafyrirtækjum og sparisjóðum, til aðstoðar við mat á skuldabréfunum sem fjárfestingakosti. Fjárfestum er einnig ráðlagt að kynna sér eigin réttarstöðu, þ.m.t. skattaleg atriði sem kunna að snerta fjárfestingu þeirra í skuldabréfunum og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.

Verðbréfalýsingunni eða öðrum skjölum sem tilheyra lýsingu útgefanda dagsettri þann 29.

október 2025 skal ekki dreifa, senda eða miðla á annan hátt til landa eða í löndum þar sem birting krefst frekari skráningaraðgerða eða annarra aðgerða en þeirra sem íslensk lög og reglugerðir krefjast eða þar sem slíkt bryti í bága við lög eða reglugerðir í viðkomandi landi.

Í sumum lögsagnarumdæmum kunna lög að setja skorður við dreifingu verðbréfalýsingarinnar eða annarra skjala sem tilheyra lýsingu útgefanda dagsettri þann 29. október 2025. Því gerir útgefandi kröfu um að allir viðtakendur kynni sér og hagi athöfnum sínum í samræmi við slík lög og skorður. Útgefandalýsingunni eða öðrum skjölum sem tilheyra lýsingu útgefanda dagsettri þann 29. október 2025 skal ekki dreifa, senda eða miðla á annan hátt til landa eða í löndum þar sem birting krefst frekari skráningaraðgerða eða annarra aðgerða en þeirra sem íslensk lög og reglugerðir krefjast eða þar sem slíkt bryti í bága við lög eða reglugerðir í viðkomandi landi. Útgefandi og Fyrirtækjaráðgjöf Arion banka, sem er umsjónaraðili með töku skuldabréfa SÍL 3 til viðskipta á First North, eru ekki skaðabótaskyld vegna dreifingar þriðja aðila á verðbréfalýsingunni eða öðrum skjölum sem tilheyra lýsingu útgefanda dagsettri þann 29. október 2025 í neinni lögsögu.

Fjárfesting í skuldabréfunum hæfir ekki öllum fjárfestum og verða því allir sem fjárfesta í skuldabréfunum að meta hentugleika fjárfestingarinnar út frá eigin aðstæðum. Útgefandi minnir fjárfesta á að viðskipti með skuldabréfið kann að krefjast tilhlýðileikamats eins og því er lýst í 45. gr. laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga. Sér í lagi ættu allir fjárfestar að:

- a) Búa yfir nægilegri þekkingu og reynslu til að leggja marktækt mat á skuldabréfin.
- b) Skilja mismunandi eiginleika skuldabréfa sem fjárfestingarkosts og skilja kosti og galla þess að fjárfesta í skuldabréfum.
- c) Kynna sér vel og skilja allar upplýsingar í lýsingu útgefanda sem er dagsett þann 29. október 2025 og samanstendur af verðbréfalýsingu þessari, útgefandalýsingu dagsettri þann 29. október 2025 og samantekt.
- d) Hafa aðgang að og búa yfir þekkingu á viðeigandi greiningartækjum til að meta, út frá eigin fjárhag, fjárfestingu í skuldabréfunum og áhrifin sem slík fjárfesting hefði á fjárfestingasafn viðkomandi.
- e) Hafa nægilega sterka fjárhags- og lausafjárstöðu til að geta staðið undir þeirri áhættu sem er samfara fjárfestingu í skuldabréfunum.
- f) Vera í stakk búnir til að bera þá áhættu sem tengist skuldabréfunum og hafa fullan skilning á þeim skilmálum sem gilda um bréfin og geta metið (hvort sem er sjálfstætt eða með aðstoð fjármálaráðgjafa) mögulega þróun efnahags-, vaxta-, gjaldmiðla og annarra þátta sem kunna að hafa áhrif á fjárfestinguna.

