



Festi hf.  
Grunnlýsing  
9. október 2025

## Efnisyfirlit

|       |                                                                                                      |    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | ALMENN LÝSING Á ÚTGÁFURAMMANUM .....                                                                 | 3  |
| 1.1   | Um útgáfuramman og framkvæmd útgáfu.....                                                             | 3  |
| 1.2   | Heimild til útgáfu og stærð útgáfuramman.....                                                        | 3  |
| 1.3   | Skuldaskjöl útgefin í samræmi við útgáfuramman.....                                                  | 3  |
| 1.4   | Taka til viðskipta á skipulegum markaði .....                                                        | 3  |
| 2     | ÁHÆTTUÞÆTTIR.....                                                                                    | 4  |
| 2.1   | Áhættuþættir skuldaskjalanna .....                                                                   | 4  |
| 2.1.1 | Almennt um áhættu tengda fjárfestingu í skuldabréfum og víxlum .....                                 | 4  |
| 2.1.2 | Áhætta skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum .....                                      | 5  |
| 2.1.3 | Breytingar á lögum og reglum.....                                                                    | 7  |
| 2.1.4 | Lagaumhverfi útgefanda og skuldaskjala sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum markaði ..... | 7  |
| 2.2   | Áhættuþættir útgefanda.....                                                                          | 8  |
| 3     | SKILMÁLAR SKULDASKJALANNA .....                                                                      | 17 |
| 4     | FORM ENDANLEGRA SKILMÁLA .....                                                                       | 35 |
| 5     | UPPLÝSINGAR UM ÚTGEFANDANN.....                                                                      | 44 |
| 5.1   | Útgefandi.....                                                                                       | 44 |
| 5.2   | Fjárhagsdagatal.....                                                                                 | 44 |
| 5.3   | Skipulag samstæðunnar og skipurit.....                                                               | 45 |
| 5.4   | Ágrip af sögu útgefanda.....                                                                         | 47 |
| 5.5   | Starfsemi Festi .....                                                                                | 47 |
| 5.6   | Stefna, gildi og markmið .....                                                                       | 48 |
| 5.6.1 | Sjálfbærnistefna.....                                                                                | 48 |
| 5.6.2 | Jafnréttisstefna .....                                                                               | 48 |
| 5.6.3 | Mannauðsstefna.....                                                                                  | 48 |
| 5.6.4 | Starfskjarastefna .....                                                                              | 48 |
| 5.6.5 | Stefna fjárfestatengla.....                                                                          | 49 |
| 5.6.6 | Jafnlaunastefna .....                                                                                | 49 |
| 5.6.7 | Samkeppnisstefna.....                                                                                | 49 |
| 5.7   | Stjórnarhættir, stjórn og stjórnendur .....                                                          | 49 |
| 5.7.1 | Stjórnarhættir.....                                                                                  | 49 |
| 5.7.2 | Stjórn og stjórnendur .....                                                                          | 50 |
| 5.7.3 | Undirnefndir stjórnar og aðrar nefndir .....                                                         | 53 |
| 5.8   | Hluthafar og hlutafé.....                                                                            | 54 |
| 5.8.1 | Arðgreiðslur .....                                                                                   | 55 |

|     |                                                                  |    |
|-----|------------------------------------------------------------------|----|
| 5.9 | Þróun og horfur.....                                             | 56 |
| 6   | TILKYNNNING TIL FJÁRFESTA .....                                  | 57 |
| 6.1 | Skilgreiningar og tilvísanir.....                                | 58 |
| 6.2 | Gildistími og aðgengi að lýsingu .....                           | 59 |
| 6.3 | Upplýsingar felldar inn með tilvísun.....                        | 59 |
| 6.4 | Skjöl til sýnis, aðgengi og gildistími .....                     | 60 |
| 6.5 | Ráðgjafar .....                                                  | 60 |
| 6.6 | Upplýsingar frá þriðja aðila .....                               | 60 |
| 6.7 | Staðfesting af hálfu Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands .....  | 60 |
| 6.8 | Endurskoðandi .....                                              | 60 |
| 6.9 | Yfirlýsing ábyrgðaraðila grunnlýsingar fyrir hönd útgefanda..... | 61 |

## 1 ALMENN LÝSING Á ÚTGÁFURAMMANUM

### 1.1 Um útgáfuramman og framkvæmd útgáfu

Festi hf., kt. 540206-2010, Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi (hér eftir „**útgefandinn**“, „**félagið**“, „**Festi**“ eða „**móðurfélagið**“) mun gefa út skuldaskjöl í samræmi við ákvæði þess útgáfuramma sem lýst er í grunnlýsingu þessari (hér eftir „**grunnlýsingin**“ eða „**lýsingin**“) eða viðaukum við hana, í íslenskum krónum (ISK). Skuldaskjöl sem gefin verða út undir útgáfurammanum geta verið skuldabréf og/eða víxlar (í grunnlýsingu þessari nefnd „**skuldabréfin**“ og „**víxlarnir**“, saman eða hvort heldur sem er „**skuldaskjölin**“ eða eftir atvikum „**verðbréfin**“) sem gefin verða út með rafrænum hætti hjá þeirri verðbréfamistöð sem tilgreind er í endanlegum skilmálum.

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

### 1.2 Heimild til útgáfu og stærð útgáfuramman

Útgáfuramminn og útgáfa skuldabréfa og víxla samkvæmt honum eru í samræmi við ákvörðun stjórnar Festi þann 29. apríl 2025 og nemur fjárhæð hans allt að 8.000.000.000 kr. Samanlagt nafnverð útgefinna skuldaskjala sem gefin verða út samkvæmt útgáfurammanum skal því ekki vera umfram 8.000.000.000 kr. eða þá mögulegu stækkun á útgáfurammanum sem er háð heimild stjórnar Festi.

### 1.3 Skuldaskjöl útgefin í samræmi við útgáfuramman

Útgáfuramminn gerir ráð fyrir útgáfu skuldabréfa og/eða víxla sem taka á til viðskipta á skipulegum markaði í skilningi laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga og/eða bjóða á til kaups í almennu útboði eða í einhverri tegund þeirra útboða sem talin eru upp skv. undanþágu í 4. mgr. 1. gr. í reglugerð (ESB) nr. 2017/1129, sbr. 2. gr. laga nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði, allt samkvæmt ákvörðun útgefanda hverju sinni.

Útgefandi leggur hverja útgáfu skuldaskjala samkvæmt útgáfurammanum sjálfstætt til samþykktar af stjórn Festi. Ákvörðun stjórnar er m.a. metin með hliðsjón af markaðsaðstæðum og fjárþörf útgefanda að hverju sinni.

### 1.4 Taka til viðskipta á skipulegum markaði

Ef gert er ráð fyrir að taka skuldaskjölin til viðskipta á skipulegum markaði verður sótt um að fá slík skuldaskjöl tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland sem er skipulegur markaður í skilningi laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga. Ekki er gert ráð fyrir að sótt verði um að fá skuldaskjölin tekin til viðskipta á öðrum skipulegum mörkuðum.

## 2 ÁHÆTTUÞÆTTIR

Áhættuþættir þeir sem hér á eftir er lýst eru þeir sem útgefandanum er kunnugt um og telur að eigi sérstaklega við um félagið, skuldaskjölin og þær atvinnugreinar sem það starfar innan og gætu haft áhrif á getu útgefanda til að standa skil á greiðslum afborgana og vaxta af útgefnum skuldabréfum og víxlum, þar á meðal þau skuldabréf og/eða víxla, sem útgefin eru samkvæmt ákvæðum útgáfurammanum sem lýst er í grunnlýsingu þessari. Áhættuþættirnir í lýsingunni takmarkast við þá áhættu sem er sértæk fyrir útgefandann og/eða skuldaskjölin og sem skiptir máli fyrir fjárfesta til að taka upplýsta fjárfestingarákvörðun.

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

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

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

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

Möguleiki er á því að aðrir þættir en þeir sem taldir eru upp á grundvelli þeirra upplýsinga sem nú liggja fyrir og útgefanda er kunnugt um, geti haft áhrif á markaðsvirði verðbréfanna og/eða getu útgefanda til að standa við skuldbindingar sínar. Eins gætu komið fram nýir áhættuþættir í framtíðinni sem ekki eru þekktir við útgáfu þessarar grunnlýsingar.

### 2.1 Áhættuþættir skuldaskjalanna

#### 2.1.1 Almenn um áhættu tengda fjárfestingu í skuldabréfum og víxlum

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

Skuldaskjöl bera markaðsáhættu sem felst í því að virði þeirra getur sveiflast ef ávöxtunarkrafa skuldaskjala sveiflast almennt á mörkuðum. Ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði skuldaskjalanna og ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði skuldaskjalanna. Margvíslegir atburðir geta valdið verðbreytingum

á mörkuðum með fjármálagerninga og haft áhrif á virði skuldaskjala, svo sem framboð og eftirspurn, almennt efnahagsástand, vaxtaákvæðanir Seðlabanka, breytingar á lögum og reglum á fjármálamarkaði og ófyrirséðir atburðir. Fjármálamarkaðir eru háðir því rekstrarumhverfi sem stjórnvöld skapa á hverjum tíma. Breytingar á lögum og reglum sem gilda um fjármálamarkaði kunna að skapa óróa á mörkuðum og valda verðbreytingum á verðbréfum, þ.m.t. á skuldaskjölum.

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

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

## **2.1.2 Áðættu skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum**

### ***Endurgreiðsluáðættu***

Stýring á lausafjáráðættu útgefanda felst meðal annars í greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og að viðhafa verklagsreglur sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum. Útgefandi skuldbindur sig til að endurgreiða skuldaskjölin á fyrirfram ákveðnum gjalddögum og fjármagnar endurgreiðsluna með tekjum sínum eða lántöku. Skuldbinding útgefanda samkvæmt skuldaskjölunum er bein og óskilyrt. Útgefandi getur hins vegar lent í þeirri stöðu að eiga ekki nægilegt laust fé til þess að mæta skuldbindingum sínum þegar þær falla í gjalddaga.

### ***Seljanleikaáðættu og skilvirkur eftirmarkaður***

Seljanleikaáðættu skuldaskjalanna felst í því að ekki reynist mögulegt að selja skuldaskjölin á eftirmarkaði á þeim tíma, í því magni og/eða á því verði sem fjárfestar vilja. Verðmyndun á markaði getur verið óskilvirk af þessum orsökum sem veldur því að töluverður munur getur verið á kaup- og sölugengi. Ekki er víst að skilvirkur eftirmarkaður myndist með skuldaskjölin þó að þau kunni að vera tekin til viðskipta á skipulegum markaði. Verði gerðir samningar um viðskiptavakt vegna einstakra flokka skuldaskjala verður tilkynnt um það opinberlega á Evrópska efnahagssvæðinu, þ.e. í fréttakerfi kauphallar, og á vefsíðu Festi. Samningar um viðskiptavakt auka líkur á viðskiptum á eftirmarkaði en geta samt sem áður ekki tryggt skilvirkan eftirmarkað.

### ***Vaxtaáðættu***

Almennt lækkar markaðsvirði skuldabréfa með föstum vöxtum ef vextir á markaði hækka og öfugt, að öðru óbreyttu. Áhrif vaxtabreytinga eru almennt meiri á lengri skuldabréf en styttri. Fjárfesting í skuldabréfum með föstum vöxtum felur í sér hættu á því að vextir sem fjárfestar fá greidda af viðkomandi skuldabréfi séu lægri en þeir vextir sem byðust síðar almennt á markaði. Almennt lækkar markaðsvirði skuldabréfa með föstum vöxtum ef fjárfestar telja sig geta fengið betri ávöxtun af annarri sambærilegri fjárfestingu að öðru óbreyttu.

### ***Mótaðilaáðættu***

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

### ***Uppgjörsáðættu***

Uppgjör vegna viðskipta með skuldaskjöl útgefanda fara fram í gegnum greiðslukerfi. Uppgjörsáðættu 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.

### ***Uppgreiðsluáætta***

Útgefandi hefur ýmist heimild til að fyrirframgreiða eða ekki heimild til að fyrirframgreiða höfuðstól skuldaskjalanna eftir því sem kveðið er á um í endanlegum skilmálum. Útgefanda er þó heimilt að kaupa skuldaskjölin, í heild eða að hluta, á eftirmarkaði, enda séu kaupin gerð á grundvelli útboðsfyrirkomulags þar sem öllum eigendum skuldaskjalanna býðst að selja bréf sín hlutfallslega. Búast má við að útgefandi kaupi frekar skuldabréfin á eftirmarkaði þegar kostnaður við nýtt lánsfé er lægri en vextir á viðkomandi skuldabréfaflokki eða víxlaflokki („**skuldaskjalaflokk**“). Við slíkar aðstæður eru minni líkur á því að fjárfestar geti fengið sambærilega ávöxtun þar sem hætta er á að fjárfestar geti ekki endurfjárfest uppgreiðslufjárhæðinni á sömu kjörum á markaði.

### ***Markaðsáætta***

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

### ***Verðtryggingaráætta***

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

### ***Sérstök áhætta vegna óveðtryggðra skuldabréfa***

*Staða í kröfuröð:* Ef skuldaskjöl njóta ekki veðtrygginga standa fjárfestar frammi fyrir þeirri áhættu að kröfur þeirra á hendur útgefanda njóta ekki sérstakrar tryggingar í eignum útgefanda. Slíkar kröfur standa því aftar veðtryggðum kröfum komi til gjaldþrots eða slita á útgefanda.

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

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

*Áhætta tengd breytingum á skilmálum:* Breytingar á skilmálum óveðtryggðra skuldaskjala geta verið háðar samþykki tilskilins hluta kröfuhafa. Þeir kröfuhafar sem ekki hafa samþykkt breytingarnar geta samt sem áður þurft að fella sig við þær hafi þær hlotið samþykki tilskilins hlutfalls kröfuhafa.

*Gjaldfelling er háð ákvörðun kröfuhafafundar:* Sú hættu er til staðar að eigendur skuldaskjala hafi ekki einhliða rétt til að gjaldfella skuldaskjöl sín. Gjaldfelling getur verið háð samþykki tilskilins hluta kröfuhafa miðað við fjárhæð krafna. Þeir kröfuhafar sem ekki hafa samþykkt gjaldfellingu hafa samt sem áður þurft að fella sig við hana, hafi hún hlotið samþykki tilskilins hlutfalls kröfuhafa.

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

### 2.1.3 Breytingar á lögum og reglum

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

### 2.1.4 Lagaumhverfi útgefanda og skuldaskjala sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum markaði

Um útgáfu skuldaskjalanna gilda íslensk lög og eru skuldaskjölin verðbréf í skilningi laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga. Skuldaskjölin eru nafnbref, gefin út rafrænt hjá þeirri verðbréfamiðstöð sem tilgreind er í endanlegum skilmálum. Um rafræna útgáfu skuldaskjalanna gilda lög nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerninga. Eignaskráning rafréfa hjá verðbréfamiðstöð veitir skráðum handhafa þess lögformlega heimild fyrir þeim réttindum sem hann er skráður eigandi að. Um víxla gilda víxillög nr. 93/1933.

Hlutabréf í útgefanda hafa verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. sem er skipulegur markaður í skilningi laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga. Þar að auki kann félagið að óska eftir því að flokkar skuldaskjala sem gefnir verða út undir útgáfurammanum verði teknir til viðskipta á skipulegum markaði.

Um útgefandann 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, lög nr. 60/2021 um aðgerðir gegn markaðssvikum, lög nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu, reglugerð nr. 977/2021 um tilkynningar um raunveruleg eða möguleg brot á lögum um aðgerðir gegn markaðssvikum og reglur 1275/2024 um aðgerðir gegn markaðssvikum. Þá gilda um félagið reglur nr. 44/2023 um hlutverk og stöðu regluvarðar og skráningu samskipta samkvæmt lögum um aðgerðir gegn markaðssvikum.

Einnig gilda um útgefandann samnorðnar reglur *Nasdaq, Nordic Main Market Rulebook for Issuers of Shares*,<sup>1</sup> eins og þær eru á hverjum tíma, eða aðrar reglur sem kunna að verða settar síðar. Fyrirgreind lög, reglur og reglugerðir munu þá einnig gilda um flokka skuldaskjala sem teknir verða til viðskipta á skipulegum markaði, auk reglna Nasdaq Iceland fyrir útgefendur skuldabréfa<sup>2</sup>, eins og þær eru á hverjum

---

<sup>1</sup> Við undirritun grunnlýsingarinnar er í gildi útgáfa frá 7. Júlí 2025 en hana má nálgast hér: [Nasdaq Nordic Main Market Rulebook 7 July 2025 FINAL.pdf](#)

<sup>2</sup> Við undirritun grunnlýsingarinnar er í gildi útgáfa frá 1. janúar 2025 en hana má nálgast hér: [https://www.nasdaq.com/docs/2025/01/01/2025.01.01\\_Reglur\\_fyrir\\_%C3%BAutgefendur\\_skuldabre%C3%A9fa.pdf](https://www.nasdaq.com/docs/2025/01/01/2025.01.01_Reglur_fyrir_%C3%BAutgefendur_skuldabre%C3%A9fa.pdf)

tíma.

## 2.2 Áhættuþættir útgefanda

Hér er fjallað um þá áhættuþætti sem Festi hf., kt. 540206-2010, Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi („**móðurfélagið**“, „**útgefandinn**“ eða „**félagið**“) er kunnugt um og sem að mati félagsins eiga sérstaklega við um það og þær atvinnugreinar sem það starfar innan.

Áhættuþættir þessir eru háðir óvissu og því er útgefanda ekki mögulegt að segja til um líkur á því að þeir geti átt sér stað. Möguleiki er á því að útgefandi geti ekki staðið við skuldbindingar sínar vegna annarra þátta sem ekki eru taldir áhættuþættir á grundvelli þeirra upplýsinga sem nú liggja fyrir og útgefanda er kunnugt um. Ekki er víst að hér sé fjallað um alla þá áhættuþætti sem gætu haft áhrif á afkomu og efnahag félagsins í framtíðinni, því áhættuþættir sem eru álitnir óverulegir gætu þróast á þann veg að þeir hefðu veruleg áhrif síðar. Einnig gætu komið fram nýir áhættuþættir í framtíðinni sem ekki eru þekktir við útgáfu þessarar grunnlýsingar.

Útgefandinn býr við ýmsa áhættuþætti í tengslum við starfsemi sína. Áhætta í rekstrarumhverfi félagsins lýtur meðal annars að eftirfarandi þáttum: rekstraráhættu, lausafjáraáætla, markaðsáhættu, útlánaáhættu, lagalegri áhættu og sjálfbærniáhættu. Tengsl eru á milli þróunar á eftirspurn eftir dagvöru, lyfjum, raftækjum og eldsneyti og almennrar efnahagsþróunar. Niðursveifla í efnahagslífinu gæti haft neikvæð áhrif á veltu og hagnað félagsins. Auk þess geta sveiflur í efnahagslífinu breytt hegðun neytenda og þannig haft áhrif á veltu og hagnað félagsins, sérstaklega í öðrum geirum en smásölu, svo sem með fækkun ferðamanna. Neikvæð þróun efnahagslegra þátta líkt og þróun kaupmáttar, hagvaxtar, atvinnuleysis og ráðstöfunartekna heimila, getur haft neikvæð áhrif á rekstur Festi og annarra íslenskra fyrirtækja.

Með áhættustýringu setur félagið sér markmið að uppgötva og greina áhættu sem það býr við, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni. Áhættustýring félagsins er yfirfarin reglulega til að greina breytingar á markaði og starfsemi félagsins. Með starfsmannabjálfun og starfsreglum er stefnt að öguðu eftirliti þar sem allt starfsfólk er meðvitað um hlutverk sitt og skyldur.

## Markaðs- og fjárhagsáhætta

### *Lausafjáraáætla*

Lausafjáraáætla er hættan á því að félagið geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar eftir því sem þær gjaldfalla. Markmið félagsins er að stýra lausafé þannig að tryggt sé að það hafi alltaf nægt laust fé til að mæta skuldbindingum sínum eftir því sem þær gjaldfalla. Til þess að mæta skammtímasveiflum í rekstri samstæðunnar og standa við skuldbindingar sínar gagnvart birgjum og öðrum kröfuhöfum hefur félagið veltufjármögnun hjá viðskiptabanka sínum. Ef aðgangur samstæðunnar að lausafé myndi skerðast, gæti það haft neikvæð áhrif á sjóðstreymi, afkomu og þar með getu samstæðunnar til að standa við skuldbindingar sínar.

Lánasamningar félagsins innihalda meðal annars skilmála sem lúta að því að bókfært eiginfjárlutfall samstæðunnar í lok hvers rekstrarárs sé ávallt herra en ákveðið hlutfall af heildareignum lántaka og að nettó skuldsetning samstæðunnar verði ávallt lægri en ákveðin margföldun af EBITDA, en með EBITDA er átt við rekstrarhagnað hvers rekstrarárs fyrir afskriftir, fjármagnsliði og skatta. Þá er félaginu óheimilt að gera verulegar breytingar á starfsemi sinni þannig að það kalli á breytingar á samþykktum félagsins. Brot gegn sérstökum lánaskilmálum kann að leiða til gjaldfellingar. Félagið uppfyllir að fullu alla fyrrnefnda lánaskilmála á dagsetningu grunnlýsingarinnar.

### *Útlánaáhætta*

Útlánaáhætta felur í sér þá áhættu að félagið verði fyrir fjárhagslegu tjóni vegna vanefnda mótaðila á samningsbundnum greiðsluskyldum, hvort heldur sem um ræðir viðskiptavinum eða aðra samningsaðila í fjármálagerningum. Áhætta af þessu tagi á rætur sínar að rekja fyrst og fremst til viðskiptakrafna, útlána og annarra fjárfkra sem félagið á.

Áhætta tengd útlánunum og viðskiptakröfum ræðst einkum af aldri krafna, greiðslugetu og rekstrarstöðu einstakra skuldara, sem og þróun innan þeirra atvinnugreina þar sem stærstu viðskiptavinir félagsins starfa. Þar vegur þungt starfsemi tengd samgöngum, sjávarútvegi og verktökum.

Félagið hefur sett sér skýrar verklagsreglur er varða lánaviðskipti. Viðskiptavinir sem njóta greiðslufrests eru háðir fyrirfram skilgreindum lánamörkum sem þeir mega ekki fara fram úr. Vel er fylgst með lánamörkum viðskiptavina og ræður fjárhæð lánamarka því hver í skipuriti útgefanda hefur heimild til breytinga á lánamarki til hækkunar en stuðst er við greiðslusögur og lánshæfismöt CreditInfo við slíkar ákvarðanir. Heimild til hækkunar lánamarka yfir 250 millj. kr. þarf að sækja með sérstöku samþykki til stjórnar Festi.

Samstæðan metur og bókfærir mánaðarlega vænt útlánatap af viðskiptakröfum og öðrum kröfum í samræmi við IFRS staðla. Við mat á niðurfærslu er stuðst við söguleg gögn um útlánatap og aldursgreiningu krafna þar sem sérstök niðurfærsla er færð á kröfur í vanskilum þar sem stuðst er við lánshæfissmat Creditinfo auk annarrar vitneskju samstæðunnar um aðstæður viðskiptavinar.

### ***Mótaðilaáhætta***

Mótaðilaáhætta er hættan á að félagið verði fyrir fjárhagslegu tjóni af völdum þess að lánardrottinn, leigusali, birgi, viðskiptavinur eða annar mótaðili, einn eða fleiri, uppfylli ekki samningsbundnar skuldbindingar sínar. Mótaðilaáhætta félagsins er einkum vegna viðskiptakrafna og annarra krafna.

### ***Gjaldmiðlaáhætta***

Gjaldmiðlaáhætta er talin vera fjárhagslegur áhættuþáttur í rekstri samstæðunnar. Gjaldmiðlaáhætta er hættan á því að breytingar á markaðsverði erlendra gjaldmiðla hafi áhrif á afkomu samstæðunnar í tengslum við handbært fé, erlend innkaup og innflutning, og gjaldmiðlasamninga. Festi býr við gjaldmiðlaáhættu vegna innkaupa og sölu í öðrum gjaldmiðlum en íslenskum krónum (ISK). Stærsti hluti innflutnings er kaup á vörum til endursölu af erlendum birgjum í bandaríkjadal (USD) og evru (EUR) en salan er að stærstum hluta í ISK. Breytingar á markaðsverði erlendra gjaldmiðla geta þannig haft neikvæð áhrif á fjármagnskostnað og afkomu félagsins.

Stór hluti innkaupa útgefanda og dótturfélaga eru frá erlendum birgjum og eru greiðslur vegna þeirra í erlendum gjaldmiðlum. Reikningsskilagjaldmiðill útgefanda er íslensk króna og því ber félagið gengisáhættu vegna innkaupa í öðrum gjaldmiðli en íslenskri krónu. Markmið félagsins er að stýra gengisáhættu með þeim hætti að hámarka fjárhagslega hagsmuni þess og draga úr áhrifum sveiflna í gengi gjaldmiðla. Félagið notar framvirka samninga til að verja gengisáhættu félagsins en um er að ræða greiðsluáhættu og uppgjörsáhættu.

### ***Vaxtaáhætta***

Vaxtaáhætta felst í því þegar vextir á eignum og skuldum breytast ekki á sama tíma. Gengishreyfingar, verðbólga og verðbólguvæntingar kunna að hafa áhrif á vaxtastig og þar með fjármagnsliði samstæðunnar.

Samstæðan er útsett fyrir sjóðstreymisáhættu vegna vaxtasveiflna á fjárskuldbindingum sem bera breytilega vexti. Til að dreifa áhættu tengdri vaxtaþróun nýtir félagið fjármögnunarsamsetningu úr bæði óverðtrygðum og verðtrygðum lánum.

### ***Hrávöruáhætta***

Hrávöruáhætta er skilgreind sem sú áhætta að heimsmarkaðsverð á olíu þróist á óhagstæðan hátt fyrir félagið sem leiði til fjárhagslegs taps og erfiðari samkeppnisstöðu. Heimsmarkaðsverð hráolíu hefur verið mjög óstöðugt á undanförunum árum. Félagið dregur úr þessari áhættu með sérsamningum við stærstu viðskiptavinina sína, auk þess sem innan samstæðunnar eru gerðir afleiðusamningar í þeim tilgangi að verja þann hluta af eldsneytiskaupum hennar sem bera áhættu gegn verðbreytingum. Slíkir samningar eru að jafnaði til nokkurra mánaða og fela í sér að verð á olíu er fest í erlendri mynt fyrir þann hluta eldsneytiskaupanna sem ekki er þegar varinn með viðskiptasamningum. Afleiðusamningar eru gerðir upp

með greiðslu í reiðufé og færðir sem hluti af kostnaðarverði viðkomandi eldsneytis þegar það er selt.

### ***Verðbólguáhætta***

Mikil verðbólga getur haft neikvæð áhrif á rekstur útgefanda. Við slíkar aðstæður hækka útgjöld og engin trygging er fyrir því að hægt verði að mæta hækkun kostnaðarverðs seldra vara og annarra útgjalda með verðhækkunum á þeim mörkuðum sem félagið starfar á. Meirihluti vöruframboðs útgefanda samanstendur hins vegar af dagvöru, lyfjum, raftækjum og eldsneyti, sem eru nauðsynjavörur fyrir heimili og fyrirtæki. Tiltölulega stöðug eftirspurn á þessum vörum getur að einhverju marki dregið úr þeirri verðbólguáhættu sem fólgin er í starfsemi félagsins en einnig er fasteignasafn samstæðunnar umtalsvert að umfangi þar sem leigusamningar eru verðtryggðir. Þannig hækkar verðmæti eignanna alla jafna í takt við hækkun verðbólgu á hverjum tíma. Áhrif verðbólgu á fjárhagsstöðu félagsins eru því alla jafna jákvæð þar sem verðtryggðar eignir útgefanda eru umtalsvert hærri en verðtryggðar skuldir eins og þær voru í árslok 2024.

Þá er félagið einnig háð efnahagsaðstæðum og verðlagi í þeim löndum sem samstæða útgefanda kaupir aðföng til innflutnings. Verðhækkun á aðföngum sem flutt eru inn til smásölu og/eða dreifingar hefur bein áhrif á afkomu félagsins að því marki sem ekki er hægt að velta hækkunum áfram í verðlag.

Langtímafjármögnun félagsins er ýmist óverðtryggð eða verðtryggð á breytilegum vöxtum. Verðbólga getur haft áhrif á hagnað og sjóðsstreymi félagsins, þar sem 45,2% af langtímafjármögnun er óverðtryggð á breytilegum vöxtum og 54,8% verðtryggð á breytilegum vöxtum miðað við árshelmingsuppgjör Festi 2025. Framangreind hlutföll kunna að breytast í takt við framboð á lánsfjármarkaði og eignapróun Festi.

Fyrirkomulag langtímafjármögnunar kann að breytast í takt við eignapróun Festi og framboðs á lánsfjármarkaði.

### ***Rekstraráhætta***

Rekstraráhætta er áhættan á beinu eða óbeinu tapi eða tjóni af völdum starfsfólks, tækni, ófullnægjandi eða gallaðra innri ferla eða ytri atburða.

Til að draga úr rekstraráhættu hefur meðal annars verið komið á viðeigandi aðskilnaði starfa, haft er eftirlit með lánveitingum til viðskiptavina og veitts greiðslufrests. Markvisst fræðslustarf er stundað með það að markmiði að tryggja að allir starfsmenn hljóti viðeigandi þjálfun í samræmi við starfsskyldur þeirra innan félagsins. Innleiddir hafa verið skilgreindir verkferlar, viðbragðsáætlanir vegna ófyrirséðs rekstrarrofs og reglur um afritatöku upplýsingakerfa. Þá eru unnar markvissar rekstraráætlanir og mánaðarleg uppgjör og frávik frá samþykktum áætlunum greind og farið yfir með stjórnendum.

### ***Birgjar***

Rekstur og afkoma útgefanda er háð því að útgefandi geti keypt vörur og þjónustu af birgjum sínum á sanngjörnum kjörum. Vöru- og þjónustuverð getur tekið breytingum, hvort sem það er til skemmri eða lengri tíma. Verð þessara þátta er byggt á markaðsverði og getur tekið örum breytingum sem ekki er hægt að sjá fyrir né hafa stjórn á. Ef skortur myndast á framboði og/eða miklar verðhækkningar eiga sér stað getur það haft hamlandi áhrif á vöru- og þjónustusölu útgefanda.

Missi félagið umboð, t.d. ef birgi er keyptur eða sameinast öðrum, vegna bresta í viðskiptasambandi, eða hækki birgi innkaupsverð þannig að félagið telji innkaup ekki lengur hagkvæm er hætta á að félagið verði fyrir skaða til skamms tíma á meðan staðgönguvörur og/eða annar birgi er fundinn. Takist það ekki getur það haft neikvæð áhrif á tekjur, arðsemi og vöxt félagsins.

Mikilvægt er að öryggi og gæði vara félagsins sé fullnægjandi og er það nauðsynlegt til að viðhalda trausti viðskiptavina. Félagið og birgjar þess eiga með sér samstarf til þess að tryggja gæði og gagnkvæman skilning á þeim kröfum sem þarf að uppfylla.

Félagið gerir samninga við lykilbirgja og leggur áherslu á að viðhalda traustum viðskiptasamböndum. Ef lykilbirgi lendir í verulegum greiðsluörðugleikum sem hefur áhrif á vöruframboð, er áætlað að tryggja

vöruframboð með því að nýta aðra birgja eða sambærilegar vörur. Við val á birgjum er horft til samfélagslegrar ábyrgðar og sjálfbærni, þar sem áhersla er á að koma í veg fyrir neikvæð áhrif á orðspor félagsins.

Félagið hefur innleitt siðareglur birgja og þjónustuaðila sem liggja fyrir á vefsíðu félagsins en hafa jafnframt verið kynntar öllum helstu birgjum og þjónustuaðilum samstæðunnar. Reglurnar hafa þann tilgang að skerpa á kröfum félagsins hvað varðar umhverfisábyrgð, félagslega ábyrgð og heiðarlega viðskiptahætti. Birgjar og þjónustuaðilar svara jafnframt birgjamati sem byggir á fyrrnefndum siðareglum.

### ***Aðfangakeðjan***

Til þess getur komið að framleiðslugeta vörubirgja og/eða hráefnabirgja félagsins skerðist, líkt og félagið upplifði t.d. í tengslum við Covid-19. Slíkt getur valdið auknum kostnaði. Þá geta tafir í innflutningi valdið tímabundnum vöruskorti og tekjutapi. Stuðst er við viðurkenndar aðferðir við birgðastjórnun og hefur kostnaður vegna rýrnunar verið óverulegur í rekstri félagsins síðastliðin ár. Þó er mikilvægt að birgðum félagsins sé vel stýrt til að tryggja vöruframboð en á sama tíma lágmarka rýrnun og fjárbindingu í birgðum. Mistök í birgðastýringu getur haft neikvæð áhrif á bæði rekstur og afkomu félagsins, t.d. í tilfelli vöruskorts eða umfangsmikillar rýrnunar.

### ***Samkeppni***

Samkeppnisáætla vísar til hættunnar sem felst í því þegar fyrirtæki missa markaðshlutdeild til keppinauta sem bjóða svipaðar vörur eða möguleikann til að koma vörum sínum á markað. Útgefandi á í stöðugri samkeppni á helstu mörkuðum sínum og gæti hún leitt til verðlækkana, hærri markaðskostnaðar, meiri fjárfestinga en áætlanir gera ráð fyrir og minni markaðshlutdeildar, sem aftur getur haft neikvæð áhrif á arðsemi útgefanda í framtíðinni. Útgefandi gerir sér einnig grein fyrir að breytingar á afstöðu neytenda til félagsins og ákvarðanir yfirvalda gætu leitt til harðari samkeppni, haft í för með sér að félagið þurfi að ráðast í verulegar fjárfestingar eða að það þurfi að breyta viðskiptamódeli sínu til þess að verja samkeppnisstöðu sína.

Árið 2018 gerði Festi hf. (þá N1 hf.) sátt við Samkeppniseftirlitið vegna samruna N1 hf. og Festi hf. Var markmið sáttarinnar og undirliggjandi skilyrða að efla og vernda virka samkeppni á þeim mörkuðum sem samruninn tók til og að bregðast við þeirri röskun á samkeppni sem samruninn myndi annars leiða til. Lutu skilyrði sáttarinnar m.a. að auknu aðgengi endurseljenda að heildsölu eldsneytis, auknu aðgengi að þjónustu Olíudreifingar ehf., sölu tilgreindra eigna og samkeppnislegu sjálfstæði útgefanda. Með sátt sem Festi og Samkeppniseftirlitið gerðu með sér þann 28. nóvember 2024 viðurkenndi félagið annars vegar brot á skuldbindingum fyrrgreindrar sáttar frá 2018 og hins vegar brot á ákvæðum samkeppnislaga um upplýsingagjöf við rannsókn viðkomandi samrunamáls. Félagið greiddi 750 milljón króna stjórnvaldssekt vegna málsins.

Í júní 2024 undirritaði Festi jafnframt sátt við Samkeppniseftirlitið vegna kaupa félagsins á öllu hlutafé Lyfju hf. Var markmið sáttarinnar og þeirra skilyrða sem í henni felast að efla og vernda virka samkeppni á viðkomandi mörkuðum. Þau skilyrði sem sáttin kveður á um lúta meðal annars að banni við samkeppnishömlum í ráðningarsamningum lyfjafræðinga, rekstrarlegum aðskilnaði vegna Heilsu ehf., dótturfélags Lyfju hf., sem og sjálfstæði tilgreinds félags og aðgengi smásöluaðila að viðskiptum við það á viðskiptalegum grunni.

Brot á fyrirmælum fyrrgreindra sáttar geta varðað viðurlögum samkvæmt samkeppnislögum nr. 44/2005.

### ***Kjarasamningar***

Í ársbyrjun 2024 undirritaðu Samtök atvinnulífsins og aðildarfélög kjarasamninga sem gilda frá 1. febrúar 2024 til 31. janúar 2028. Gengið var frá langtímasamningum og stöðugleiki um launaþróun komandi ára hefur því aukist. Nái aðilar ekki saman að gildistíma loknum, eða komi til samningsrofa á gildistíma

samningsins vegna brostinna forsenda, getur skapast hættu á verkfallsaðgerðum sem geta hamlað starfsemi félagsins og jafnvel stöðvað hana að hluta eða öllu leyti til lengri eða skemmri tíma. Erfitt getur verið að velta auknum launakostnaði út í verðlag. Því geta kjarasamningar haft áhrif á hagnað og sjóðstreymi félagsins.

### ***Sjálfbærni og loftslagsmál***

Áhætta Festi vegna loftslagsmála lýtur einkum að nýrri eða breyttri löggjöf, reglugerðum sem og breyttum neysluvenjum. Breytingar á regluverki, svo sem takmarkanir eða bann á sölu tiltekinna vara, geta haft í för með sér kostnað eða neikvæð áhrif á orðspor félagsins ná þáð ekki að bregðast nægilega hratt við.

Félagið hefur framkvæmt tvíása mikilvægisgreiningu þar sem útkoman var ítarlegt yfirlit yfir áhrif, áhættur og tækifæri samstæðunnar í tengslum við umhverfið og samfélög. Unnið var með reyndum ráðgjöfum með sérþekkingu á atvinnugreinum Festi til að tryggja faglega og ítarlega yfirferð. Hvert félag var skoðað út frá virðisæðjunni í heild, þ.e. frá hráefnavinnslu til förgunar, og borin kennsl á helstu áhrifasvæði virðisæðjunnar (e. impact hot spots). Í sjálfbærniuppgjöri samstæðunnar eru gerð ítarleg skil á niðurstöðum mikilvægisgreiningarinnar sem nálgast má í gegnum ársskýrslu félagsins fyrir árið 2024 eða á eftirfarandi slóð: <https://www.arsskyrsla2023.festi.is/sjalfbaerni>.

Sjálfbærniáhættur eru breytilegar eftir starfsemi dótturfélaga Festi. Mest er áhættan hjá N1 ehf. vegna sölu jarðefnaeldsneytis. Sala og dreifing eldsneytis felur í sér mengunaráhættu, en það er á ábyrgð félagsins að sinna forvörnum og eftirliti til að draga úr líkum og áhrifum mögulegs tjóns. Lekamál eru fátíð en komi upp slík mál eru skýrir verkferlar virkjaðir, þar sem málið er rannsakað, meðal annars með aðkomu utanaðkomandi sérfræðinga, eins og verkfræðistofa, til að meta umfang og útbreiðslu mengunar. Fyrirbyggjandi aðgerðir gegn mengunaróhöppum eru fjölbættar. Meðal annars er reglulegt rýrnunareftirlit haft með geymum auk þess sem Olíudreifing ehf. sinnir reglulegri yfirferð á eldsneytisbúnaði félagsins til að tryggja hámarksöryggi.

Stjórnvöld hafa sett sér það markmið að Ísland verði kolefnishlutlaust árið 2040. Ef ekkert breytist má ætla að þessi þróun muni hafa neikvæð áhrif á starfsemi sem byggir á sölu jarðefnaeldsneytis. N1 ehf. hefur sett sér markmið um að vera leiðandi í orkuskiptum með því að styðja bæði einstaklinga og fyrirtæki við að færa sig yfir í umhverfisvænni orkugjafa og hefur uppbygging hleðsluinnviða því verið lykilverkefni hjá félaginu undanfarin ár.

Sjálfbærnistefna samstæðunnar tekur mið af sjálfbærnitengdum áhættum og er tilgangur hennar að vera vegvisir að sjálfbærari rekstri hjá samstæðunni. Stefnan leggur grunn að sýn og stefnuáherslum samstæðunnar um að hafa sjálfbærni að leiðarljósi við ákvarðanatöku þegar kemur að framtíðarvexti hennar.

Útgefandi og rekstrarfélög þess gera sér fulla grein fyrir umhverfisáhrifum starfseminnar og leggja áherslu á að draga eins og kostur er úr neikvæðum áhrifum.

### ***Vöruöryggi***

Félagið starfar á mörkuðum þar sem hönnun, framleiðsla og dreifing vara og þjónustu getur haft áhrif á heilsu og öryggi neytenda, umhverfi og orðspor. Til að lágmarka áhættu er lögð áhersla á eftirfarandi:

- *Hönnun og öryggi vara:* Upplýsingagjöf til viðskiptavina, leiðbeiningar, ábyrgðartryggingar og tryggingar birgja eru nýttar til að draga úr áhættu vegna ósæmilegrar hönnunar eða vara sem valda tjóni á umhverfi eða fólki.
- *Skortur á vörum og íhlutum:* Öryggisbirgðir eru haldnar fyrir lykilvörur, fjölbreytt birgjanet er tryggt með fleiri en einum birgja á mikilvæga vöruflokkum eftir því sem unnt er, vöruframboð er breytt og samskipti við birgja eru markviss.
- *Eigin innflutningur og framleiðsla:* Félagið hefur aðgang að stórum innkaupasamtökum sem

tryggja aðgengi að vörum í miklu magni, en vinnur einnig að beinum samningum við lykilbirgja. Eigin vörumerki og framleiðsla er háð ströngu gæðastjórnunarkerfi þar sem líffræðileg, efnafræðileg og eðlisfræðileg áhætta er greind og stýrt með vöktun á öllum framleiðslu- og dreifingarferlum, þjálfun starfsfólks og nákvæmri eftirlitsskráningu.

- *Geymsluáhætta:* Geymsluskilyrði birgða eru tryggð með hitastýringu, reglulegu eftirliti og nákvæmri skráningu til að koma í veg fyrir eyðileggingu eða skemmdir á vörum.
- *Sala á ónýtum birgðum:* Til að forðast neikvæð áhrif á viðskiptavinum er fylgst með gæðum vöru, rétt geymsla tryggð og framkvæmd reglubundin fræðsla og þjálfun fyrir starfsfólk.
- *Vöruvöntun frá innlendum birgjum:* Félagið viðheldur nánun samstarfi við birgja og fylgist náið með afhendingum í samanburði við pöntun. Ef afhending er ófullnægjandi er birgjum almennt veittur fyrirvari um úrbætur áður en til lokunar á viðskiptasambandi kemur.

### **Orðsporsáhætta**

Orðsporsáhætta er hættan á að félagið verði fyrir tekjumissi vegna neikvæðrar umfjöllunar um viðskiptahætti þess. Slík neikvæð umfjöllun getur til dæmis komið upp ef félaginu verða á mistök í rekstri eða ef félagið eða tengdur aðili félagsins er sakaður um eða dæmdur fyrir athæfi sem samrýmist ekki lögum. Ef orðspor eða trúverðugleiki félagsins verður fyrir tjóni vegna opinberrar eða almennrar umræðu getur það skert möguleika þess til vaxtar og haft neikvæð áhrif á framtíðartekjur.