4.1 Skjöl til sýnis, skjöl felld inn með tilvísun og aðgangur að lýsingu

Lýsing útgefanda samanstendur af þremur skjölum, verðbréfalýsingu þessari, útgefandalýsingu dagsettri sama dag og verðbréfalýsingin þessi og samantekt og eftir atvikum viðaukum sem kunna að vera gerðir í samræmi við 23. gr. lýsingarreglugerðar ESB 2017/1129 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði. Upplýsingar í lýsingunni byggja á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem lýsingin er undirrituð. Í tólf mánuði eftir útgáfu lýsingar, munu eftirfarandi skjöl vera til sýnis með rafrænum hætti á vefsíðu útgefanda: https://www.stefnir.is/sjodir/#skradir_fjarmalagerningar. Til viðbótar verða öll gögn sem eru felld inn með tilvísun aðgengileg með rafrænum hætti í 10 ár eftir útgáfu

lýsingarinnar á sömu vefsíðu.

Skjöl til sýnis:

- Reglur SÍL 3 hs. samþykktar þann 27. maí 2024, með breytingum gerðum þann 21. janúar 2025.
- Útgefandalýsingu útgefanda dagsett og undirrituð þann 29. október 2025.
- Verðbréfalýsing útgefanda dagsett og undirrituð þann 29. október 2025.
- Endurskoðaður árshlutareikningur 1.1.2025 – 30.6.2025.

Skjöl felld inn með tilvísun:

- Endurskoðaður árshlutareikningur 1.1.2025 – 30.6.2025, dagsettur 19. ágúst 2025. Sjá hér: <https://www.stefnir.is/library/Skrar/Sjodir/SiL-3-hs/SI%cc%81L%203%20hs.%20a%cc%81rshlutareikningur%2030.06.2025.pdf>

4.2 Umsjónaraðili útgáfunnar og töku skuldabréfanna til viðskipta

Fyrirtækjaraðgjöf Arion banka er umsjónaraðili með töku skuldabréfa í flokki SIL 35 6 til viðskipta á First North.

Jafnframt hefur fyrirtækjaraðgjöf Arion banka unnið að gerð samantektar, útgefandalýsingar og verðbréfalýsingar þessarar sem dagsett er þann 29. október 2025 í samráði við útgefanda og rekstraraðila útgefanda og eru þessi gögn byggð á upplýsingum frá útgefanda.

Samskiptaupplýsingar Arion banka:

Kennitala: 581008-0150
LEI auðkenni: RIL4VBPDB0M7Z3KXSF19.
Aðsetur: Borgartúni 19, 105 Reykjavík
Tölvupóstur: arionbanki@arionbanki.is
Sími: 444-7000

Stefnir er rekstraraðili útgefanda og annast fjárfestingar útgefanda ásamt því að sjá um útgáfu skuldabréfa í flokki SIL 35 6, samkvæmt reglum sjóðsins.

Samskiptaupplýsingar Stefnis hf.

Kennitala: 700996-2479
LEI auðkenni: 254900MECQ6FKISOVJ40
Aðsetur: Borgartúni 19, 105 Reykjavík
Tölvupóstur: info@stefnir.is
Sími: 444-7400

4.3 Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

Athygli fjárfesta er vakin á hagsmunum útgefanda, Stefnis og Arion banka vegna töku skuldabréfa SÍL 3 til viðskipta á First North. Stefnir sér um rekstur og stýringu sjóðsins en Stefnir er í eigu Arion banka sem mun m.a. annast uppgjör og vörslu eigna sjóðsins samkvæmt samningi. Hlutfallslegt eignarhald Stefnis skiptist milli Arion banka 99,93% og Gen hf. 0,07% en Gen hf. er alfarið í eigu Arion banka.

- Stefnir er rekstraraðili sjóðsins í samræmi við lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða og ber að sinna þeim skyldum í tengslum við umsýslu sjóðsins sem þar er kveðið á um. Fyrir það greiðir útgefandi Stefni þóknun eins og hún er ákveðin í reglum útgefanda sem felst í umsýsluþóknun rekstraraðila og breytilegri þóknun. Stefnir skipar sjóðnum sjóðstjóra og staðgengil hans sem eru starfsmenn Stefnis.
- Arion banki er vörsluaðili og sér um bókhald og innheimtu fyrir sjóði í rekstri Stefnis ásamt því að Stefnir hefur útvistað ýmsum verkefnum til Arion banka eins og lýst er í köflum 1.8 „Rekstrar- og útvistunaráhætta“ og 3.4 „Vörsluaðili og útvistun verkefna“ í útgefandalýsingu útgefanda sem er dagsett 29. október 2025.
- Í tengslum við töku skuldabréfanna til viðskipta á First North hefur fyrirtækjaráðgjöf Arion banka verið sjóðnum til ráðgjafar við gerð lýsingarinnar ásamt því að hafa umsjón með töku skuldabréfanna til viðskipta á First North. Fyrir það greiðir sjóðurinn Arion banka þóknun.
- Arion banki er viðskiptabanki sjóðsins.
- Útgefandi hefur keypt hlutdeild í lánum og greiðsluflæði lána af Arion banka.