### **Fasteignir, leiguhúsnæði og staðsetning**

Starfsemi og rekstur útgefanda fer fram ýmist í fasteignum sem eru í eigu samstæðunnar eða eru leigðar af þriðja aðila. Fasteignir samstæðunnar eru ýmist í eigu móðurfélagsins, Festi hf., Lyfju hf. (hér eftir „Lyfja“) eða fasteignafélagsins Yrkis eigna ehf. (hér eftir „Yrkir“), en bæði félögin eru í eigu útgefanda. Fasteignir samstæðunnar eru að mestu leyti í útleigu til dótturfélaga útgefanda en Yrkir sér um rekstur og þróun eignasafnsins með það að markmiði að auka verðmæti og arðsemi fasteigna samstæðunnar til lengri tíma. Félagið ber ábyrgð á að viðhald og/öa endurnýjun fasteigna sé fullnægjandi fyrir reksturinn í samráði við leigutaka. Þá fer Yrkir jafnframt með framkvæmd og utnumhald öryggismála fyrir samstæðuna og rekur öryggis- og framkvæmdadeild sem sér um viðhald, umbætur og þróun fasteigna, með áherslu á arðsemi og langtímahugsun í eignastýringu.

### **Stjórnun og starfsfólk**

Útgefandi og rekstrarfélög þess leggja ríka áherslu á að vera eftirsóknarverðir vinnustaðir sem laða að og halda í hæft og traust starfsfólk. Jafnrétti, málefnaleg og sanngjörn samskipti eru grundvallargildi, og er einelti, ofbeldi og áreitni með öllu ólíðið. Til staðar er viðbragðsáætlun vegna slíkra atvika. Það er markvisst unnið að því að tryggja vellíðan, öryggi og starfsánægju með góðum aðbúnaði, reglulegri fræðslu og þjálfun. Vinnustaðagreiningar eru framkvæmdar reglulega og fylgst er með þróun starfsánægju. Hjá útgefanda er rekin núll-slysastefna, sem þýðir að engin slys eru ásættanleg. Árlega eru haldin öryggis- og vinnuverndarnámskeið til að efla öryggis- og heilsuvitund starfsmanna. Einnig er samstæðan í samstarfi við Siðferðisgáttina, þar sem starfsfólki býðst örugg leið til að tilkynna óásættanlega hegðun. Öll félög samstæðunnar eru jafnlaunavottuð samkvæmt ÍST 85:2012 staðli, sem tryggir launajafnrétti fyrir sambærileg störf. Innleiddur hefur verið Velferðarpakki sem styður við heildræna velferð starfsmanna, eflir líkamlega og andlega heilsu og dregur úr fjarvistum. Útgefandi styður og virðir alþjóðleg mannréttindi í samræmi við íslensk lög og alþjóðasamþykktir, þar á meðal Mannréttindayfirlýsingu og Barnasáttmála Sameinuðu þjóðanna. Félagið hafnar allri þvingunar- og þrælunarvinnu, þar með talið barnaþrælkun.

Starfsemi útgefanda er umfangsmikil, sem leiðir til aukinnar hættu á að starfsfólk félagsins viðhafi sviksamlega háttsemi. Þó félagið telji að yfirgnæfandi meirihluti starfsmanna þess sinni starfi sínu af heiðarleika og fagmennsku, er sú hættu til staðar á öllum stigum rekstursins að sviksamleg háttsemi eigi sér stað. Félagið er með stöðugt eftirlit í gangi til að lágmarka þessa áhættu, sem felst m.a. í innleiðingu viðeigandi bókhalds- og öryggiseftirlits og annars konar eftirlitsferla á öllum stigum rekstrarins.

### ***Upplýsingatækni***

Rekstur félagsins þarfnast skilvirkra tölvukerfa og bilanir í þeim geta haft neikvæð áhrif á rekstur félagsins. Þá gæti það haft alvarleg áhrif á félagið ef tölvukerfi skyldi bregðast þannig að vinnslugögn og/eða samningar myndu tapast. Einnig er áhætta fólgin í því að öryggisbrestur eigi sér stað, t.d. ef brotist væri inn í kerfi, gögnum eytt eða þau dulkóðuð eða komist yrði yfir viðkvæmar upplýsingar.

Áhættuþættir eru kortlagðir kerfisbundið og skráðir í áhættuskrá sem starfsfólk hefur aðgang að og uppfærir samhliða skráningu atvika. Félagið nýtir fjölbreyttar mildunaraðgerðir til að lágmarka áhættu, og að þeim meðtöldum er upplýsingatækniáhætta flokkuð sem óveruleg með tilliti til þess að ólíklegt er talið að atburðir leiði til verulegra langtímaáhrifa á rekstur eða fjárhagslega afkomu. Viðbragðsáætlun er til staðar og æfingar eru framkvæmdar með stjórnendum og upplýsingatækniteymi árlega. Þá er miðlægt rekstrarumhverfi hýst í viðurkenndu, vottuðu hýsingarumhverfi með rekstrarsamninga við sérhæfðan rekstraraðila á þessu sviði. Ríkar kröfur eru gerðar um öryggi, þekkingu og hámarksuppitíma umhverfis.

Öll félög samstæðunnar, að N1 undanskildu, nýta Business Central fjárhagskerfi. N1 rekur hins vegar Axapta kerfi, en unnið er að innleiðingu á Business Central hjá félaginu og er stefnt að því að innleiðingu ljúki fyrir árslok 2026. Öll félögin nota LS Retail kassakerfi í verslunum og er leitast við að stuðningskerfin séu þau sömu hjá öllum félögum samstæðunnar. Söluvefir og smáforrit eru þróuð á sambærilegan hátt hjá öllum félögum til að tryggja þekkingu, skilvirkni og rekstraröryggi.

### ***Vörumerki og hugverkaréttindi***

Félagið á fjölda vörumerkja og annarra hugverkaréttinda í gegnum rekstrareiningar sínar sem það hefur reynt að tryggja eignarrétt sinn yfir. Það gæti haft áhrif á rekstur útgefanda ef það gæti af einhverjum ástæðum ekki reitt sig áfram á mikilvæg hugverkaréttindi, t.d. vegna mistaka við skráningu eða eldri réttar annars aðila. Áhrifin gætu t.d. falist í því að það yrði nauðsynlegt að fjárfesta í nýju vörumerki, með tilheyrandi kostnaði.

Félagið afskrifar vörumerki og hugverkaréttindi í reikningsskilum sínum og framkvæmir virðispróf árlega á viðskiptavild sem færð er til eignar í ársreikningi.

### ***Vátryggingar***

Festi kaupir almennar vátryggingar s.s. bruna- og húseigendatryggingar, ábyrgðartryggingar ökutækja, tryggingar vegna lausafjár og birgða, rekstrarstöðvunartryggingar, farmtryggingar og almennar ábyrgðartryggingar vegna atvinnureksturs. Ekki er hægt að ábyrgjast að vátryggingar félagsins veiti fullkomna vörn gegn tjóni í öllum tilfellum sem ætlun félagsins er að tryggja sig fyrir. Þættir sem hafa áhrif á tryggingabótagreiðslur eru m.a. sjálfsábyrgð vátryggingartaka, mögulegar undanþágur frá greiðslu tjónabóta eða takmarkanir á bótaskyldu. Af þessu leiðir að félagið gæti í einhverjum tilfellum sjálft þurft að bera kostnað vegna tjóna þar sem vátryggingarfjárhæð er takmörkuð eða bótaskylda ekki til staðar. Slíkt tjón getur leitt til umtalsverðs kostnaðar fyrir félagið.

## **Lagaleg áhætta**

### ***Stjórn málaumhverfi, lög og reglur***

Útgefandi er, eins og önnur félög, háð þeirri áhættu að stjórnvöld breyti lögum og reglum með þeim hætti að starfsemi félagsins verði óhagkvæmari en ella. Ákvarðanir stjórnvalda, sem geta m.a. ráðist af þróun stjórn málaumhverfisins á Íslandi eða einstökum pólitískum atburðum, geta haft bein eða óbein áhrif á starfsemi útgefanda. Breytingar á lögum, reglum, og stjórnsýsluframkvæmd sem gilda um félagið, eða ný lög eða reglur sem settar eru um starfsemi þess, gætu haft jákvæð eða neikvæð áhrif á félagið og áhrif á það hvernig félagið hagar starfsemi sinni. Ekki er hægt að útiloka að gerðar verði lagabreytingar eða sett verði ný lög sem gætu haft neikvæð áhrif á rekstur félagsins.

Starfsemi útgefanda fellur undir fjölmörg laga- og reglugerðarákvæði, meðal annars á sviði skipulags-, skattalegra- og samkeppnistengdra mála. Breytingar á gildandi löggjöf, eða setning nýrra laga og

reglugerða sem varða rekstur félagsins, geta haft veruleg áhrif á fjárhagslega afkomu þess og mótað hvernig félagið skipuleggur og framkvæmir starfsemi sína.

Starfsemi útgefanda lýtur ýmsum lögum og reglugerðum og eru helstu starfsstöðvar og rekstur félagsins háð leyfisveitingu opinberra aðila. Starfsemi félagsins er þess eðlis að nauðsynlegt er að afla ýmissa leyfa og heimilda frá þar til bærum yfirvöldum, t.d. í tengslum við innflutning, geymslu, dreifingu, meðhöndlun og sölu matvöru, lyfja, sérvöru og eldsneytis. Ef tilskilin leyfi eru ekki veitt, ekki endurnýjuð með tilskildum hætti, eru afturkölluð eða þeim breytt á einhvern hátt, kann það að hafa fjárhagslegar afleiðingar fyrir félagið.

Ef í ljós kemur að starfsemi félagsins uppfyllir ekki þær kröfur sem gerðar eru í lögum og reglum kann það að hafa neikvæð áhrif á rekstur félagsins, til að mynda þar sem orðspor félagsins bíður hnekki, félagið fær á sig sektir eða önnur viðurlög, eftirlitsaðilar grípa til annarra þþyngjandi úrræða gagnvart félaginu eða viðskiptavinir eða aðrir hagaðilar höfða dómsmál á hendur félaginu. Úrskurðir stjórnvalda og dómstóla, laga- og reglugerðarbreytingar ásamt breytingum á stjórnsýsluframkvæmd geta haft neikvæð áhrif á afkomu félagsins.

### ***Samningsáætla og mikilvægir samningar***

Félög innan samstæðunnar gera almennt skriflega samninga við sína viðsemdjendur, þar á meðal um innkaup og sölu, dreifingu og aðra farmflutninga, þjónustu, auglýsingar og önnur sambærileg efni. Kveða slíkir samningar að jafnaði á um inntak samningsambandsins, réttindi og skyldur aðila, samningsverð, gildistíma, rétt til uppsagnar, vanefndir og vanefndaúrræði. Í einhverjum tilvikum eru samningssambönd innan samstæðunnar grundvölluð á langtímaviðskiptasamböndum og án skriflegra samninga. Um mikilvæga samninga og samningssambönd innan félagsins má vísa til lánasamninga útgefanda við Landsbankann hf. og innkaupasamninga N1 ehf. við Equinor ASA, Krónunnar ehf. við Dagrofa Logistik A/S, Lyfju hf. við Distica hf. og Elko ehf. við Elkjör Nordic AS.

Á félaginu hvílir samningsbundin skylda til að uppfylla ákvæði birgja-, fjármögnunar- og leigusamninga. Ef félagið yrði ófært um að standa við skuldbindingar sínar, eða hætti af einhverjum ástæðum að gera það, stæði heimild viðsemdjenda félagsins, þ.e. birgja, lánveitanda og leigusala, til þess að rifta umræddum samningum og eftir atvikum gjaldfella allar útistandandi skuldbindingar samkvæmt þeim, sem gæti haft neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar í för með sér fyrir félagið. Slíkar gjaldfellingarheimildir snúa að hefðbundnum vanefndaákvæðum samkvæmt almennum meginreglum samninga- og kröfuréttar, til dæmis vanefndum á samningsbundnum greiðslum afborgana, vaxta eða leigu og brotum á fjárhagsskilmálum. Stærsti lánadrottinn og viðskiptabanki félagsins er Landsbankinn hf.

### ***Verðbréfalöggjöf***

Hlutabréf félagsins eru skráð á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. og þarf félagið að fylgja lögum, reglugerðum og reglum sem gilda um markaði með fjármálagerninga á hverjum tíma, meðal annars ákvæðum laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga, reglum Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands um innherjaviðskipti og reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga sem gefnar eru út af Nasdaq Iceland.

Ef félagið bryti gegn framangreindum lögum eða reglum gæti það haft neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar í för með sér fyrir félagið. Brot gætu leitt til þess að eftirlitsaðilar og/eða Nasdaq Iceland veittu félaginu áminningu og beittu það jafnvel fêsektum. Enn fremur gætu brot á umræddum reglum haft neikvæð áhrif á orðspor félagsins og þar með leitt til verðlækkunar á hlutabréfum og öðrum verðbréfum þess. Brot á reglum Kauphallarinnar geta einnig leitt til þess að fjármálagerningar útgefanda séu teknir úr viðskiptum

### ***Málaferli og ágreiningsmál***

Vegna stærðar og umfangs rekstrar samstæðunnar kann félagið á hverjum tíma að vera aðili að einhvers konar ágreiningsmálum sem upp koma af hálfu félagsins eða á hendur félaginu. Ágreiningsmál geta verið af ýmsum toga og geta til dæmis snert viðskiptavinir félagsins, birgja, starfsfólk, opinberar stofnanir og

fleiri sem eru í samskiptum við félagið á hverjum tíma.

Svo sem fyrr greinir gerði Festi hf. (þá N1 hf.) sátt við Samkeppniseftirlitið í júlí 2018 vegna samruna N1 hf. og Festi hf. Var markmið sáttarinnar og undirliggjandi skilyrði að efla og vernda virka samkeppni á þeim mörkuðum sem samruninn tók til og að bregðast við þeirri röskun á samkeppni sem samruninn myndi annars leiða til. Í desember 2020 var Festi tilkynnt um upphaf rannsóknar Samkeppniseftirlitsins á ætluðum brotum félagsins samkvæmt sáttinni. Með sátt sem Festi og Samkeppniseftirlitið gerðu með sér þann 28. nóvember 2024 viðurkenndi félagið annars vegar brot á skuldbindingum fyrrgreindrar sáttar frá 2018 og hins vegar brot á ákvæðum samkeppnislaga um upplýsingagjöf við rannsókn viðkomandi samrunamáls. Félagið greiddi 750 milljón króna stjórnvaldssekt vegna málsins.

Í júní 2024 undirritaði Festi jafnframt sátt við Samkeppniseftirlitið vegna kaupa félagsins á öllu hlutafé Lyfju hf. Var markmið sáttarinnar og þeirra skilyrða sem í henni felast að efla og vernda virka samkeppni á viðkomandi mörkuðum. Þau skilyrði sem sáttin kveður á um lúta meðal annars að banni við samkeppnishömlum í ráðningarsamningum lyfjafræðinga, rekstrarlegum aðskilnaði vegna Heilsu ehf., dótturfélags Lyfju hf., sem og sjálfstæði tilgreinds félags og aðgengi smásöluaðila að viðskiptum við það á viðskiptalegum grunni.

Í september 2025 höfðaði Bergorka ehf. mál á hendur Festi með birtingu stefnu þar sem félaginu er stefnt til viðurkenningar á skaðabótaskyldu án fjárhæðar vegna meintra brota á tímabilinu allt frá desember 2018. Lýsir Bergorka því að ætluð brot Festi hafi falist í því að neita Bergorku um tilboð í eldsneyti á heildsöluverði, að svara ekki óskum um tilboð og gera tilboð sem ekki hafi verið í samræmi við 3. gr. sáttar Festi og Samkeppniseftirlitsins frá 30. júlí 2018. Það er mat Festi að málsókn Bergorku sé tilhæfulaus. Mun félagið því halda uppi vörnum í málinu sem þingfest var í Héraðsdómi Reykjaness þann 10. september 2025. Auk fyrrgreindrar málshöfðunar hefur Bergorka ehf. beint kvörtun til Samkeppniseftirlitsins vegna ætlaðra brota Festi gegn sáttinni frá 30. júlí 2018.

Útgefandi og dótturfélög þess hafa verið aðilar að ýmsum dómum, úrskurðum og sáttum á sl. árum eins og eðlilegt er fyrir samstæðu af þessari stærð. Engin stjórnslu-, dóms- eða gerðardómsmál (þ.m.t. þau mál sem bíða meðferðar eða eru yfirvofandi og útgefanda er kunnugt um) eru til staðar, eða hafa verið til staðar á síðustu tólf mánuðum umfram það sem áður greinir, sem kunna að hafa eða hafa nýlega haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu eða arðsemi útgefanda og/eða samstæðu útgefanda.

### **Skattar**

Félagið er íslenskt hlutafélag og ber sem slíkt ótakmarkaða skattskyldu á Íslandi. Skattlagning á tekjur lögaðila fer samkvæmt lögum nr. 90/2003 um tekjuskatt ásamt lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt. Tekjuskattshlutfall fyrirtækja er nú 20% eins og undanfarin ár. Bráðabirgðaákvæði gildi eingöngu fyrir árið 2024 þar sem tekjuskattshlutfall fyrirtækja nam 21%. Að undanskildu því þá hefur sértækum skattstofnum á fyrirtæki ekki fjölgað.

Breytingar á sköttum eða öðrum opinberum gjöldum, þar á meðal vörugjöldum, fela í sér rekstraráhættu fyrir útgefanda og geta haft áhrif á neysluhegðun viðskiptavina. Slíkar breytingar gætu þannig leitt til breytinga á eftirspurn eftir vörum félagsins og í framhaldinu haft áhrif á afkomu, rekstrargrundvöll og/eða markaðsverð hlutabréfa þess.

Félaginu er ekki kunnugt um að nein skattrannsókn sé í gangi á því sjálfu eða dótturfélögum þess sem gæti haft veruleg áhrif á fjárhag samstæðunnar. Líkt og gildir um önnur félög er þó mögulegt að skattayfirvöld taki framtöl félagsins til athugunar á síðari stigum, í samræmi við gildandi lagaumgjörð og stjórnsluframkvæmd, sem gæti haft áhrif á afkomu þess og daglegan rekstur.

Ekki er útilokað að ágreiningur kunni að rísa milli félagsins og skattyfirvalda um skattskil eða meðferð einstakra fjárhagslegra ráðstafana innan samstæðunnar. Félagið telur sig þó starfa í samræmi við öll viðeigandi lagaákvæði og reglugerðir á sviði skattamála og gerir því ekki ráð fyrir að skattayfirvöld muni leggja á það viðurlög eða gera fjárkröfur vegna tekjuskatts eða annarra fjárhagslegra þátta.

### 3 SKILMÁLAR SKULDASKJALANNA

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

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

|                                      |                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grein 1:<br>Á við í öllum tilfellum: | <b>1. Útgefandi</b><br>Festi hf.<br>Heimilisfang: Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi, Ísland<br>Kennitala: 540206-2010 Sími: +354 440 1200 Vefsíða: <a href="https://www.festi.is/">https://www.festi.is/</a> <sup>3</sup> |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grein 2:<br>Á við í öllum tilfellum: | <b>2. Nafnverðseiningar, heildarheimild, gjaldmiðill og fleira</b><br>Skuldaskjölín geta verið víxlar eða skuldabréf og eru gefin út í íslenskum krónum. Gefin eru út skuldaskjölín hverju sinni að því nafnverði útgáfu sem tilgreint er í endanlegum skilmálum en skuldaskjölín eru gefin út í nafnverðseiningum sem eru að lágmarki jafngildi EUR 100.000, eða þeirri fjárhæð sem undanþegin er gerð lýsingar vegna almennra útboða skv. ákvæðum laga um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði sbr. 2. gr. laga nr. 14/2020, sbr. c.-lið 4. mgr. 1. gr. reglugerðar (ESB) 2017/1129. Þar er einnig tilgreint nafnverð áður útgefinna skuldaskjala, hvort þau hafa verið tekin til viðskipta á skipulegum markaði og þá á hvaða markaði, heildarheimild til útgáfu skuldaskjala í sama flokki ásamt nafnverðseiningum skuldaskjalanna.<br>Ákvæði skuldaskjalanna sem vísa til verðbréfanna eða viðkomandi skuldaskjalaflokks og eigenda þeirra skulu taka til allra verðbréfa í viðkomandi flokki verðbréfa sem eru útstandandi á hverjum tíma og í eigu annarra en útgefanda eða aðila innan samstæðu útgefanda. |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

<sup>3</sup> Upplýsingar sem birtar eru á vefsíðu Festi eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær séu felldar inn í lýsinguna með tilvísun.

|                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Grein 2.1.: Ef skuldaskjölin eru víxlar á eftirfarandi við:</p> | <p>Rafrænir skilmálar víxlanna skulu teljast innihalda orðið „víxill“ í meginmáli skilmálanna.</p> <p>Útgefandi, greiðandi, samþykkjandi og upphaflegur framseljandi víxlanna er Festi hf., kt. 540206-2010.</p> <p>Víxill útgefinn í samræmi við skilmála þessa felur í sér þá skyldu að á gjalddaga víxilsins skuli greiðandi (samþykkjandi) víxilsins greiða rafrænt skráðum handhafa víxilsins þá fjárhæð sem víxillinn kveður á um (víxilfjárhæðina).</p> <p>Útgáfustaður víxlanna er á skrásettu heimilisfangi greiðanda í Kópavogi.</p> <p>Útgáfudagur hvers víxils er sá dagur sem skilgreindur er sem útgáfudagur í endanlegum skilmálum við rafræna útgáfu hans.</p> <p>Greiðslustaður víxlanna er á skrásettu heimilisfangi greiðanda í Kópavogi.</p> <p>Gjalddagi víxilsins er sá dagur sem tilgreindur er sem gjalddagi í endanlegum skilmálum víxilsins við rafræna útgáfu hans.</p> <p>Rafræn útgáfa víxlanna með þeim hætti sem lýst er í skilmálum þessum skal fela í sér ígildi undirskriftar útgefanda (sem útgefanda, greiðanda og samþykkjanda) undir víxlana.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>Grein 3:</p> <p>Á við í öllum tilfellum:</p>                    | <p><b>3. Útgáfuform</b></p> <p>Skuldaskjölin eru nafnbref, gefin út rafrænt hjá þeirri verðbréfamiðstöð sem tilgreind er í endanlegum skilmálum („<b>verðbréfamiðstöð</b>“). Útgefandi afhendir frumkaupendum skuldaskjölin rafrænt í kerfi verðbréfamiðstöðvarinnar gegn staðgreiðslu skv. greiðslufyrirmælum frumsöluaðila. Til að fá aðgang að rafrænum bréfum sínum hjá verðbréfamiðstöð þurfa eigendur að eiga vörslureikning hjá reikningsstofnun sem gert hefur aðildarsamning við verðbréfamiðstöðina og fela reikningsstofnuninni umsjón með verðbréfaeign sinni. Á vörslureikningi er haldið utan um verðbréfaeign, viðskipti og greiðslur til eigenda. Engar hömlur eru á framsali skuldaskjalanna, en einungis er heimilt að framselja skuldaskjölin til nafngreinds aðila. Gagnvart útgefanda skoðast yfirlit verðbréfamiðstöðvar um eigendur skuldaskjalanna sem fullgild sönnun fyrir eignarrétti. Réttindi að rafréfum skal skrá í verðbréfamiðstöð ef þau eiga að njóta réttarverndar gegn fullnustugerðum og ráðstöfunum með samningi. Óheimilt er að gefa út viðskiptabréf fyrir skráðum réttindum skv. rafréfi. Eignarskráning rafréfs í verðbréfamiðstöð að undangenginni lokafærslu verðbréfamiðstöðvar veitir skráðum eiganda lögformlega heimild fyrir þeim réttindum sem hann er skráður eigandi að. Forgangsrið ósamrýmanlegra réttinda ræðst af því hvenær beiðni reikningsstofnunar um skráningu þeirra berst verðbréfamiðstöð.</p> <p>Útgefanda ber að tilkynna verðbréfamiðstöð um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldaskjalaflokks. Útgefanda ber að tilkynna verðbréfamiðstöð ef greiðslufall verður á flokknum og skal í slíku tilviki senda verðbréfamiðstöð aðra tilkynningu þegar greiðsla hefur farið fram. Skuldaskjölin verða afskráð úr kerfum verðbréfamiðstöðvar sjö sólarhringum eftir lokagjalddaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda.</p> |
| <p>Grein 4:</p> <p>Á við í öllum tilfellum:</p>                    | <p><b>4. Upplýsingar um eigendur skuldaskjalanna</b></p> <p>Útgefanda og umboðsmanni kröfuhafa er heimilt að afla og móttaka upplýsingar um skráða eigendur skuldaskjalanna á hverjum tíma frá verðbréfamiðstöð og þeim reikningsstofnunum þar sem verðbréfin eru geymd á vörslureikningum. Útgefandi skal fara með upplýsingarnar sem trúnaðarmál og ekki afhenda þriðja aðila upplýsingarnar nema útgefanda beri skylda til samkvæmt lögum eða dómsúrskurði.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grein 5:<br><br>Á við í öllum tilfellum: | <p><b>5. Greiðsluform</b></p> <p>Útgefandi mun með milligöngu verðbréfamiðstöðvar greiða af verðbréfunum höfuðstól, vexti og verðbætur, eftir því sem við á samkvæmt endanlegum skilmálum verðbréfanna, til þeirra reikningsstofnana sem skráðir eigendur verðbréfanna hafa falið vörslu á verðbréfum sínum. Greiðslur verða inntar af hendi í samræmi við skráða eign hvers verðbréfaeiganda á gjalddaga.</p> <p>Með vörslureikningi er átt við reikning í skilningi laga nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerna. Viðkomandi reikningsstofnun annast endanlegar greiðslur inn á vörslureikninga eigendanna, þar sem verðbréfin eru í vörslu. Útgefandi er útreikningsaðili vegna skuldaskjalanna og annast allan útreikning á greiðslum, þar með talið á afborgunum, vöxtum og verðbótum. Útgefandi er fjálst að kaupa þjónustu vegna útreikninga frá þriðja aðila, en ábyrgð á útreikningum er alfarið á útgefanda.</p> <p>Verði greiðslu vitjað eftir gjalddaga mun verðbréfaeiganda hvorki verða greiddir vextir, dráttarvextir né verðbætur frá gjalddaga til þess dags er greiðslu er vitjað.</p> |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

|                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grein 6.1(b):<br>Ef vísitölugildi er <b>mánaðar-vísitala</b> á eftirfarandi við: | Vísitölugildi hvers gjalddaga er það gildi verðtryggingarvísitölu sem gildir í þeim mánuði sem viðkomandi gjalddagi tilheyrir.<br><br>Notast er við fimm aukastafi við útreikning á dagvísitölu og verðbótastuðli og sex aukastafi við útreikning á afleiddu uppgjörsverði. Hefðbundnar námundunarreglur gilda. |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Grein 7:</b>                                                            | <b>7. Vextir</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Grein 7.1:<br>Ef skuldaskjölin eru víxlar á eftirfarandi við               | Víxlarnir eru vaxtalausir og seldir með forvaxtafyrirkomulagi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Grein 7.2:<br>Ef skuldaskjölin eru skuldabréf á eftirfarandi við:          | Greiðsla vaxta skal vera með þeim hætti sem tilgreint er í endanlegum skilmálum skuldabréfanna.<br><br>Ef gjalddagi vaxta lendir á degi þar sem bankar eru almennt lokaðir á Íslandi færist greiðsla vaxta til næsta dags á eftir þar sem slíkt á ekki við.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Grein 7.2(a):<br>Ef skuldabréfin bera fasta vexti á eftirfarandi við:      | Af höfuðstól skuldarinnar, eins og hann er á hverjum tíma, greiðir útgefandi fasta ársvexti eftir því sem tilgreint er í endanlegum skilmálum.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Grein 7.2(b):<br>Ef skuldabréfin bera breytilega vexti á eftirfarandi við: | <p>Af höfuðstól skuldarinnar, eins og hann er á hverjum tíma, greiðast breytilegir vextir eftir því sem tilgreint er í endanlegum skilmálum. Breytilegu vextirnir eru ákvarðaðir af viðmiðunarvöxtum auk álags eða frádrags sem tilgreint er í endanlegum skilmálum.</p> <p>Fyrir hvert vaxtatímabil skal ákvarða gildi viðmiðunarvaxta sem gilda skal umrætt vaxtatímabil. Í endanlegum skilmálum er tiltekið með hve löngum ákvörðunarfyrirvara skal ákvarða gildið og er fyrirvarinn tiltekinn í fjölda daga fyrir upphaf tímabilsins og taka mið af skráningu viðkomandi viðmiðunarvaxta eins og tilgreint er í því upplýsingakerfi sem tilgreint er í endanlegum skilmálum.</p> <p>(i) Viðmiðunarvextir taka mið af vöxtum á millibankamarkaði</p> <p>Í endanlegum skilmálum kemur fram við hvaða millibankavexti skuli miða og til hversu langs tíma.</p> <p>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</p> <p>(ii) Viðmiðunarvextir taka mið af ávöxtunarkröfu á skuldabréfaflokk sem skráður er á skipulegan markað</p> <p>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</p> |

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                   | skal borinn undir kröfuhafafund til samþykktar.<br>(iii) Viðmiðunarvextir taka mið af stýrivöxtum Seðlabanka Íslands<br>(iv) Viðmiðunarvextir taka mið af öðrum vöxtum einsog nánar greinir í endanlegum skilmálum hverju sinni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Grein 7.3:<br>Ef skuldaskjölin eru skuldabréf á eftirfarandi við: | Fyrsta vaxtatímabil hefst á útgáfudegi og lýkur á deginum fyrir upphafsdag annars vaxtatímabils eftir því sem tilgreint er í endanlegum skilmálum. Eftir það skal hvert vaxtatímabil vera ákveðnir dagar eða mánuðir til lokagjalddaga eftir því sem tilgreint er í endanlegum skilmálum.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Grein 7.4:<br>Á við í öllum tilfellum:                            | Útreikningur vaxta skal framkvæmdur miðað við þá dagareglu sem tilgreind er í endanlegum skilmálum.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Grein 7.5:<br>Á við í öllum tilfellum                             | Vanefni útgefandi greiðslu afborgana eða vaxta af skuldaskjölunum ber honum að greiða dráttarvexti í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndaálag sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af gjaldfallinni eða gjaldfelldri fjárhæð frá gjalddaga til greiðsludags. Ógreiddir dráttarvextir leggjast við höfuðstól skuldarinnar á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn tólf mánuðum eftir fyrsta dag vanskila. Undantekning er ef gjalddagi skuldaskjalanna er ekki bankadagur og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, en þá reiknast ekki dráttarvextir. |

|                                                                                                            |                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grein 8:                                                                                                   | <b>8. Endurgreiðsla höfuðstóls</b>                                                                        |
| Grein 8.1:<br>Ef skuldaskjölin eru víxlar eða skuldabréf með einni afborgun höfuðstóls á eftirfarandi við: | Höfuðstóll verður endurgreiddur með einni greiðslu á þeim degi sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum. |

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

|                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grein 8.3(a):<br>Ef skuldaskjölin eru skuldabréf með jafnar afborganir verðtryggðs höfuðstóls á eftirfarandi við:  | Eftirfarandi jafna er notuð við útreikning afborgana á hverjum gjalddaga:<br>$A = \frac{h}{n} \times IR$<br>Þar sem:<br>A = fjárhæð hvernar afborgunar höfuðstóls<br>h = höfuðstóll<br>n = heildarfjöldi afborgana<br>IR = vísitala á gjalddaga/grunnvísitala                 |
| Grein 8.3(b):<br>Ef skuldaskjölin eru skuldabréf með jafnar afborganir óverðtryggðs höfuðstóls á eftirfarandi við: | Eftirfarandi jafna er notuð við útreikning afborgana á hverjum gjalddaga:<br>$A = \frac{h}{n}$<br>Þar sem:<br>A = fjárhæð hvernar afborgunar höfuðstóls<br>h = höfuðstóll<br>n = heildarfjöldi afborgana                                                                      |
| Grein 8.4:<br>Ef skuldaskjölin eru skuldabréf með óreglulegu greiðsluflæði á eftirfarandi við:                     | Greiðsla höfuðstóls skal vera með óreglulegum hætti eins og nánar er tilgreint í endanlegum skilmálum hverju sinni.                                                                                                                                                           |
| Grein 8.5:<br>Ef skuldaskjölin eru skuldabréf og uppgreiðsluheimild er ekki fyrir hendi á eftirfarandi við:        | Útgefanda er óheimilt að taka einhliða ákvörðun um að endurgreiða höfuðstól verðbréfanna hraðar á líftíma verðbréfanna en samningsbundnar greiðslur skv. skilmálum skuldaskjalanna segja til um.                                                                              |
| Grein 8.6:<br>Ef skuldaskjölin eru skuldabréf og uppgreiðsluheimild er fyrir hendi á eftirfarandi við:             | Skuldabréfin geta innihaldið ákvæði um heimild útgefanda til að greiða upp skuldabréfin hraðar eða að fullu áður en að samningsbundnum lokagjalddaga kemur, annaðhvort gegn greiðslu umframgreiðslugjalds eður ei eftir því sem fram kemur í viðeigandi endanlegum skilmálum. |
| Grein 9:                                                                                                           | <b>9. Tryggingar og ábyrgðir</b>                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                       |                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grein 9.1:<br>Á við í öllum tilfellum | Skuldaskjölín eru óveðtryggð. Eigendur skuldaskjalanna gerast þó með kaupum á skuldaskjölunum aðilar að samningi við umboðsmann kröfuhafa sem kemur fram fyrir þeirra hönd samkvæmt nánari lýsingu í grein 18 hér að neðan. |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                       | <b>10. Kröfur jafnréttháar (<i>e. pari passu</i>)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Grein 10:<br>Á við í öllum tilfellum: | <p>Kröfur kröfuhafa á hendur útgefanda skv. skuldaskjölum þessum skulu ávallt standa jafnar innbyrðis. Óheimilt er að inna af hendi greiðslu til kröfuhafa í þeim flokki sem skilmálar þessir taka til, nema sama hlutfall sé greitt til allra kröfuhafa sama flokks.</p> <p>Þrátt fyrir framangreind ákvæði um jafnréttháar kröfur hefur útgefandi heimild til að kaupa á markaði skuldaskjöl útgefin af honum sjálfum enda séu kaupin gerð á grundvelli útboðsfyrirkomulags þar sem öllum eigendum skuldaskjalanna býðst að selja bréf sín hlutfallslega. Slík endurkaup eru þó ekki heimil ef heimild hefur stofnast til gjaldfellingar skuldaskjalanna eða útgefanda má vera ljóst að skilmálar þeirra verði brotnir með þeim hætti að heimild stofnist til gjaldfellingar.</p> |

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grein 11                              | <b>11. Staða í kröfuröð</b>                                                                                                                                                                                                                               |
| Grein 11:<br>Á við í öllum tilfellum: | Kröfur samkvæmt skuldaskjölum þessum standa jafnar öðrum almennum kröfum á hendur útgefanda. Við gjaldþrot eða slit útgefanda stendur krafa um greiðslu samhliða almennum kröfum, en á undan öllum víkjandi kröfum og kröfum til endurgreiðslu hlutafjár. |

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grein 12                                               | <b>12. Löggjöf um útgáfuna</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Grein 12(a):<br>Á við ef skuldaskjölín eru skuldabréf: | <p>Um skuldabréfin gilda meðal annars lög nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga, lög nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu og jafnframt óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf auk annarra almennra reglna íslensks samninga- og kröfuréttar. Jafnframt gilda lög nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga, lög nr. 60/2021 um aðgerðir gegn markaðssvikum og lög nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu eftir því sem við á.</p> <p>Kröfur samkvæmt skuldabréfum og kröfur sem skráðar hafa verið rafrænni skráningu í verðbréfamiðstöð fyrnast á tíu árum frá gjalddaga sé fyrningu ekki slitið innan þess tíma skv. 1. mgr. 5. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda, með þeirri undantekningu að kröfur um vexti og verðbætur skuldabréfanna fyrnast á fjórum árum, skv. 3. og 5. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda.</p> <p>Ekki er lagt stimpilgjald á skuldabréfin við útgáfu þeirra.</p> |
| Grein 12(b):<br>Á við ef skuldaskjölín eru víxlar:     | <p>Um víxlana gilda meðal annars víxillög nr. 93/1933, lög nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga og lög nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Jafnframt gilda lög nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga, lög nr. 60/2021 um aðgerðir gegn markaðssvikum og lög nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu eftir því sem við á.</p> <p>Jafnframt gilda óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf auk annarra almennra reglna</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|  |                                                                                              |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | íslensks samninga- og kröfuréttar.<br>Ekki er lagt stimpilgjald á vixlana við útgáfu þeirra. |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                         | <b>13. Yfirlýsingar</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Grein 13:<br>Ef við á um skuldaskjölín: | Útgefandi lýsir því yfir: <ul style="list-style-type: none"> <li>A. að 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;</li> <li>B. að hann hefur staðið lögformlega rétt að öllum þeim ákvörðunum sem nauðsynlegt var að taka af hans hálfu til að skuldbinda sig skv. ákvæðum skuldaskjalanna og uppfylla ákvæðin og að þau séu því skuldbindandi fyrir hann að öllu leyti;</li> <li>C. að aðild að, og efndir útgefanda á skuldaskjölum þessum, brýtur ekki í bága við nein lög eða reglugerðir, dómsúrskurði eða úrskurði yfirvalda, stofnskjöl útgefanda, eða neinum öðrum samningi eða löggerningi sem er bindandi fyrir útgefanda eða eignir hans;</li> <li>D. að á dagsetningu þessara endanlegu skilmála séu allar fjárhagslegar skuldbindingar hans í skilum og engar gjaldfellingarheimildir séu virkar gagnvart honum;</li> <li>E. að engar upplýsingar sem koma fram í þessum endanlegu skilmálum, eða öðru efni sem útgefandi hefur gefið út í tengslum við efni þeirra, eru rangar eða misvísandi.</li> </ul> |

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grein 14:<br>Ef við á um skuldaskjölín:   | <b>14. Upplýsingakvaðir</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Grein 14.1:<br>Ef við á um skuldaskjölín: | <p><b>Upplýsingakvaðir gagnvart umboðsmanni kröfuhafa:</b> Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda umboðsmanni kröfuhafa afrit þeirra skjala sem tilgreind eru hér á eftir uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd. Birting í fréttakerfi Nasdaq Iceland telst fullnægjandi afhending skjala samkvæmt þessum skilmála.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A. <b>Endurskoðaður ársreikningur.</b> Endurskoðaður ársreikningur fyrir samstæðu útgefanda fyrir hvert fjárhagsár sem endar eftir útgáfudag viðkomandi skuldaskjala, skal afhentur um leið og hann hefur verið samþykktur af stjórn útgefanda og innan þeirra tímamarka sem reglur Kauphallar og lög kveða á um.</li> <li>B. <b>Hálfsársreikningur.</b> Hálfsársreikningur fyrir fyrstu sex mánuði rekstrarársins fyrir hvern árshelming sem endar eftir útgáfudag viðkomandi skuldaskjala, skal afhentur um leið og hann hefur verið samþykktur af stjórn útgefanda og innan þeirra tímamarka sem reglur Kauphallar og lög kveða á um. Hálfsársreikningar eru ekki kannaðir af löggiltum endurskoðanda.</li> <li>C. <b>Staðfestir reikningar.</b> Stjórn og forstjóri útgefanda skulu staðfesta að viðeigandi ársreikningur og hálfsársreikningur 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.</li> <li>D. <b>Form reiknings.</b> Útgefandi skal sjá til þess að viðeigandi ársreikningur og árshlutareikningur séu útbúnir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og</li> </ul> |

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                        | þeir eru staðfestir af Evrópusambandinu á hverjum tíma.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 14.2:<br>Ef við á um<br>skuldaskjölín: | <p><b>Upplýsingakvaðir gagnvart staðfestingaraðila:</b> Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda staðfestingaraðila neðangreindar skýrslur, undirritaðar af forstjóra eða fjármálastjóra útgefanda, uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd:</p> <p>A. Skýrslu um fjárhagslegar kvaðir innan tveggja vikna frá því útgefandi afhendir umboðsmanni kröfuhafa endurskoðaðan ársreikning.</p> <p>B. Skýrslu um fjárhagslegar kvaðir innan tveggja vikna frá því útgefandi afhendir umboðsmanni kröfuhafa hálfársreikning samkvæmt skilmálum.</p> <p>Framangreindar skýrslur skulu sendar staðfestingaraðila með þeim hætti sem kveðið er á um í samningi við staðfestingaraðila.</p> |