Stefnir rekur verðbréfasjóði, sérhæfða sjóði fyrir almenna fjárfesta og aðra sérhæfða sjóði. Í slíkri starfsemi getur sú staða óhjákvæmilega komið upp að hagsmunir viðskiptavina Stefnis fara ekki saman við hagsmuni Stefnis sjálfs (þ.m.t. hagsmuni starfsmanna eða aðila tengdum Stefni). Einnig kunna hagsmunir viðskiptavina Stefnis að skarast (þ.m.t. hagsmunir tveggja eða fleiri sjóða í rekstri Stefnis). Útdrátt úr stefnu Stefnis um hagsmunaárekstra má nálgast hér: https://www.stefnir.is/um-stefni/reglur-og-samthyktir/#reglur_vegna_hagsmunaarekstra.³ Helstu tilvik þar sem mögulegir hagsmunaárekstrar kunna að koma sérstaklega til skoðunar eru eftirfarandi. Athugið að ekki er um tæmandi upptalningu að ræða:

- Við eigin viðskipti starfsmanna, stjórnarmanna eða tengdra aðila eða þegar sömu aðilar hafa fjárhagslega hagsmuni af þjónustu sem veitt er viðskiptavini eða aðila sem félagið á viðskipti við.
- Í viðskiptum við Arion banka, sem fer ásamt tengdum aðilum með alla hluti í Stefni, hvort heldur sem er í tilfelli þjónustukaupa (þ.m.t. þeirra verkefna sem útvistað hefur verið til bankans) eða í viðskiptum með fjármálaafurðir.
- Sjóðstjórar stýra fleiri en einum sérhæfðum sjóði og kann að koma upp sú staða að eftirsóknarvert lán býðst til kaupa sem hentar vel að fjárfestingarstefnu fleiri en eins sjóðs. Ef möguleg lánveiting uppfyllir skilyrði fjárfestingarstefnu hjá fleiri en einum sjóði og sjóðstjóri telur þjóna hagsmunum þeirra að taka þátt, þá verður viðhöfð sú vinnuregla að hlutfalla þátttöku hvers sjóðs í fjárfestingunni út frá hlutfallslegri stærð þeirra.

³ Upplýsingar á vefsetri eru ekki hluti lýsingar nema þær séu felldar inn með tilvísun.

Komi upp sú staða að hagsmunaárekstrar verði ekki umflúnir mun rekstraraðili grípa til allra skynsamlegra leiða til að koma í veg fyrir að hagsmunaárekstrar leiði af sér tjón fyrir viðskiptavini. Regluvörður veitir nánari upplýsingar um stefnu rekstraraðila varðandi hagsmunaárekstra.

Til að koma í veg fyrir mögulega hagsmunaárekstra er miðað við að sjóðurinn fjárfesti ekki í lánaskjölum útgefnum af óskráðum félögum sem aðrir sjóðir í rekstri Stefnis eða Arion banki eiga eignahlut í. Framangreind takmörkun á ekki við um skuldaskjöl útgefin af óskráðum félögum sem Vörður tryggingar hf. og/eða Vörður líftryggingar hf. eiga eignahlut í eða skuldaskjöl útgefin af óskráðum félögum í eigu skráðs félags, sem aðrir sjóðir í rekstri Stefnis eða Arion banki eiga eignahlut í.

4.4 Upplýsingar frá þriðja aðila

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

Upplýsingar frá útgefanda eru fengnar frá rekstraraðila, útgefanda sjálfum, gögnum sem birt hafa verið af mótaðilum með opinberum hætti og öðrum opinberum gögnum. Upplýsingar um Arion banka er að finna í árs- og sjálfbærnisráðgjöf Arion banka fyrir árið 2024 eða á öðrum stöðum séu þær tilgreindar sérstaklega og vefsvæði bankans <https://www.arionbanki.is/>.