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                         | <b>15. Almennar kvaðir</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Grein 15:<br>Ef við á um skuldaskjölin: | <p>Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta þeim kvöðum sem tilgreindar eru hér á eftir, þangað til skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd:</p> <p>A. <b>Tilkynning um vanefndir til umboðsmanns.</b> Útgefandi skal tilkynna umboðsmanni kröfuhafa um hvers kyns vanefndir á skilmálum skuldaskjalanna ásamt þeim aðgerðum sem gripið hefur verið til í því skyni að bæta úr þeim (ef við á), um leið og hann verður þeirra var.</p> <p>B. <b>Greiðsla skatta.</b> Útgefandi skal greiða skatta og önnur opinber gjöld eigi síðar en á gjalddaga, nema ef hann telur skattaálagningu umdeilanlega og setur ágreining sinn í viðeigandi ágreiningsferli í góðri trú innan sanngjarns og eðlilegs tíma. Skal hann þá halda til haga fjárhæð sem talist gæti eðlileg samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum (IFRS) eins og þeir eru á hverjum tíma, til greiðslu slíkra umdeilda skatta eða gjalda.</p> <p>C. <b>Endurskoðendur.</b> Endurskoðendur útgefanda skulu vera löggiltir endurskoðendur.</p> <p>D. <b>Breytingar á starfsemi eða tilgangi útgefanda.</b> Útgefandi skal sjá til þess, innan þeirra marka sem honum er unnt, að ekki verði gerðar breytingar á tilgangi eða starfsemi félagsins sem ekki rúmast innan tilgangs samkvæmt samþykktum sem haft gætu verulega neikvæð áhrif á rekstur og afkomu útgefanda, frá því sem er á útgáfudegi skuldaskjalanna.</p> <p>E. <b>Skuldajöfnuður óheimill.</b> Allar upphæðir sem koma skulu til greiðslu frá útgefanda vegna skuldaskjalanna skulu inntar af hendi án nokkurs frádráttar vegna skatta, skuldajafnaðar eða gagnkrafna.</p> |
| Grein 16:<br>Ef við á um skuldaskjölin: | <b>16. Fjárhagsleg skilyrði</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                         | Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta þeim fjárhagslegu skilyrðum sem tilgreind eru hér eftir. Prófunardagar fyrir fjárhagsleg skilyrði eru tvisvar á ári og eru prófanir byggðar á hálfárs- og ársuppgjöri.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Grein 16.1:<br>Ef við á:                | <b>Nettó skuldir/EBITDA (e. Net debt/EBITDA):</b> Hlutfall vaxtaberandi skulda að frádregnu handbæru fé og ígildi handbærs fjár á móti EBITDA á hverjum prófunardegi skal ekki vera hærra en það viðmið sem tilgreint er í endanlegum skilmálum. Með vaxtaberandi skuldum er átt við allar skuldir útgefanda sem bera vexti óháð því hver er eigandi slíkrar kröfu. Með ígildi handbærs fjár er átt við peningalegar eignir í peningamarkaðsskjölum og lausafjárstöðum. Með EBITDA er átt við rekstrarhagnaði útgefanda, fyrir afskriftir, fjármagnsliði og skatta (e. EBITDA) á undanförunum 12 mánuðum fyrir prófunardag.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Grein 16.2:<br>Ef við á:                | <b>Eiginfjárlutfall:</b> Eiginfjárlutfall skal á hverjum prófunardegi nema að lágmarki því viðmiði sem tilgreint er í endanlegum skilmálum. Eiginfjárlutfall er skilgreint sem hlutfall heildar eigin fjár útgefanda á móti heildareignum samstæðu útgefanda                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Grein 17:<br>Ef við á um skuldaskjölin: | <b>17. Vanefndartilvik</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Grein 17.1:</p> <p>Ef skuldaskjöldin eru víxlar á eftirfarandi við:</p>     | <p>A. <b>Greiðsludráttur.</b> Hafi útgefandi ekki innt af hendi samningsbundnar afborganir samkvæmt skuldaskjöldunum innan 15 (fimmtán) daga eftir gjalddaga, nema í þeim tilvikum þar sem greiðsludrátt er alfarið hægt að rekja til óviðráðanlegra tæknilegra þátta eða þátta er varða umsýslu, greiðslumiðlun og/eða sambærileg atriði, enda eigi greiðsla sér þá stað innan 15 (fimmtán) daga frá því að leyst var úr tæknilegum þáttum eða umsýsluatriðum, í báðum tilfellum á réttum stað og í réttum gjaldmiðli.</p> <p>B. <b>Rangar yfirlýsingar.</b> Ef yfirlýsing, staðfesting eða fullyrðing sem útgefandi hefur gefið eða endurtekur í sambandi við útgáfu skuldaskjala þessara, sbr. „Yfirlýsingar“ hér að framan, reynist vera röng að verulegu leyti þegar hún er gefin eða talin vera gefin eða endurtekin, nema útgefandi geti sýnt fram á að slík röng yfirlýsing eða staðfesting hafi verið veitt fyrir mistök eða óviljandi og útgefandi geti leiðrétt áhrif hinnar röngu yfirlýsingar eða staðfestingar innan 35 (þrjátíu og fimm) daga frá því að útgefanda varð ljóst að yfirlýsingin var röng.</p> <p>C. <b>Fullnustuaðgerðir.</b> Ef árangurslaust fjárnám er gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi hans, óskað er eftir greiðslustöðvun eða útgefandi leitar nauðasamninga eða eignir hans auglýstar á nauðungarsölu, nema útgefandi haldi uppi eðlilegum vörnum.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>Grein 17.2:</p> <p>Ef skuldaskjöldin eru skuldabréf á eftirfarandi við:</p> | <p>Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta þeim vanefndatilvikum sem tilgreind eru hér á eftir, þangað til skuld samkvæmt skuldabréfunum er að fullu greidd.</p> <p>A. <b>Greiðsludráttur.</b> Hafi útgefandi ekki innt af hendi samningsbundnar afborganir samkvæmt skuldaskjöldunum innan 15 (fimmtán) daga eftir gjalddaga, nema í þeim tilvikum þar sem greiðsludrátt er alfarið hægt að rekja til óviðráðanlegra tæknilegra þátta eða þátta er varða umsýslu, greiðslumiðlun og/eða sambærileg atriði, enda eigi greiðsla sér þá stað innan 15 (fimmtán) daga frá því að leyst var úr tæknilegum þáttum eða umsýsluatriðum, í báðum tilfellum á réttum stað og í réttum gjaldmiðli.</p> <p>B. <b>Brot á fjárhagslegum skilyrðum.</b> Ef útgefandi uppfyllir ekki þau fjárhagslegu skilyrði sem fram koma í endanlegum skilmálum, nema bætt sé úr vanefndinni innan 35 daga, nema ef um greiðslufall er að ræða, en þá er fresturinn 15 (fimmtán) dagar. Tilskilinn frestur til úrbóta samkvæmt ofangreindu reiknast frá því að umboðsmaður kröfuhafa tilkynnir útgefanda skriflega um brotið eða útgefandi vissi eða mátti vita um brotið, hvort heldur sem gerist fyrr.</p> <p>C. <b>Brot á almennum kvöðum og skilmálum.</b> Ef útgefandi uppfyllir ekki önnur skilyrði um almennar kvaðir og skilmála skuldabréfa þessara og útgefandi hefur ekki bætt úr vanefndinni innan 35 (þrjátíu og fimm) daga frá því að umboðsmaður kröfuhafa tilkynnir útgefanda skriflega um brotið eða útgefandi verður þess var, hvort heldur sem gerist fyrr.</p> <p>D. <b>Brot á umboðssamningi eða samningi við staðfestingaraðila.</b> Ef útgefandi uppfyllir ekki þær skyldur sem á hann eru lagðar samkvæmt samningi við umboðsmann kröfuhafa eða samningi við staðfestingaraðila, nema hægt sé að bæta úr vanefndinni og bætt sé úr henni innan 35 (þrjátíu og fimm) daga.</p> <p>E. <b>Rangar yfirlýsingar.</b> Ef yfirlýsing, staðfesting eða fullyrðing sem útgefandi hefur gefið eða endurtekur í sambandi við útgáfu skuldabréfa þessara, sbr. „Yfirlýsingar“ hér að framan, reynist vera röng að verulegu leyti þegar hún er gefin eða talin vera gefin eða endurtekin, nema útgefandi geti sýnt fram á að slík röng yfirlýsing eða staðfesting hafi verið veitt fyrir mistök eða óviljandi og útgefandi geti leiðrétt áhrif hinnar röngu yfirlýsingar eða staðfestingar innan 35 (þrjátíu og fimm) daga frá því að útgefanda varð ljóst að yfirlýsingin var röng.</p> <p>F. <b>Vanefndir annarra skuldbindinga.</b> 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</p> |

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                          | <p>eða heimilt er að gjaldfella, hærri en kr. 300.000.000, en sú fjárhæð skal uppfærð skv. breytingum á vísitölu neysluverðs frá dagsetningu grunnlýsingar þessarar, nema slík vanefnd stafi af réttlætanlegum mótmælum af hálfu útgefanda og eðlilegum vörnum sé haldið uppi.</p> <p>G. <b>Fullnustuaðgerðir.</b> Ef árangurslaust fjárnám er gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi hans, óskað er eftir greiðslustöðvun eða útgefandi leitar nauðasamninga eða eignir hans auglýstar á nauðungarsölu, nema útgefandi haldi uppi eðlilegum vörnum.</p> <p>H. <b>Ógjaldfærni.</b> Ef staða útgefanda verður slík að honum ber skylda, samkvæmt lögum um gjaldþrotaskipti o.fl. nr. 21/1991, til að gefa bú sitt upp til gjaldþrotaskipta.</p> <p>I. <b>Starfsemi hætt.</b> Ef útgefandi hættir, eða hótar að hætta, öllum eða verulegum hluta starfsemi sinnar.</p> <p>J. <b>Skráning á skipulegan markað.</b> Ef skuldaskjöl þessi hafa ekki verið tekin til viðskipta (skráð) innan 12 (tölf) mánaða frá útgáfudegi skuldaskjalanna.</p> <p>K. <b>Afskráning skuldaskjala.</b> Ef skuldaskjöl þessi (eftir að þau hafa verið skráð) eru tekin úr viðskiptum (afskráð) af skipulegum markaði.</p> |
| Grein 17.3<br>Ef við á um skuldaskjölin: | <p>Ef vanefndatilvik, eins og það er skilgreint hér að framan og/eða fram kemur í endanlegum skilmálum að eigi við, hefur átt sér stað, og ekki hefur verið bætt úr innan tilskilinnna tímamarka, skal umboðsmaður kröfuhafa boða til kröfuhafafundar eins fljótt og auðið er til að ákveða hvort gjaldfella eigi skuldaskjölin. Ef umboðsmaður kröfuhafa verður var við vanefndatilvik, þá ber honum skylda til að boða til kröfuhafafundar</p> <p>Einungis er unnt að taka ákvörðun um gjaldfellingu á kröfuhafafundi og hefur því enginn kröfuhafi sjálfstæðan, einhliða rétt til að gjaldfella skuldaskjöl í sinni eigu, þrátt fyrir að vanefndatilvik hafi átt sér stað. Um form og efni kröfuhafafundar, samþykkishlutföll og annað fer eftir ákvæðum í grein 18 og umboðssamningi við umboðsmann kröfuhafa, en dagsetning gildandi samnings skal tiltekin í endanlegum skilmálum skuldabréfanna.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          | <b>18. Umboðsmaður kröfuhafa og staðfestingaraðili fjárhagslegra skilyrða</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Grein 18.1:<br>Ef við á: | <p><b>Umboðsmaður kröfuhafa</b></p> <p><i>a) Almenn og skipun</i></p> <p>Upplýsingar um umboðsmann kröfuhafa í skuldaskjalaflokki sem er óveðtryggður ásamt auðkenni skuldaskjalaflokksins verður tilgreint í endanlegum skilmálum. Um skipun umboðsmanns kröfuhafa fer eftir ákvæðum endanlegra skilmála auk umboðssamnings sem tilgreindur er með dagsetningu í endanlegum skilmálum. Umboðssamningurinn er hluti af endanlegum skilmálum skuldaskjala í þeim skuldaskjalaflokki. Sami umboðsmaður kröfuhafa skal vera fyrir alla kröfuhafa verðbréfa sem tilheyra skuldaskjalaútgáfunni. Útgefandi ber allan kostnað af störfum umboðsmanns kröfuhafa. Þrátt fyrir að umboðsmaður kröfuhafa sé í upphafi skipaður af útgefanda eru starfsskyldur hans þó alfarið gagnvart kröfuhöfum, og öðrum sem eiga kröfur sem tryggðar eru samkvæmt tryggingafyrirkomulaginu. 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.</p> <p>Kröfuhafar geta 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.</p> <p>Umboðsmaður kröfuhafa skal vera óháður samstæðunni í störfum sínum fyrir kröfuhafa.</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Umboðsmanni kröfuhafa er óheimilt að taka að sér störf eða verkefni fyrir samstæðuna á gildistíma umboðssamningsins, sem fara í bága við almennar hagsmunaárekstrareglur umboðsmanns og eftir atvikum, viðkomandi fagfélag umboðsmanns á hverjum tíma. Framangreint kemur ekki í veg fyrir að umboðsmaður kröfuhafa taki að sér hlutverk staðfestingaraðila, enda eru skyldur umboðsmanns kröfuhafa í þágu kröfuhafa en ekki samstæðunnar.</p> <p>Umboðsmaður kröfuhafa skal búa yfir nægilegri þekkingu til að gegna starfinu og skal hann vera lögmannsstofa, endurskoðunarskrifstofa, annar aðili með sérþekkingu á viðkomandi sviði með fullnægjandi þekkingu á verðbréfamarkaði og fjármögnun sambærilegra félaga og útgefanda og að öðru leyti með burði til að gegna hlutverkinu, m.a. með tilliti til stærðar og rekstraröryggis. Umboðsmaður kröfuhafa skal ávallt á meðan hann gegnir hlutverki umboðsmanns kröfuhafa vera með lögbundna og gilda starfsábyrgðartryggingu gagnvart tjóni sem kann að hljóta af störfum hans.</p> <p>Við kaup á skuldaskjölum í flokki þessum gerast kaupendur skuldaskjalanna (hér eftir „<b>kröfuhafar</b>“ eða „<b>eigendur</b>“) sjálfkrafa aðilar að umboðssamningi við umboðsmann kröfuhafa sem skipaður er til að koma fram fyrir hönd kröfuhafa gagnvart útgefanda, og njóta þeir réttar og bera skyldur samkvæmt honum. Með því að kaupa skuldaskjöl, hvort sem við upphaflega útgáfu skuldaskjalanna eða við síðari sölu, samþykkir viðkomandi kröfuhafi fyrir sitt leyti framangreint fyrirkomulag og efni umboðssamnings viðkomandi flokks skuldaskjala. Viðkomandi kröfuhafar veita umboðsmanni kröfuhafa þar með fullt umboð til að sinna þeim skyldum sem honum eru faldar með umboðssamningnum.</p> <p><i>b) Hlutverk og skyldur umboðsmanns kröfuhafa</i></p> <p>Um hlutverk, skyldur og trúnað umboðsmanns kröfuhafa fer eftir ákvæðum endanlegra skilmála skuldaskjalanna og umboðssamningsins. Meginhlutverk umboðsmanns kröfuhafa er að gæta hagsmuna þeirra eigenda verðbréfa sem gefin hafa verið út undir viðkomandi flokki og koma fram fyrir hönd þeirra og skal hann gæta hagsmuna allra kröfuhafa jafnt.</p> <p>Umboðsmaður kröfuhafa hefur fullt og ótakmarkað umboð kröfuhafa til að annast þau verkefni sem honum eru fengin á grundvelli umboðssamningsins. Umboðsmaður kröfuhafa skal í störfum sínum gæta hagsmuna allra kröfuhafa gagnvart útgefanda og staðfestingaraðila. Jafnframt skal umboðsmaður kröfuhafa gæta þess í störfum sínum að mismuna ekki kröfuhöfum og að allir kröfuhafar njóti hlutfallslega jafns réttar innbyrðis.</p> <p>Umboðsmaður kröfuhafa skal koma fram fyrir hönd kröfuhafa í öllum samskiptum við útgefanda er snúa að hverjum verðbréfaflokki.</p> <p>Ef umboðsmaður kröfuhafa verður var við vanefnd útgefanda á skuldbindingum sínum samkvæmt skuldaskjölunum skal hann senda áskorun til útgefanda um að bæta úr vanefnd inna tilskilins frests ef við á. Verði ekki bætt úr vanefnd innan tilskilinna tímamarka eða ef ekki er hægt að bæta úr vanefndartilvikinu skal hann boða til fundar kröfuhafa. Umboðsmaður kröfuhafa skal einnig boða til kröfuhafafundar telji hann nauðsynlegt eða æskilegt að bera undir kröfuhafa málefni sem tengjast umboðssamningnum eða skuldaskjölunum. Ákveði fundur kröfuhafa, með tilskildum atkvæðafjölda, að gjaldfella skuldaskjölina skal umboðsmaður kröfuhafa sjá um innheimtu skuldaskjalanna. Allar greiðslur sem umboðsmaður kröfuhafa móttækur skal hann afhenda kröfuhöfum í hlutfalli við útistandandi kröfur þeirra eins fljótt og auðið er og að jafnaði innan 3 bankadaga. Ef útgefandi skiptir um umboðsmann kröfuhafa krefst það þess að tiltekið samþykkishlutfall kröfuhafa (tilgreint í endanlegum skilmálum) miðað við fjárhæð samþykki nýjan umboðsmann.</p> <p><i>c) Fundur kröfuhafa</i></p> <p>Um fund kröfuhafa fer eftir ákvæðum endanlegra skilmála skuldaskjalanna og umboðssamningi umboðsmanns kröfuhafa við útgefanda. Hér á eftir fer samantekt á ákvæðum er varða fund kröfuhafa samkvæmt umboðssamningnum en um nánari lýsingu á hlutverki umboðsmanns kröfuhafa vísast til umboðssamningsins.</p> <p>Umboðsmaður kröfuhafa skal boða til fundar kröfuhafa:</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>(a) ef útgefandi óskar eftir því, t.d. vegna mögulegra breytinga á skilmálum hvers flokks eða beiðni um undanþágu frá þeim</p> <p>(b) í kjölfar vanefnda samkvæmt skuldaskjölunum, sem ekki hefur verið bætt úr, sem umboðsmaður kröfuhafa verður var við eða sem útgefandi hefur tilkynnt um;</p> <p>(c) ef 1/4 hluti kröfuhafa, miðað við fjárhæð útistandandi krafna á grundvelli skuldabréfanna skv. upplýsingum úr skráum verðbréfamiðstöðvar, óskar eftir fundi;</p> <p>(d) ef staðfestingaraðili tilkynnir að hann muni ekki staðfesta skýrslu um fjárhagslegar kvaðir eða ef staðfestingaraðili hefur ekki sent umboðsmanni kröfuhafa niðurstöðu sína innan þeirra tímamarka sem tilgreind eru í samningi við staðfestingaraðila; eða</p> <p>(e) ef umboðsmaður kröfuhafa telur rétt að boða til kröfuhafafundar af öðrum ástæðum.</p> <p>Skal boða til funda kröfuhafa með að lágmarki tveggja vikna fyrirvara en að hámarki fjögurra vikna fyrirvara og skal umboðsmaður kröfuhafa boða til hans með tilkynningu til Nasdaq Iceland eða verðbréfamiðstöðvar, sem kemur henni áleiðis til allra kröfuhafa. Umboðsmaður kröfuhafa skal einnig boða útgefanda og hefur útgefandi málfrelsisrétt á fundum kröfuhafa. Sé gjaldfellingarheimild ekki lengur til staðar á fundardegi skal umboðsmaður kröfuhafa afboða fundinn</p> <p>Umboðsmaður kröfuhafa ákveður dagskrá kröfuhafafundar. Kröfuhafar kjósa fundarstjóra á kröfuhafafundi. Fundarstjóri staðfestir í upphafi fundar hvort fundur sé ályktanabær. Til þess að kröfuhafafundur sé ályktanabær þarf fundurinn að hafa verið rétt boðaður í samræmi við umboðssamninginn og fulltrúar að lágmarki 50% kröfuhafa, miðað við fjárhæð, að vera mættir á fundinn. Ef kröfuhafafundur er ekki ályktanabær vegna ónógrar fundarsóknar skal umboðsmaður kröfuhafa hætta við fundinn og þegar í stað boða nýjan kröfuhafafund, sem skal haldinn eigi fyrr en að 7 dögum liðnum og eigi síðar en 14 dögum eftir þann fyrri. Sá fundur er ávallt ályktanabær, óháð fundarsókn, ef til hans er boðað með réttum hætti.</p> <p>Atkvæðisréttur kröfuhafa á kröfuhafafundi miðast við uppgreiðsluverðmæti skuldaskjalanna sem er í eigu viðkomandi kröfuhafa sem hlutfall af uppgreiðsluverðmæti allra skuldaskjalanna við lok dags daginn fyrir fund. Ef upp kemur ágreiningur varðandi atkvæðisrétt kröfuhafa, þá skal fundarstjóri leysa úr þeim ágreiningi og er úrlausn hans bindandi fyrir alla aðila. Útgefandi og aðilar innan samstæðu útgefanda njóta ekki atkvæðisréttar vegna verðbréfa sem kunna að vera í þeirra eigu og eru þau ekki talin með við afmörkun samþykkishlutfalls.</p> <p>Almennt þarf samþykki 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 nægir þó samþykki meira en 1/10 hluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi. Eftirfarandi ákvarðanir þarfnast þó samþykkis 9/10 hluta kröfuhafa í skuldaskjalaflokki miðað við fjárhæð: Breytingar á vaxtakjörum, breytingar á gjalddögum vaxta eða höfuðstóls, nema um sé að ræða einstaka tímabundnar breytingar (e. <i>waiver</i>) sem ekki eru ákveðnar til lengri tíma en sex mánaða í senn, breytingar á uppgreiðsluheimild og uppgreiðslugjaldi, breytingar á höfuðstólsfjárhæð og breytingar á umboðssamningi eða samningi við staðfestingaraðila. Ákvarðanir sem teknar eru á ályktunarbærum kröfuhafafundi binda alla kröfuhafa.</p> <p>Gildandi umboðssamning við umboðsmann kröfuhafa hverju sinni er að finna á meðfylgjandi vefslóð:</p> <p><a href="https://cdn.prod.website-files.com/65fc50914bd6266757ff1852/68e4ffbcc3ae1e7d50aa1898_Umbo%C3%B0ssamningur_6.10.2025.pdf">https://cdn.prod.website-files.com/65fc50914bd6266757ff1852/68e4ffbcc3ae1e7d50aa1898_Umbo%C3%B0ssamningur_6.10.2025.pdf</a>.</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Grein 18.2:</p> <p>Ef við á:</p> | <p><b>Staðfestingaraðili fjárhagslegra skilyrða</b></p> <p><i>a) Almenn</i></p> <p>Um skipun staðfestingaraðila fjárhagslegra skilyrða fer eftir ákvæðum endanlegra skilmála auk þjónustusamnings sem tilgreindur er með dagsetningu í endanlegum skilmálum. Þjónustusamningurinn er hluti af endanlegum skilmálum skuldaskjala í þeim skuldaskjalaflokki. Staðfestingaraðili er skipaður fyrir hvern útgefinn skuldaskjalaflokk sem gefinn er út undir skuldaskjalaflokknum. Með því að kaupa skuldaskjöl undir útgáfurammanum samþykkir viðkomandi kröfuhafi fyrir sitt leyti framangreint fyrirkomulag og efni samnings við staðfestingaraðila, eftir atvikum eins og honum kann að vera breytt, sem nálgast má á heimasíðu útgefanda,</p> <p><a href="https://cdn.prod.website-files.com/65fe50914bd6266757ff1852/68e4ffbc0e5ef7b09f29eb94_Samningur%20vi%C3%B0%20sta%C3%B0festingara%C3%B0ila_6.10.2025.pdf">https://cdn.prod.website-files.com/65fe50914bd6266757ff1852/68e4ffbc0e5ef7b09f29eb94_Samningur%20vi%C3%B0%20sta%C3%B0festingara%C3%B0ila_6.10.2025.pdf</a>.</p> <p>Staðfestingaraðili skal vera óháður samstæðunni í störfum sínum fyrir kröfuhafa. Staðfestingaraðili má ekki, á gildistíma samnings við staðfestingaraðila, hafa með höndum verkefni fyrir samstæðuna sem valda vanhæfi hans sem staðfestingaraðila eða fara í bága við almennar hagsmunaárekstrareglur staðfestingaraðila, og eftir atvikum viðkomandi fagfélag staðfestingaraðila á hverjum tíma. Staðfestingaraðila er þó heimilt að taka að sér hlutverk umboðsmanns kröfuhafa samhliða hlutverki sínu. Staðfestingaraðili skal búa yfir nægilegri þekkingu til að gegna starfinu og vera endurskoðunarfyrirtæki, fjármálafyrirtæki eða annar aðili með sérþekkingu á viðkomandi sviði, með fullnægjandi þekkingu á verðbréfamarkaði og fjármögnun félaga sambærilegum útgefanda, og að öðru leyti með burði til að gegna hlutverkinu, m.a. með tilliti til stærðar og rekstraröryggis.</p> <p>Staðfestingaraðili er í upphafi ráðinn af útgefanda. Starfsskyldur staðfestingaraðila eru þó alfarið gagnvart kröfuhöfðum. Útgefandi hefur ekkert boðvald yfir staðfestingaraðila og er ekki heimilt að hafa áhrif á störf hans eða skipun, nema að því leyti sem kveðið er á um í samningi við staðfestingaraðila. Vilji staðfestingaraðili láta af störfum skal hann þegar í stað upplýsa útgefanda um það og skal útgefandi þá, eins fljótt og kostur er, skipa nýjan staðfestingaraðila með fyrirvara um samþykki kröfuhafa.</p> <p><i>b) Skyldur útgefanda</i></p> <p>Útgefandi skal framkvæma útreikning á hinum fjárhagslegu skilyrðum tvisvar sinnum á ári, eða strax í kjölfar birtingar ársreiknings og hálfársreiknings.</p> <p>Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda staðfestingaraðila neðangreindar skýrslur, undirritaðar af forstjóra eða fjármálastjóra útgefanda, uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd:</p> <p>A. Skýrslu um fjárhagslegar kvaðir innan tveggja vikna frá því útgefandi afhendir umboðsmanni kröfuhafa endurskoðaðan ársreikning.</p> <p>B. Skýrslu um fjárhagslegar kvaðir innan tveggja vikna frá því útgefandi afhendir umboðsmanni kröfuhafa hálfársreikning samkvæmt skilmála.</p> <p>Festi skal upplýsa umboðsmann kröfuhafa um hugsanleg vanefndartilvik eins fljótt og auðið er. Staðfestingaraðili skal yfirfara þær upplýsingar sem hann fær frá útgefanda til að leggja mat á það hvort vanefndatilvik hafi átt sér stað.</p> <p><i>c) Hlutverk staðfestingaraðila</i></p> <p>Staðfestingaraðili móttækur staðfestingarskírteini vegna fjárhagslegra skilyrða, ef við á, og skal yfirfara þær upplýsingar frá útgefanda til að leggja mat á það hvort vanefndatilvik hafi átt sér stað.</p> <p>Útgefandi skal framkvæma útreikning á hinum fjárhagslegu skilyrðum tvisvar sinnum á ári, eða strax í kjölfar birtingar ársreiknings og hálfársreiknings. Efnahagsliðir skulu miðast við</p> |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>punktstöðu á uppgjörssdegi og rekstrarliðir við undangengna 12 (tölf) mánuði m.v. uppgjörssdag. Útgefandi skal upplýsa staðfestingaraðila fjárhagslegra skilyrða svo fljótt sem kostur er hvort að útgefandi uppfylli eftirfarandi fjárhagslegu skilyrðin og afhenda skriflega staðfestingu þess efnis:</p> <p>Staðfestingaraðili fjárhagslegra skilyrða mun staðfesta að upplýsingar í staðfestingarskírteini séu réttar. Staðfestingaraðili fjárhagslegra skilyrða hefur fullt og ótakmarkað umboð kröfuhafa til að annast þau verkefni sem því eru fengin á grundvelli samningsins.</p> <p>Ef staðfestingaraðili er ósammála forsendum eða útreikningum útgefanda skal staðfestingaraðili tilkynna umboðsmanni kröfuhafa um athugasemdir sínar innan 14 daga frá því að honum barst skýrsla útgefanda.</p> <p>Staðfestingaraðili skal gera útgefanda og umboðsmanni kröfuhafa grein fyrir niðurstöðu sinni svo fljótt sem verða má og eigi síðar en innan fjórtán daga frá móttöku skýrslu um fjárhagslegar kvaðir frá útgefanda. Staðfestingaraðili skal mæta á kröfuhafafundi sé hann boðaður til þeirra, til þess að fara þar yfir forsendur sínar fyrir staðfestingu eða synjun skýrslu um fjárhagslegar kvaðir. Þá skal staðfestingaraðili, samkvæmt beiðni, afhenda umboðsmanni kröfuhafa og útgefanda öll gögn í tengslum við forsendur staðfestingaraðila fyrir ákvörðun sinni.</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grein 19:                              | <b>19. Önnur ákvæði</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Grein 19.1:<br>Ef við á:               | <b>Heimild til kaupa eigin skuldabréfa/víxla:</b> Útgefandi hefur heimild til að kaupa á markaði skuldabréf/víxla útgefin af honum sjálfum, í heild eða hluta, enda séu kaupin gerð á grundvelli útboðsfyrirkomulags þar sem öllum eigendum skuldaskjalanna býðst að selja bréf sín hlutfallslega.                                                                                                                                                                                                                             |
| Grein 19.2<br>Á við í öllum tilfellum: | <b>Hlunnindi:</b> Engin hlunnindi eru tengd verðbréfunum umfram það sem skilmálar þeirra segja til um.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Grein 19.3<br>Á við í öllum tilfellum: | <b>Framsal:</b> Engar hömlur eru á framsali skuldaskjalanna, aðrar en að eingöngu er heimilt að framselja þau til nafngreinds aðila. Eignaskráning rafbréfa hjá verðbréfamiðstöð veitir skráðum eiganda hennar lögformlega heimild fyrir þeim réttindum sem hann er skráður að. Er reikningsstofnunum sem hafa gert aðildarsamning við verðbréfamiðstöð í samræmi við lög nr. 7/2020 og reglugerð nr. 397/2000, um rafræna eignarskráningu verðbréfa í verðbréfamiðstöð, einum heimilt að annast milligöngu um framsal á þeim. |
| Grein 19.4<br>Á við í öllum tilfellum: | <b>Skattaleg meðferð:</b> Um skattalega meðferð verðbréfanna fer samkvæmt gildandi skattalögum á Íslandi á hverjum tíma. Um skuldbindingar vegna staðgreiðslu fjármagnstekna og nánar um skattaleg atriði fer eftir því sem greinir í endanlegum skilmálum.                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Grein 19.5<br>Á við í öllum tilfellum: | <b>Ágreiningsmál:</b> Rísi ágreiningsmál út af verðbréfum þessum, skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjaness.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                       | <b>20. Skilmálabreyting</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grein 20:<br>Á við í öllum tilfellum: | Breyting á skilmálum skuldabréfanna er háð samþykki útgefanda og því skilyrði að allir kröfuhafar hafi sannarlega verið boðaðir til fundar samkvæmt grein 18 í skilmálum þessum, og að á þeim fundi hafi skilmálabreyting verið samþykkt. Samþykkishlutfall, almennt og aukið, skal reiknað út frá eftirstandandi skuld skv. stöðu alls skuldabréfaflokksins eða vixlaflokksins og kröfufjárhæð skv. verðbréfaeign hvers og eins í lok þess dags er boðað var til fundarins, en ekki höfðatölu kröfuhafa. Útgefandi skal boða slíkan fund og hafa þeir fulltrúar hans, sem hann tilnefnir, rétt til að sitja fundinn og tjá sig fyrir hans hönd á slíkum fundi. Ef skuldabréfin eru til viðskipta á skipulegum markaði þá skal útgefandi birta fundarboðið opinberlega. |