Upplýsingar á ofangreindum vefsetrum eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær upplýsingar sem felldar eru inn í lýsinguna með tilvísun.

Útgefandinn staðfestir að fyrrgreindar upplýsingar sem stuðst er við gerð lýsingarinnar voru endurgerðar með réttum hætti og, að því marki sem honum er kunnugt um og unnt að staðreyna á grundvelli þeirra upplýsinga sem fyrrgreindir aðilar hafa birt, að engum staðreyndum hafi verið sleppt sem myndu gera upplýsingarnar ónákvæmar eða villandi.

4.5 Yfirlýsing ábyrgðaraðila verðbréfalýsingar fyrir hönd útgefanda

Stjórnarformaður og framkvæmdastjóri Stefnis hf., kt. 700996-2479, Borgartúni 19, 105 Reykjavík sem gegnir hlutverki rekstraraðila, í samræmi við lög nr. 45/2020 rekstraraðila sérhæfðra sjóða, útgefanda SÍL 3 hs., kt. 521224-9830, Borgartúni 19, 105 Reykjavík eru ábyrgir fyrir efni lýsingar þessarar og lýsa því yfir fyrir hönd SÍL 3 hs., sem útgefanda, að samkvæmt þeirra bestu vitund séu upplýsingarnar í lýsingunni í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum hafi verið sleppt sem gætu haft áhrif á áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 29. október 2025,

Fyrir hönd Stefnis hf.

Jón Óttar Birgisson, stjórnarformaður

Jón Finnbogason, framkvæmdastjóri

4.6 Skilgreiningar

Í verðbréfalýsingunni vísa hugtökin;

„Arion banki“ eða „bankinn“ til Arion banka hf., kt. 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík,

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

„Fyrirtækjaráðgjöf Arion banka“, til Fyrirtækjaráðgjafar Arion banka hf., kt. 581008-0150, Borgartúni 19, 105, 101 Reykjavík, Íslandi,

„First North“ er markaðstorg fjármálagerna, samkvæmt skilgreiningu laga nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerna, fyrir skuldabréf sem rekið er af Nasdaq Iceland hf.,

„lýsingin“ til lýsingar SÍL 3 dagsettrar 29. október 2025, sem samanstendur af verðbréfalýsingu þessari, útgefandalýsingu, og samantekt,

„lýsingarreglugerð ESB“ til reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) nr. 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,

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

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

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

„Nasdaq Iceland“ til Kauphallar Íslands hf. (Nasdaq Iceland hf.), kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík,

„reglur First North“ til First North Iceland Fixed Income Rulebook, dagsett 1. janúar 2025.

„SIL 35 6“, „skuldabréfin“ og „skuldabréfaflokkurinn“ til skuldabréfaflokksins SIL 35 6 sem gefinn var út af SÍL 3 hs., þann 27. júní 2025,

„SÍL 3“, „útgefandinn“ og „sjóðurinn“ til SÍL 3 hs., kt. 521224-9830, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, Íslandi,

„Stefnir“ og „rekstraraðili“, til Stefnis hf., kt. 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, Íslandi,

„umsjónaraðili“ til Fyrirtækjaráðgjafar Arion banka hf., kt. 581008-0150, Borgartúni 19, 105, 101 Reykjavík, Íslandi,

„útgefandalýsingin“ til útgefandalýsingar dagsettrar 29. október 2025,

„verðbréfalýsingin“ til verðbréfalýsingar útgefanda, dagsettrar 29. október 2025, nema annað meg skilja af samhenginu eða sé tekið fram í textanum.

Verðbréfalýsing - SÍL 3 hs.

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

„vörsluaðili“ til vörsluaðilans Arion banki hf., kt. 540502-2930, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, Íslandi,

nema annað megi skilja af samhenginu eða sé tekið fram í textanum.

Þegar vísað er til laga og reglugerða í verðbréfalýsingunni er vísað til íslenskra laga og reglugerða, með áorðnum breytingum

Undirritunarsíða

F.h. Stefnis hf.
Jón Óttar Birgisson

F.h. Stefnis hf.
Jón Finnbogason