|                                       | <b>21. Eigin bréf</b>                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grein 21:<br>Á við í öllum tilfellum: | Eigin bréf útgefanda og/eða tengdra aðila veita útgefanda ekki atkvæðisrétt við ákvarðanir kröfuhafa samkvæmt skilmálum þessum og skulu þau skuldaskjöl ekki talin með við útreikning á atkvæðisrétti. |

## 4 FORM ENDANLEGRA SKILMÁLA

### Endanlegir skilmálar

*[Auðkenni verðbréfanna]*

gefnir út af Festi hf. (LEI auðkenni 5493005OLOCYXGTC7E83)

í samræmi við 8.000.000.000 kr. útgáfuramma skuldabréfa og víxla dagsettan 29. apríl 2025

[Númer útgáfu]. útgáfa flokks

Útgáfudagur verðbréfanna: [●]

Gengi við sölu verðbréfanna: [●]

(„**verðbréfin**“ eða [„**skuldabréfin**“] / [„**víxlarnir**“])

Þessir endanlegu skilmálar hafa verið gerðir í samræmi við 8. gr. reglugerðar (ESB) 2017/1129 um lýsingu sem birta skal þegar verðbréf eru boðin í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði og um niðurfellingu á tilskipun 2003/71/EB. og verður að lesa þá í samhengi við grunnlýsingu útgefanda dagsetta 9. október 2025 og þá viðauka sem gerðir geta verið við grunnlýsinguna ásamt þeim skjölum sem felld eru inn í grunnlýsinguna eða viðaukana með tilvísun (einnig „**grunnlýsingin**“). Grunnlýsingin er birt í tengslum við 8.000.000.000 kr. útgáfuramma Festi hf.

Grunnlýsinguna og alla mögulega viðauka hennar er að finna á vefsíðu útgefanda, [www.festi.is/fjarhagsupplysingar](http://www.festi.is/fjarhagsupplysingar). Eingöngu er hægt að fá allar nauðsynlegar upplýsingar um útgefanda og verðbréf útgefin af honum með því að lesa saman grunnlýsinguna, mögulega viðauka við grunnlýsinguna og þessa endanlegu skilmála. Þegar vísað er til „greinar“ í endanlegum skilmálum þessum er átt við viðkomandi grein í kafla 3 í grunnlýsingu útgefanda dagsettri 9. október 2025.

## Hluti I: Skilmálar

### 1. Útgefandi

Festi hf. Grein 1 gildir um skuldaskjölin.

### 2. Nafnverðseiningar, heildarheimild og gjaldmiðill

Grein 2 gildir um skuldaskjölin.

Útgáfugjaldmiðill skuldaskjalanna: ISK.

Nafnverð útgáfu: [•].

Nafnverðseiningar: Skuldaskjölin eru gefin út í einingum sem hver er [• [kr] ] að nafnverði.

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

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

### 3. Útgáfuform

Grein 3 gildir um skuldaskjölin.

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

### 4. Upplýsingar um eigendur skuldaskjalanna

Grein 4 gildir um skuldaskjölin.

### 5. Greiðsluform

Grein 5 gildir um skuldaskjölin.

### 6. Verðtrygging

[Engin verðtrygging:

[Skuldabréfin eru óverðtryggð] / [Á ekki við]].

[Verðtrygging:

Skuldabréfin eru verðtryggð og gilda greinar 6.1 og [6.1(a)] / [6.1(b)] um þau.

Grunnvísitölugildi: [•] þann [dagsetning], [dagvísitala]/[mánaðarvísitala]].

## 7. Vextir

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

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

[Fastir vextir:

Fastir ársvextir eru [●]%.]

[Breytilegir vextir:

Viðmiðunarvextir: [Tilgreindir vextir á millibankamarkaði] til [tilgreindur tími]. / [Ávöxtunarkrafa á skuldabréf í flokknum [auðkenni flokks] sem skráður er á skipulegan markað [[í] / [á]] landi þar sem viðmiðunarflokkur er skráður]. / [Stýrivextir Seðlabanka Íslands] / [Aðrir tilgreindir vextir]

[Álag / Frádrag]: [●]%

Ákvörðunarfyrirvari viðmiðunarvaxta: [●] dagar.

Upplýsingakerfi viðmiðunarvaxta: [●].]

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

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

Grein 7.5. gildir um skuldaskjölin.

## 8. Endurgreiðsla höfuðstóls

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

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

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

Fyrsta greiðsla afborgana: [Dagsetning].

Lokagjalddagi: [Dagsetning].

Uppgreiðsluheimild: [Grein 8.5 gildir um skuldabréfin og er uppgreiðsluheimild því ekki fyrir hendi] / [Grein 8.6 gildir um skuldabréfin. Útgefanda er því heimilt að umframgreiða skuldabréfin að hluta eða öllu leyti [en

þó aldrei lægri fjárhæð en [●] í hvert sinn]. Umframgreiðsla er einungis heimil á eftirfarandi hátt:

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

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

## 9. Tryggingar og ábyrgðir

[Grein 9.1 gildir um óveðtryggð skuldaskjöl]

## 10. Kröfur jafnréttháar (*e. pari passu*)

Grein 10 gildir um [skuldabréfin / víxlana].

## 11. Staða í kröfuröð

Grein 11 gildir um [skuldabréfin / víxlana].

## 12. Löggjöf um útgáfuna

[Grein 12(a) gildir um skuldabréfin] / [Grein 12(b) gildir um víxlana].

## 13. Yfirlýsingar

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

## 14. Upplýsingakvaðir

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

## 15. Almennar kvaðir

[Á ekki við] / [Grein 15 gildir ekki um [skuldabréfin/víxlana]] / [Eftirfarandi stafliðir greinar 15 gilda um [skuldabréfin/víxlana]: [A], [B], [C], [D], [E]].

## 16. Fjárhagsleg skilyrði

[Á ekki við]

[Grein 16.1 gildir ekki um [skuldabréfin/víxlana].] / [Grein 16.1 gildir um [skuldabréfin/víxlana], [Skuldir/EBITDA: Ekki hærri en [●]].]

[Grein 16.2 gildir ekki um [skuldabréfin/víxlana].] / [Grein 16.2 gildir um [skuldabréfin/víxlana], [Eiginfjárhlutfall: Að lágmarki [●]%.]

## 17. Vanefndartilvik

[Á ekki við] / [Grein 17.1 gildir ekki um [skuldabréfin/víxlana].] / [Eftirfarandi stafliðir greinar 17.1 gilda um [skuldabréfin/víxlana]: [A], [B], [C].]

[Grein 17.2 gildir ekki um [skuldabréfin/víxlana].] / [Eftirfarandi stafliðir greinar 17.2 gilda um [skuldabréfin/víxlana]: [A], [B], [C], [D], [E], [F], [G], [H], [I], [J], [K].]

[Grein 17.3 gildir ekki um [skuldabréfin/víxlana].] / [Grein 17.3 gildir [skuldabréfin/víxlana].]

## 18. Umboðsmaður kröfuhafa og staðfestingaraðili

[Á ekki við] / [Grein 18 gildir ekki um [skuldabréfin/víxlana].] / [Grein 18 gildir um [skuldabréfin/víxlana].]

[[*Nafn, kennitala og heimilisfang umboðsmanns kröfuhafa*] hefur verið skipaður óháður umboðsmaður kröfuhafa með undirritun þjónustusamnings, dagsettur þann [*dagsetning*]. Samningar útgefanda við umboðsmann kröfuhafa eru aðgengilegir á vefsetri útgefanda [*vefslóð*]].

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

## 19. Önnur ákvæði

[Heimild til kaupa eigin skuldabréfa/víxla: Grein 19.1 gildir um [skuldabréfin / víxlana].]

[Hlunnindi: Grein 19.2 gildir um [skuldabréfin / víxlana].]

[Framsál: Grein 19.3 gildir um [skuldabréfin / víxlana].]

[Skattaleg meðferð: Grein 19.4 gildir um [skuldabréfin/víxlana].]

[Ágreiningsmál: Grein 19.5 gildir um [skuldabréfin/víxlana].]

## 20. Skilmálabreyting

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

## 21. Eigin bréf

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

## Hluti II: Aðrar upplýsingar

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Skráning og taka til viðskipta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|    | Skráning og taka til viðskipta:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>[[[Óskað hefur verið / óskað verður] eftir því að öll útgefin skuldaskjöl í flokknum <i>[ISIN númer flokks]</i> verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Ekki er hægt að ábyrgjast að umsóknin verði samþykkt.] / [Öll þegar útgefin skuldaskjöl í flokknum <i>[ISIN númer flokks]</i> eru þegar í viðskiptum á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. [Óskað hefur verið / óskað verður] eftir að aukning [skuldabréfaflokksins / víxlaflokksins] að nafnvirði <i>[nafnvirði aukningarinnar]</i> verði einnig tekin til viðskipta á sama markaði].</p> <p>[Útgefandi [hefur óskað/mun óska] eftir töku til viðskipta.] / [[<i>Nafn aðila sem óskar eftir töku til viðskipta annar en útgefandi</i>], [<i>heimilisfang aðila</i>], [<i>símanúmer aðila</i>], [<i>LEI kóði aðila</i>]] [hefur óskað/mun óska] eftir töku til viðskipta.] / [Á ekki við].</p> |
|    | Fyrsti mögulegi viðskiptadagur:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | [ <i>Dagsetning</i> ]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|    | Upplýsingar um aðila sem hafa gert bindandi samkomulag um að starfa sem milliliðir á eftirmarkaði og búa til seljanleika með kaup- og sölutilboðum (viðskiptavakar) ásamt lýsingu á helstu skilmálum samkomulagsins:                                                                                                                                                                                   | [[•] / [Á ekki við]]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|    | Ráðgjafar í tengslum við útgáfu:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | [ <i>Lögformlegt heiti ráðgjafa og hlutverk</i> ]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2. | Hugsanlegir hagsmunaárekstrar í tengslum við útgáfu/útboð                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|    | [Að undanskildum kostnaði greiddum til <i>[nafn söluaðila og/eða umsjónaraðila]</i> er útgefanda ekki kunnugt um neina hagsmuni sem skipta máli í tengslum við útgáfu og sölu [skuldabréfaflokksins / víxlaflokksins].] / [Tilgreinið aðra hagsmuni sem skipta máli fyrir útgáfu og sölu [skuldabréfaflokksins/ víxlaflokksins] ásamt upplýsingum um aðila sem hlut eiga að máli og eðli hagsmunanna.] |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3. | Ástæður fyrir útboði, áætlaður heildarkostnaður og áætlað nettósöluandvirði útboðs eftir því sem við á                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|    | Ástæða fyrir útboði/sölu:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | [•]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                         |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | Áætlaður heildarkostnaður útgefanda:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | [•]                                                                                                                                                                                     |
|           | Áætlað nettósöluandvirði:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | [•]                                                                                                                                                                                     |
|           | Notkun ágóða:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | [•]                                                                                                                                                                                     |
| <b>4.</b> | <b>Ávöxtunarkrafa</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                         |
|           | Ávöxtunarkrafa við frumsölu:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | [•] [Ávöxtunarkrafa er reiknuð út frá gengi verðbréfanna.]                                                                                                                              |
| <b>5.</b> | <b>Upplýsingar um undirliggjandi þætti eftir því sem við á</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                         |
|           | Lýsing á undirliggjandi viðmiðunarvöxtum:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | [[Undirliggjandi viðmiðunarvextir ásamt því hvar finna megi upplýsingar um þróun þeirra í fortíð og framtíð.] / [Á ekki við]]                                                           |
|           | Lýsing á verðtryggingavísitölu:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | [[Upplýsingar um heiti verðtryggingavísitölu og hvar finna megi upplýsingar um hana.] / [Á ekki við.]]                                                                                  |
| <b>6.</b> | <b>Lánshæfiseinkunn</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                         |
|           | Ef við á skal tilgreina lánshæfiseinkunn og veita stutta skýringu á merkingu lánshæfiseinkunnar:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | [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.]] |
| <b>7.</b> | <b>Heimild til útgáfu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                         |
|           | <p>Festi hf. getur, með heimild frá stjórn útgefanda, gefið út skuldabréf og/eða víxla samtals að útistandandi fjárhæð allt að 8.000.000.000 kr. á hverjum tíma, í samræmi við ákvæði þess útgáfuramma sem lýst er í grunnlýsingu þessari, að því gefnu að fyrir liggi gild eða uppfærð grunnlýsing. [[Skuldaskjölín sem þessir endanlegu skilmálar taka til voru gefnir út skv. heimild stjórnar þann [dagsetning heimildar] [og felld undir útgáfuramman við stofnun hans].]</p> <p>Verðbréfin hafa öll verið seld og [eru að fullu greidd] / [er gjalddagi á greiðslu fyrir þau þann [dagsetning].]</p> |                                                                                                                                                                                         |
| <b>8.</b> | <b>Auðkenni</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                         |
|           | Auðkenni:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | [•]                                                                                                                                                                                     |
|           | ISIN númer:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | [•]                                                                                                                                                                                     |
|           | FISN númer:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | [•]                                                                                                                                                                                     |
|           | CFI númer:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | [•]                                                                                                                                                                                     |
| <b>9.</b> | <b>Upplýsingar frá þriðja aðila</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                         |
|           | Ef upplýsingum í endanlegum skilmálum þessum hefur verið aflað frá þriðja aðila staðfestir útgefandi, að svo miklu leyti sem honum er kunnugt um og honum er unnt, út frá þeim upplýsingum sem þriðji aðilinn hefur birt, að                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | [[Upplýsingar um þær upplýsingar sem aflað hefur verið frá þriðja aðila og heimildir]/[Á ekki við]]                                                                                     |

|            |                                                                                                                                                                 |     |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
|            | upplýsingarnar eru réttar og engum staðreyndum er sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða misvísandi Heimilda frá þriðja aðila er getið þar sem það á við. |     |
| <b>10.</b> | <b>Tilkynning um viðkomandi grunnlýsingu</b>                                                                                                                    |     |
|            | Land eða lönd þar sem tilkynnt hefur verið um viðkomandi grunnlýsingu                                                                                           | [•] |

\* \* \*

F.h. Festi hf. [*dagsetning*]

---

[*Nafn og titill þess sem undirritar*]

---

[*Nafn og titill þess sem undirritar*]

## 5 UPPLÝSINGAR UM ÚTGEFANDANN

Festi hf. er íslenskt hlutafélag og starfar í samræmi við lög um hlutafélög nr. 2/1995. Tilgangur félagsins samkvæmt 3. gr. í samþykktum þess er eiga og reka fyrirtæki sem eru leiðandi á sínum mörkuðum, þar á meðal en ekki takmarkað við sölu á mat- og drykkjarvöru, orku, raftækjum, lyfjum og heilbrigðistengdri þjónustu. Þá er tilgangur félagsins kaup, sala, eignarhald og rekstur fasteigna, kaup, sala og eignarhald á verðbréfum ásamt lánastarfsemi tengdri rekstrinum og öðrum skyldum rekstri.

Samstæðuársreikningur félagsins er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (International Financial Reporting Standards, („IFRS“)) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfum í lögum um ársreikninga þar sem við á. Alþjóðlegu reikningsskilastöðlarnir eru endurskoðaðir með reglulegu millibili og breytingar á þeim gætu haft áhrif á reikningshaldslegar stærðir félagsins.

### 5.1 Útgefandi

|                                                          |                                                                        |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lögformlegt heiti:</b>                                | Festi hf.                                                              |
| <b>Viðskiptaheiti:</b>                                   | Festi                                                                  |
| <b>Kennitala:</b>                                        | 540206-2010                                                            |
| <b>LEI auðkenni:</b>                                     | 5493005OLOCYXGTC7E83                                                   |
| <b>Höfuðstöðvar og heimili:</b>                          | Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi                                            |
| <b>Auðkenni hjá Nasdaq Iceland hf. og Nasdaq CSD SE:</b> | FESTI                                                                  |
| <b>ISIN nr. hluta:</b>                                   | IS0000020584                                                           |
| <b>Hlutafé og heildarfjöldi hluta:</b>                   | 312.548.552 kr. sem skiptast í jafn marga hluti                        |
| <b><i>Þar af eigin hlutir félagsins</i></b>              | 2.466.266 kr. sem skiptast í jafn marga hluti                          |
| <b>Heildarfjöldi útistandandi hluta:</b>                 | 310.082.286 kr. sem skiptast í jafn marga hluti                        |
| <b>Vefsíða:</b>                                          | <a href="https://www.festi.is/">https://www.festi.is/</a> <sup>4</sup> |
| <b>Tölvupóstfang og símanúmer:</b>                       | <a href="mailto:festi@festi.is">festi@festi.is</a> og +354 440 1200    |

### 5.2 Fjárhagsdagatal

Eftirfarandi fjárhagsdagatal sýnir áætlaða birtingu fjárhagsupplýsinga fyrir fjárhagsárið 2025 auk næsta aðalfundar Festi. Ef breyting verður á áætluðum birtingardegi skv. fjárhagsdagatali mun útgefandinn tilkynna nýjan birtingardag í kauphallarkerfi og á vefsvæði sínu eins fljótt og því verður við komið.

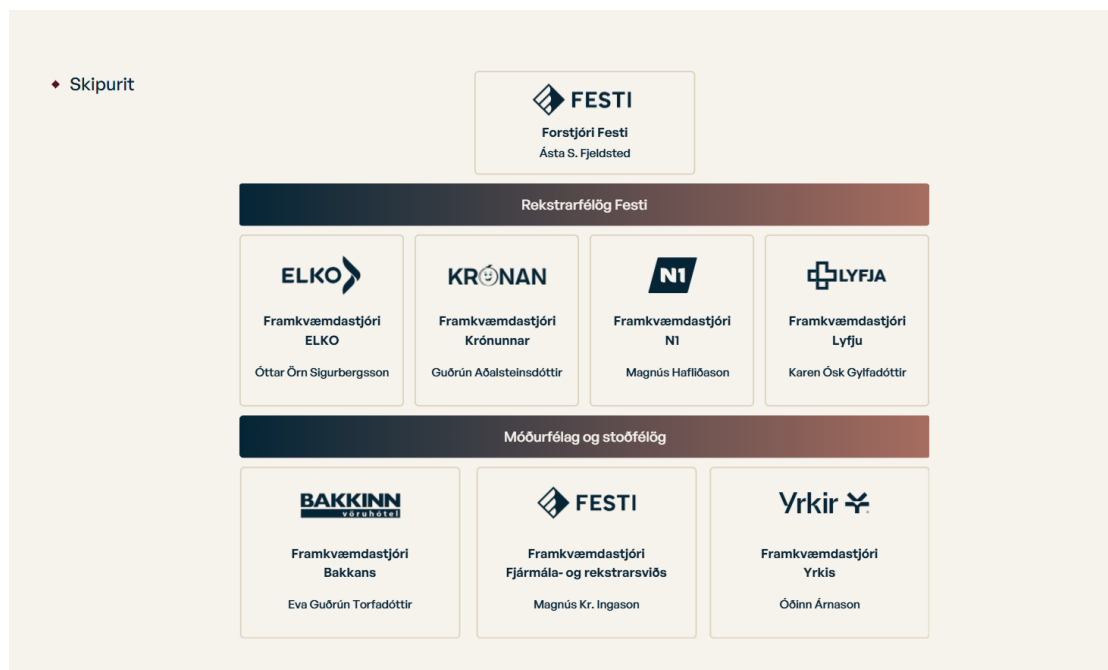
| Efni | Dagsetning |
|------|------------|
|------|------------|

<sup>4</sup> Upplýsingar sem birtar eru á vefsíðu Festi eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær séu felldar inn í lýsinguna með tilvísun.

|                                                                                                        |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Birting árshlutareiknings fyrstu 9 mánaða fjárhagsársins 2025 (tímabilið 1.janúar – 30.september)      | 30. október 2025 |
| Birting ársreiknings fjárhagsársins 2025 sem lýkur 31.desember 2025 (tímabilið 1.janúar – 31.desember) | 5. febrúar 2026  |
| Aðalfundur 2026                                                                                        | 5. mars 2026     |

### 5.3 Skipulag samstæðunnar og skipurit

Festi hf. er eignarhaldsfélag með skýra stefnu um fjárfestingar og rekstur félaga sem gegna lykilhlutverki á íslenskum smásölumarkaði og í sölu eldsneytis og annarra orkugjafa. Félagið sinnir virku eignarhaldi og veitir dótturfélögum sínum markvissan stuðning til að tryggja að þau standi undir væntingum viðskiptavina og viðhaldi stöðu sinni sem leiðandi aðilar á sínum markaði. Festi er háð dótturfélögum sínum að því leyti að tekjuberandi eignir eru vistaðar í dótturfélögum og greiðslustreymi tekna er frá dótturfélögum til Festi. Festi er ekki háð öðrum aðilum innan samstæðunnar þar sem útgefandi er móðurfélagið og fer með yfirráð allra félaga í samstæðunni á grundvelli hlutafjäreignar. Festi leggur rekstrarfélögum sínum til stoðþjónustu, meðal annars á sviði fjármála, reksturs og viðskiptaþróunar. Eftirfarandi skipurit sýnir stjórnskipulag Festi:



Mynd 1: Skipurit Festi

Helstu dóttur-, dótturdóttur- og hlutdeildarfélög Festi eru eftirfarandi:

| Heiti félags | Skráð aðsetur                       | Eignarhlutur | Starfsemi                                        |
|--------------|-------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------|
| N1 ehf.      | Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi, Ísland | 100%         | Orkusala, bílaþjónusta og rekstur þjónustustöðva |

|                                                            |                                                    |       |                                                                                  |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Elko ehf.                                                  | Skarfagörðum 2,<br>104 Reykjavík, Ísland           | 100%  | Smásala á heimilis-<br>og raftækjum                                              |
| Yrkir eignir ehf.                                          | Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi,<br>Ísland             | 100%  | Leiga<br>atvinnuhúsnæðis                                                         |
| Lyfja hf.                                                  | Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi,<br>Ísland             | 100%  | Lyfjaverslanir                                                                   |
| Bakkinn vöruhótel ehf.                                     | Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi,<br>Ísland             | 100%  | Vöruhúsaþjónusta                                                                 |
| Krónan ehf.                                                | Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi,<br>Ísland             | 100%  | Smásala á dagvöru                                                                |
| Heilsa ehf.                                                | Skarfagörðum 2, 104<br>Reykjavík, Ísland           | 100%  | Heildverslun með lyf<br>og lækningavörur                                         |
| Icelandic Food Company<br>ehf.                             | Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi,<br>Ísland             | 100%  | Framleiðsla á<br>matvælum                                                        |
| Vínportið ehf.                                             | Dalvegi 10-14. 201 Kópavogi,<br>Ísland             | 100%  | Innflutningur og<br>heildsala á áfengum<br>drykkjum                              |
| Oliudreifing ehf.                                          | Pósthólf 4230, 124 Reykjavík,<br>Ísland            | 60,0% | Önnur þjónusta tengd<br>flutningum                                               |
| Eldsneytisafgreiðslan á<br>Keflavíkurflugvelli EAK<br>ehf. | Fálkavellir 3, 235<br>Keflavíkurflugvöllur, Ísland | 33,3% | Umboðsverslun með<br>eldsneyti, málmgryti,<br>málma og iðefni til<br>iðnaðarnota |
| Fjölver ehf.                                               | Hólmaslóð 8, 101 Reykjavík,<br>Ísland              | 33,3% | Tæknilegar prófanir<br>og greining                                               |
| Dropp ehf.                                                 | Blikastaðavegi 2-8, 112<br>Reykjavík, Ísland       | 17,7% | Önnur póst- og<br>boðberaþjónusta                                                |
| EBK ehf.                                                   | Fálkavellir 8, 235<br>Keflavíkurflugvöllur, Ísland | 25,0% | Vöruheymsla                                                                      |
| Malik Supply A/S                                           | Goteborgvej 18, 9200 Aalborg<br>SV, Denmark        | 24,6% | Sala og dreifing á<br>eldsneyti til skipa                                        |

N1 ehf. sérhæfir sig í heildsölu og smásölu eldsneytis og raforku, rekstri þjónustustöðva ásamt hjólbarða- og smurþjónustuverkstæðum um allt land. Á þjónustustöðvum félagsins er auk eldsneytissölu einnig veitingarekstur og sala ýmissa dagvara.

Elko ehf. sérhæfir sig í sölu á heimilistækjum og raftækjum. Félagið starfrækir verslanir á höfuðborgarsvæðinu, Akureyri og í Flugstöð Leifs Eiríkssonar auk vefverslunar.

Yrkir eignir ehf. sinnir fasteignarekstri samstæðunnar og leigir út atvinnuhúsnæði til félaga í verslunar- og þjónusturekstri, einkum innan samstæðu Festi. Þá rekur félagið öryggisdeild og framkvæmdadeild sem sinna verkefnum tengd öryggismálum, viðhaldi fasteigna og þróun þeirra með arðsemi að markmiði.

Lyfja hf. starfrækir í dag 45 apótek og sérsverslanir allan hringinn í kringum landið auk vefverslunar og Lyfju appsins. Lyfja kom ný inn í samstæðu Festi árið 2024.

Bakkinn vöruhótel ehf. sérhæfir sig í vöruhýsingu, pökkun, vörumerkingu, afgreiðslu og dreifingu á vörum fyrir viðskiptavinum sem kjósa að úthýsa vöruhúsa starfsemi sinni.

Krónan ehf. er verslunarfyrirtæki sem starfar á dagvörumarkaði á Íslandi. Fyrirtækið starfrækir verslanir um allt land undir merkjum Krónunnar auk snjallverslunar með heimsendingarþjónustu.

Heilsa ehf. sérhæfir sig í innflutningi og heildverslun með lyf, lækninga- og heilsuvörur.

Icelandic Food Company ehf. sérhæfir sig í almennri matvælavinnslu og heildsölu á matvælum og skyldum vörum.

Vínportið ehf. sérhæfir sig í innflutningi og heildverslun með áfenga drykki.

Olíudreifing ehf. sér um birgðahald og dreifingu á fljótandi eldsneyti um land allt, að Keflavíkur- og Reykjavíkurflugvelli frátöldum.

Eldsneytisafgreiðslan á Keflavíkurflugvelli EAK ehf. sérhæfir sig í móttöku, geymslu og afgreiðslu flugvélaeldsneytis á Keflavíkurflugvelli. Fyrirtækið þjónustar eldsneytisseljendur og flugrekendur með því að tryggja örugga og skilvirka eldsneytisafgreiðslu í samræmi við alþjóðleg viðmið og staðla.

Fjölver ehf. rekur efnarannsóknarstofuna Fjölver sem framkvæmir að staðaldri um 50 staðlaðar mælingar samkvæmt alþjóðlegum stöðlum á borð við staðla ASTM International. Flestar mælingarnar eru á eðlisefnafræðilegum eiginleikum eldsneytis, smurolíu og biks. Stofan sinnir jafnframt sýnatöku og magneftirliti í birgðaskipum og landgeymum vítt og breitt um landið.

Dropp ehf. sérhæfir sig í afhendingu og dreifingu pakka fyrir netverslanir. Fyrirtækið býður upp á afhendingar samdægurs á höfuðborgarsvæðinu og Suðvesturhorninu, auk þess að hafa yfir 100 afhendingarstaði um allt land þar sem viðskiptavinir geta sótt sendingar þegar þeim hentar.

EBK ehf. sérhæfir sig í birgðahaldi og dreifingu flugvélaeldsneytis á Keflavíkurflugvelli. Fyrirtækið rekur eldsneytisbirgðastöð á flugvallarsvæðinu og er hluti af mikilvægum innviðum fyrir flugrekstur á Íslandi.

Malik Supply A/S er danskt fyrirtæki sem sérhæfir sig í eldsneytisafgreiðslu og tengdum þjónustu fyrir sjávarútveg, orkuviðnað og flutningageirann, bæði á Norður-Atlantshafi og á heimsvísu.

#### 5.4 Ágrip af sögu útgefanda

Festi hf. (áður N1 hf., stofnað 13. febrúar 2006) varð til í núverandi mynd árið 2018 þegar N1 hf. keypti allt hlutafé í Festi hf. og félögin sameinuðust undir nafni Festi. Við samrunann voru undir yfirráðum Festi hf. m.a. Elko ehf., Krónan ehf., Festi fasteignir ehf., (nú Yrkir eignir ehf.) og Bakkinn vöruhótel ehf. Þá á N1 sér langa sögu í innflutningi og sölu eldsneytis, en félagið á rætur að rekja til Olíufélagsins hf. sem var stofnað árið 1946 og seldi olíu undir vörumerkinu Esso. Árið 2007 varð N1 hf. til við samruna fjölda fyrirtækja á sviði eldsneytis, þjónustu og varahluta. Sumarið 2024 keypti Festi hf. allt hlutafé í Lyfju hf. og voru dótturfélög í beinni eigu félagsins þá orðin sex talsins, Bakkinn vöruhótel ehf., Elko ehf., Krónan ehf., Lyfja hf., N1 ehf. og Yrkir eignir ehf.

#### 5.5 Starfsemi Festi

Festi hf. er móðurfélag fjölbreyttrar samstæðu félaga sem gegna mikilvægu hlutverki hvert á sínum markaði. Starfsemi samstæðunnar nær m.a. yfir dagvöruverslanir, raftækjasölu, lyfja- og heilsuvörumarkað, eldsneytis- og raforkusölu, sem og þjónustustöðvar með tengda smur- og bifreiðaðþjónustu. Að auki sinnir samstæðan rekstri og þróun atvinnuhúsnæðis, vöruhúsarekstri og fjárfestingum í fjármálagerningum. Móðurfélagið fer með 100% eignarhald með eftirtöldum dótturfélögum: Krónunni, sem rekur samnefndar dagvöruverslanir um land allt; N1, sem sérhæfir sig í smásölu og heildsölu eldsneytis og raforku, auk reksturs þjónustustöðva; Elko, stærstu raftækjaverslun landsins; Lyfju, sem starfrækir 45 apótek, útibú og sérsverslanir viðsvegar um landið; Yrki eignum, sem heldur utan um fasteignasafn og þróunarverkefni samstæðunnar; og Bakkanum vöruhótel, sem veitir sérhæfða vöruhúsa- og dreifingarþjónustu fyrir félög innan og utan samstæðunnar.

Þá eru fjögur félög í rekstri í beinni eigu dótturfélaga útgefanda. Félög í eigu Krónunnar eru Icelandic Food Company ehf. sem sérhæfir sig í almennri framleiðslu dagvara sem seldar eru í verslunum Krónunnar

og N1 og Vínportið ehf. sem sérhæfir sig í innflutningi og heildsölu á áfengi í verslunum ÁTVR og til hótela og veitingahúsa. Félög í eigu Lyfju eru Heilsa ehf. sem sérhæfir sig í innflutningi og heildsölu vara fyrir apótek, ásamt snyrti- og heilsutengdum vörum sem seldar eru í verslunum um allt land og Mengi ehf. sem leigir út atvinnuhúsnæði til félaga í verslunarrekstri.

Tilgangur útgefanda, samkvæmt grein 3 í samþykktum félagsins, er að eiga og reka fyrirtæki sem eru leiðandi á sínum mörkuðum, þar á meðal en ekki takmarkað við sölu á mat- og drykkjarvöru, orku, raftækjum, lyfjum og heilbrigðistengdri þjónustu. Þá er tilgangur félagsins kaup, sala, eignarhald og rekstur fasteigna, kaup, sala og eignarhald á verðbréfum ásamt lánastarfsemi tengdri rekstrinum og öðrum skyldum rekstri.

## **5.6 Stefna, gildi og markmið**

### **5.6.1 Sjálfbærnistefna**

Sjálfbærnistefna Festi þjónar sem stefnumarkandi vegvísir að ábyrgari og sjálfbærari rekstri innan samstæðunnar. Stefnan mótar grunn að framtíðarsýn og ákvörðunum sem miða að því að samþætta sjálfbærni í alla rekstrarákvarðanatöku, sérstaklega í tengslum við langtímaþróun og þróun félagsins. Í stefnunni er jafnframt lögð áhersla á nánar tilgreind heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna en þau eru: (5) Jafnrétti kynjanna, (8) Góð atvinna og hagvöxtur, (10) Minnkun ójöfnuðar, (12) Ábyrg neysla og framleiðsla, (13) Aðgerðir í loftslagsmálum. Sjálfbærnistefna félagsins er birt á vefsvæði félagsins: <https://www.festi.is/sjalfbaernistefna>.

Þrátt fyrir að reglugerðir Evrópusambandsins um sjálfbærniupplýsingagjöf hafi ekki enn verið innleiddar að fullu í íslenskan rétt, framkvæmdi Festi ítarlega tvíþátta mikilvægisgreiningu (e. Double Materiality Assessment, DMA) árið 2024 auk þess sem farið var í yfirgripsmikla vinnu við að bæta sjálfbærnigögn samstæðunnar. Afrakstur þessarar vinnu má nálgast í sjálfbærniuppgjöri samstæðunnar fyrir árið 2024 sem að þessu sinni byggir á grunni ESRS þótt hún uppfyllti ekki allar kröfur að sinni: <https://www.arsskyrsla2024.festi.is/sjalfbaerni>.

### **5.6.2 Jafnréttisstefna**

Festi og dótturfélög samstæðunnar leggja ríka áherslu á jafnrétti og óhlutdrægni í allri starfsemi. Mismunur á grundvelli kyns, kynvitundar, kynhneigðar, aldurs, fötlunar, uppruna, trúarbragða eða annarra persónubundinna þátta er óheimil, og skal hver starfsmaður metinn eftir hæfni og verðleikum. Stefnan byggir á ákvæðum laga nr. 150/2020 um jafna stöðu og jafnan rétt kynjanna, einkum: 6. gr. um launajafnrétti, 12. gr. um jafnan aðgang að lausum störfum, starfsþjálfun og símenntun, 13. gr. um samræmingu fjölskyldu- og atvinnulífs, 14. gr. um forvarnir gegn kynbundnu ofbeldi og áreitni.

Markmið jafnréttisstefnunnar er að tryggja jöfn tækifæri, styðja við starfsþróun og velliðan allra starfsmanna, og skapa vinnuumhverfi sem byggir á virðingu, sanngirni og fagmennsku. Öllum starfsmönnum ber að framfylgja stefnunni í daglegu starfi og samskiptum við samstarfsfólk, umsækjendur og viðskiptavini. Jafnréttisstefna félagsins er birt á vefsvæði félagsins: [https://cdn.prod.website-files.com/65fc50914bd6266757ff1852/65fc50914bd6266757ff198a\\_Jafnr%C3%A9ttisstefna%20Festi%20og%20rekstrarfe%C3%A1laga%202022.pdf](https://cdn.prod.website-files.com/65fc50914bd6266757ff1852/65fc50914bd6266757ff198a_Jafnr%C3%A9ttisstefna%20Festi%20og%20rekstrarfe%C3%A1laga%202022.pdf).

### **5.6.3 Mannauðsstefna**

Festi leggur áherslu á að ráða hæft og metnaðarfullt fólk, tryggja góða nýliðamóttöku og skapa hvetjandi starfsumhverfi þar sem jafnræði, fræðsla og starfsþróun eru í forgrunni. Með markvissri upplýsingagjöf, jafnlaunastefnu og öflugum velferðaraðgerðum er stuðlað að velliðan, árangri og jafnrétti stöðu allra starfsmanna. Mannauðsstefnan er birt á vefsvæði félagsins: [https://cdn.prod.website-files.com/65fc50914bd6266757ff1852/65fc50914bd6266757ff198b\\_Mannau%C3%B0sstefna\\_FESTI\\_2021\\_WEB\\_v02.pdf](https://cdn.prod.website-files.com/65fc50914bd6266757ff1852/65fc50914bd6266757ff198b_Mannau%C3%B0sstefna_FESTI_2021_WEB_v02.pdf).

### **5.6.4 Starfskjarastefna**

Starfskjarastefna Festi setur skýrar málsmeðferðarreglur um starfskjör stjórnenda og stjórnarmanna og tryggir hluthöfum gegnsæi í framkvæmd hennar. Markmið stefnunnar er að tryggja að Festi og dótturfélög þess bjóði samkeppnishæf laun og önnur starfskjör, þannig að félagið geti laðað að sér og haldið í framúrskarandi starfsfólk og stjórnendur.

Stefnan styður við framtíðarsýn félagsins um áframhaldandi vöxt með áherslu á gildi þess og markmið. Við ákvörðun launakjara skal m.a. horfa til ábyrgðar, árangurs og jafnréttissjónarmiða. Stefnan speglar markmið félagsins um að skapa virði fyrir viðskiptavinum, fylgja siðareglum, sýna samfélagslega ábyrgð og styðja starfsmannastefnu. Markmið hennar er að tryggja samræmi milli hagsmuna stjórnar, stjórnenda og starfsfólks og langtímaárangurs og hagsmuna hluthafa. Starfskjarastefnan er birt á vefsvæði félagsins: <https://www.festi.is/starfskjarastefna>.

#### **5.6.5 Stefna fjárfestatengla**

Markmið stefnu fjárfestatengsla Festi er að tryggja að hlutabréfaverð félagsins endurspegli gangvirði þess með því að veita markaðnum skýrar og nákvæmar upplýsingar á réttum tíma. Lögð er áhersla á að fjárfestar og greiningaraðilar hafi aðgang að fjárhags- og rekstrartölum sem gera þeim kleift að mynda faglegt mat á félaginu og framtíðarhorfum þess. Stefna fjárfestatengla er birt á vefsvæði félagsins: <https://www.festi.is/stefna-fjarfestatengla>.

#### **5.6.6 Jafnlaunastefna**

Launastefnan er til að gæta jafnréttis í launakjörum með því að tryggja jöfn laun fyrir sambærileg eða jafnverðmæt störf, óháð kyni. Hún er jafnframt órjúfanlegur hluti af jafnréttisstefnu félagsins. Jafnlaunastefnan er birt á vefsvæði félagsins: <https://www.festi.is/jafnlaunastefna>.

#### **5.6.7 Samkeppnisstefna**

Í sátt sem Festi (þá N1 hf.) gerði við Samkeppniseftirlitið þann 30. júlí 2018, vegna samruna N1 hf. og Festi hf., var kveðið á um að samkeppnisstefna skyldi sett fyrir félagið og lögð fyrir hluthafafund til samþykktar en í henni skyldi kveðið á um háttsemi stjórnar og starfsmanna félagsins, skyldur félagsins samkvæmt sáttinni og samkeppnislögum og háttemisreglur fyrir hluthafa Festi.

Samkeppnisstefna Festi var samþykkt á aðalfundi félagsins, sem þá bar heitið N1 hf., þann 25. september 2018 og er hún birt á vefsvæði félagsins: [https://cdn.prod.website-files.com/65fc50914bd6266757ff1852/689f05211cf877d6de65a5f7\\_Samkeppnisstefna%20Festi%20hf.pdf](https://cdn.prod.website-files.com/65fc50914bd6266757ff1852/689f05211cf877d6de65a5f7_Samkeppnisstefna%20Festi%20hf.pdf).

### **5.7 Stjórnarhættir, stjórn og stjórnendur**

#### **5.7.1 Stjórnarhættir**

Festi fylgir leiðbeiningum um góða stjórnarhætti eins og þeim sem gefnar voru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins, í endurskoðaðri útgáfu dags. 1. júlí 2021. Leiðbeiningarnar eru aðgengilegar á vefnum [www.leidbeiningar.is](http://www.leidbeiningar.is). Stjórnarhættir félagsins byggja á ákvæðum laga nr. 2/1995 um hlutafélög, samþykktum Festi og starfsreglum stjórnar. Starfsreglur stjórnar voru síðast yfirfarnar og samþykktar á stjórnarfundi þann 5. mars 2025. Þær eru settar samkvæmt 5. mgr. 70. gr. hlutafélagalaga og 4. mgr. 18. gr. samþykktu félagsins og kveða m.a. á um valdheimildir, fundarskipulag og þagnarskyldu stjórnarmanna.

Tilgangur félagsins, skipulag hlutafjár, ákvæði um hluthafafundi, stjórnarsetu, forstjóra, reikningshald og endurskoðun eru jafnframt skýr í samþykktum Festi. Núverandi starfskjarastefna, sem nær til stjórnar, forstjóra og æðstu stjórnenda, var samþykkt á aðalfundi þann 5. mars 2025 og er aðgengileg á heimasíðu félagsins: <https://www.festi.is/starfskjarastefna>.

Æðsta vald í málefnum félagsins er í höndum hluthafa, og er aðalfundur haldinn árlega, eigi síðar en í lok

ágúst. Á milli hluthafafunda fer stjórn með æðsta vald í málefnum félagsins og ber ábyrgð á stefnumótun og yfirumsjón með rekstri þess. Stjórnin framkvæmir árlegt árangursmat á störfum sínum, og fara samskipti við hluthafa að meginstefnu til fram á hluthafafundum.

Stjórnarmenn eru sjálfstæðir í störfum sínum, óháðir félaginu og stærstu hluthöfum þess samkvæmt skilgreiningu leiðbeininganna um stjórnarhætti. Þeir eru bundnir trúnaði og miðla ekki upplýsingum um starfsemi félagsins utan formlegra stjórnarumræðna. Samkvæmt samþykktum skal stjórn skipuð fimm einstaklingum, kjörnum árlega á aðalfundi. Núverandi stjórn, kjörin á aðalfundi 5. mars 2025, skipa: Edda Blumenstein, Guðjón Auðunsson, Guðjón Reynisson, Hjörleifur Pálsson og Sigurlína V. Ingvarsdóttir. Í stjórn eru þrír karlar og tvær konur, og uppfyllir félagið þannig lögbundin skilyrði um kynjahlutföll. Stjórnarmenn búa yfir fjölbreyttri menntun og víðtækri reynslu úr atvinnulífinu.

Stjórnin hefur skipað sér formann og varaformann auk nefndarmanna í þremur fagnefndum: endurskoðunarnefnd, fjárfestingarráði og starfskjaranefnd. Tilnefningarnefnd starfar í umboði hluthafa og hefur það hlutverk að tryggja faglegt og gagnsætt verklag við tilnefningar til stjórnarsetu. Allir stjórnarmenn hafa lagt fram persónulegar upplýsingar vegna mats á hæfi, hagsmunatengsla og eignarhluta. Þeir uppfylla skilyrði um óhæði samkvæmt stjórnarháttaleiðbeiningum og hafa ekki hlotið fyrirmæli frá hluthöfum eða öðrum aðilum í störfum sínum fyrir félagið.

5.7.2 Stjórn og stjórnendur

| Stjórn                               |                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hjörleifur Pálsson, Stjórnarformaður |                                                                                                                                                                                                                                       |
| Hagsmunatengsl:                      | Hjörleifur er óháður félaginu, daglegum stjórnendum og stórum hluthöfum félagsins. Hjörleifur á 40.000 hluti í Festi hf.                                                                                                              |
| Helstu störf utan útgefanda:         | Stjórnarmaður í Alvotech SA, Brunni vaxtarsjóði slhf. og Brandr Global ehf. Formaður endurskoðunarnefndar Hörpu tónlistarhúss ohf., endurskoðunarnefnd Landsbankans hf. og varaformaður landsnefndar Barnahjálpar Sameinuðu þjóðanna. |

|                                         |                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Guðjón Reynisson, Varaformaður stjórnar |                                                                                                                                                        |
| Hagsmunatengsl:                         | Guðjón er óháður félaginu, daglegum stjórnendum og stórum hluthöfum félagsins. Guðjón er fjárhagslega tengdur HAKK ehf. sem á 609.391 hlut í Festi hf. |
| Helstu störf utan útgefanda:            | Stjórnarmaður í Kviku banka hf., Securitas hf. og Dropp ehf.                                                                                           |

|                                 |                                                                            |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Edda Blumenstein, Stjórnarmaður |                                                                            |
| Hagsmunatengsl:                 | Edda er óháð félaginu, daglegum stjórnendum og stórum hluthöfum félagsins. |

|                                     |                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Helstu störf utan úttefanda:</b> | Lektor og fagstjóri BS náms í verslun og þjónustu við Háskólann á Bifröst. Stjórnarmaður og framkvæmdastjóri beOmni ehf. Stjórnarmaður í Útilíf ehf. |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Guðjón Auðunsson, Stjórnarmaður     |                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Hagsmunatengsl:</b>              | Guðjón er óháður féluginu, daglegum stjórnendum og stórum hluthöfum félagsins.                                                                                                                       |
| <b>Helstu störf utan úttefanda:</b> | Framkvæmdastjóri ÍSEY útflutnings ehf. og situr í stjórnnum nokkurra félaga sem þeirri starfsemi tengist. Stjórnarmaður í Landsbyggð ehf., Sigtúni þróunarfélagi ehf. og Stræti fasteignafélagi ehf. |

| Sigurlína Ingvarsdóttir, Stjórnarmaður |                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Hagsmunatengsl:</b>                 | Sigurlína er óháð féluginu, daglegum stjórnendum og stórum hluthöfum félagsins.                                                                                                                   |
| <b>Helstu störf utan úttefanda:</b>    | Stjórnarmaður og framkvæmdastjóri Ingvarsdóttir ehf. og fjárfestir hjá Behold Ventures. Stjórnarmaður í CRI hf. og íslenskum og erlendum tölvuleikjafélögum sem Behold Ventures hefur fjárfest í. |

### Framkvæmdastjórn

| Ásta S. Fjeldsted, forstjóri Festi hf. |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Hagsmunatengsl:</b>                 | Ásta er óháð féluginu, daglegum stjórnendum og stórum hluthöfum félagsins. Ásta á 2.673 hluti í Festi hf. auk þess sem hún er fjárhagslega tengd Brekkusel eignarhaldsfélagi ehf. sem á 96.000 hluti í féluginu. Þá á Ásta kauprétt að 275.348 hlutum í Festi hf. |
| <b>Helstu störf utan úttefanda:</b>    | Stjórnarmaður í Bakkanum vöruhóтели ehf., Elko ehf., Krónunni ehf., Lyfju hf., N1 ehf., Yrki eignum ehf., Vínportinu ehf., Transition Labs ehf. og Unicef Ísland.                                                                                                 |

| Magnús Kr. Ingason, Framkvæmdastjóri fjármála- og rekstrarsviðs Festi hf. |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Hagsmunatengsl:</b>                                                    | Magnús er óháður féluginu, daglegum stjórnendum og stórum hluthöfum félagsins. Magnús á 2.673 hluti í Festi hf. auk þess sem hann er fjárhagslega tengdur MK Invest ehf. sem á 500.000 hluti í Festi hf. Þá á Magnús kauprétt að 275.348 hlutum í Festi hf. |

|                                     |                                                                                                                            |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     |                                                                                                                            |
| <b>Helstu störf utan útgefanda:</b> | Stjórnarmaður í Bakkanum vöruhótel ehf., Elko ehf., Krónunni ehf., Lyfju hf., N1 ehf., Yrki eignum ehf., Malik Supply A/S. |

|                                                                         |                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Eva Guðrún Torfadóttir, Framkvæmdastjóri Bakkans vöruhótels ehf.</b> |                                                                                                                                                                                 |
| <b>Hagsmunatengsl:</b>                                                  | Eva Guðrún er óháð félaginu, daglegum stjórnendum og stórum hluthöfum félagsins. Eva Guðrún á 2.673 hluti í Festi hf. auk þess sem hún á kauprétt að 275.348 hlutum í félaginu. |
| <b>Helstu störf utan útgefanda:</b>                                     | Engin störf utan útgefanda.                                                                                                                                                     |

|                                                                 |                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Guðrún Aðalsteinsdóttir, Framkvæmdastjóri Krónunnar ehf.</b> |                                                                                                                                                                         |
| <b>Hagsmunatengsl:</b>                                          | Guðrún er óháð félaginu, daglegum stjórnendum og stórum hluthöfum félagsins. Guðrún á 2.673 hluti í Festi hf. auk þess sem hún á kauprétt að 275.348 hlutum í félaginu. |
| <b>Helstu störf utan útgefanda:</b>                             | Stjórnarmaður í Icelandic Food Company ehf., Samtökum Atvinnulífsins, Samtökum Verslunar- og þjónustu og Blóðgjafafélagi Íslands                                        |

|                                                         |                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Karen Ósk Gylfadóttir Framkvæmdastjóri Lyfju hf.</b> |                                                                                                                                                                     |
| <b>Hagsmunatengsl:</b>                                  | Karen er óháð félaginu, daglegum stjórnendum og stórum hluthöfum félagsins. Karen á 935 hluti í Festi hf. auk þess sem hún á kauprétt að 273.365 hlutum í félaginu. |
| <b>Helstu störf utan útgefanda:</b>                     | Engin störf utan útgefanda.                                                                                                                                         |

|                                                    |                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Magnús Hafliðason, Framkvæmdastjóri N1 ehf.</b> |                                                                                                                              |
| <b>Hagsmunatengsl:</b>                             | Magnús er óháður félaginu, daglegum stjórnendum og stórum hluthöfum félagsins. Magnús á kauprétt að 3.365 hlutum í Festi hf. |
| <b>Helstu störf utan útgefanda:</b>                | Engin störf utan útgefanda.                                                                                                  |

|                                                         |  |
|---------------------------------------------------------|--|
| <b>Óðinn Árnason, Framkvæmdastjóri Yrkis eigna ehf.</b> |  |
|---------------------------------------------------------|--|

|                                     |                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Hagsmunatengsl:</b>              | Óðinn er óháður félaginu, daglegum stjórnendum og stórum hluthöfum félagsins. Óðinn á 2.673 hluti í Festi hf. auk þess sem hann á kauprétt að 275.348 hlutum í félaginu. |
| <b>Helstu störf utan útgefanda:</b> | Engin störf utan útgefanda.                                                                                                                                              |

| <b>Óttar Örn Sigurbergsson, Framkvæmdastjóri Elko ehf.</b> |                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Hagsmunatengsl:</b>                                     | Óttar Örn er óháður félaginu, daglegum stjórnendum og stórum hluthöfum félagsins. Óttar Örn á 2.673 hluti í Festi hf. auk þess sem hann á kauprétt að 275.348 hlutum í félaginu. |
| <b>Helstu störf utan útgefanda:</b>                        | Stjórnarmaður í Rannsóknarsetri Verslunar.                                                                                                                                       |

Starfsstöð stjórnar og framkvæmdastjórnar er að Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi, Íslandi.

Engir hugsanlegir hagsmunaárekstrar eru á milli skyldustarfa ofangreindra stjórnarmanna og aðila að framkvæmdastjórn fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa aðrir en þeir sem greint er frá hér að framan.

### 5.7.3 Undirnefndir stjórnar og aðrar nefndir

Skipan, hlutverk og skyldur starfskjaranefndar og endurskoðunarnefndar fara samkvæmt gildandi útgáfu *leiðbeininga Viðskiptaráðs Íslands, Samtaka atvinnulífsins og Nasdaq Iceland hf. um stjórnarhætti fyrirtækja*. Stjórn útgefanda setur nefndunum starfsreglur þar sem kveðið er nánar á um hlutverk þeirra og helstu verkefni.

Ákvarðanir skulu teknar á formlegum fundum og er nefndin ákvörðunarbær þegar meirihluti nefndarmanna sækir fund, enda hafi fundurinn verið boðaður með sambærilegum hætti og fundir stjórnar, sbr. gr. 7.8 í starfsreglum stjórnar. Formaður viðkomandi nefndar boðar til nefndarfundar. Einfaldur meirihluti atkvæða ræður úrslitum við töku ákvarðana í undirnefndum. Ákvarðanir undirnefndar eru ekki bindandi fyrir stjórn félagsins heldur aðeins leiðbeinandi.

#### Endurskoðunarnefnd

Endurskoðunarnefnd Festi er undirnefnd stjórnar félagsins og starfar í samræmi við IX. kafla A. laga nr. 3/2006 um ársreikninga. Nefndin skal skipuð að minnsta kosti þremur einstaklingum eigi síðar en mánuði eftir aðalfund félagsins. Sé nefndarmaður utanaðkomandi skal hann tilnefndur af aðalfundi. Formaður nefndarinnar skal vera óháður félaginu og skipaður af stjórn þess. Endurskoðunarnefnd er ætlað að leitast við að tryggja gæði ársreikninga og annarra fjármálaupplýsinga félagsins og óhæði við endurskoðun þess. Nefndin hefur eftirlit með vinnuferli við gerð reikningaskila, áhættugreiningu, virkni innra eftirlits auk innri og ytri endurskoðunar. Eftirfarandi aðilar sitja í endurskoðunarnefnd:

- Björgólfur Jóhannsson, formaður
- Guðjón Auðunsson
- Sigurlína Ingvarsdóttir

Guðjón og Sigurlína eiga bæði sæti í stjórn Festi. Starfsreglur fyrir endurskoðunarnefnd Festi eru birtar á

vefsvæði félagsins: <https://www.festi.is/starfsreglur-endurskodunarnefndar>.

### Starfskjaranefnd

Stjórn hefur skipað starfskjaranefnd. Hlutverk nefndarinnar er að vera leiðbeinandi fyrir stjórn um starfskjör stjórnarmanna og stjórnenda félagsins og ráðgefandi um starfskjarastefnu, sem tekin skal til endurskoðunar ár hvert og lögð fyrir aðalfund félagsins. Skal nefndin jafnframt fylgjast með að starfskjör æðstu stjórnenda séu innan ramma starfskjarastefnu félagsins og gefa stjórn skýrslu þar um árlega í tengslum við aðalfund. Stjórn félagsins skal kjósa þrjá menn til setu til eins árs í starfskjaranefnd og skulu þeir allir vera óháðir félaginu og daglegum stjórnendum þess. Haft skal að leiðarljósi að nefndarmenn hafi reynslu og þekkingu á viðmiðum og venjum við ákvörðun starfskjara stjórnenda. Starfskjör nefndarmanna skulu ákveðin á aðalfundi. Stjórn hefur sett starfskjaranefnd starfsreglur í samræmi við efni starfskjarstefnu félagsins. Starfsreglur fyrir starfskjaranefnd Festi eru birtar á vefsvæði félagsins: <https://www.festi.is/starfskjarastefna>.

Í starfskjaranefnd Festi eiga sæti eftirfarandi einstaklingar sem öll eiga sæti í stjórn Festi:

- Guðjón Reynisson, formaður
- Edda Blumenstein
- Sigurlína Ingvarsdóttir

### Fjárfestingaráð

Stjórn Festi hefur skipað fjárfestingaráð sem starfar á ábyrgð og í umboði stjórnar sem setur því starfsreglur. Samkvæmt starfsreglum skal stjórn skipa tvo stjórnarmenn til setu í ráðinu og skulu þeir vera óháðir félaginu. Meðlimir ráðsins skulu skipaðir til eins árs í senn og ekki síðar en á öðrum stjórnarfundum eftir hluthafafund þar sem stjórnarkjör er á dagskrá. Starfskjör ráðsmanna skulu ákveðin á aðalfundi. Tilgangur fjárfestingaráðs er að vera stjórn til aðstoðar og gera störf hennar skilvirkari, með því að fjalla nánar og í smærri hóp um kaup og sölu fyrirtækja og um stærri fjárfestinga- eða sölutækifæri. Í fjárfestingaráði sitja stjórnarmennirnir Hjörleifur Pálsson, sem er formaður ráðsins, og Guðjón Reynisson.

### 5.8 Hluthafar og hlutafé

Hluthafar félagsins í lok árs 2024 voru 1.219 en þeir voru 1.191 í upphafi ársins og fjölgaði því um 28 á árinu 2024. Tuttugu stærstu hluthafar félagsins þann 10. september 2025 voru sem hér segir:

|                                                   | Hlutafé í<br>þús. króna | Hlutafé<br>í % |
|---------------------------------------------------|-------------------------|----------------|
| Lífeyrissjóður verzlunarmanna.....                | 45.534                  | 14,6%          |
| Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins, A deild..... | 32.245                  | 10,3%          |
| Gildi – lífeyrissjóður.....                       | 29.260                  | 9,4%           |
| Brú Lífeyrissjóður.....                           | 27.795                  | 8,9%           |
| Stapi lífeyrissjóður.....                         | 17.272                  | 5,5%           |
| Almenni lífeyrissjóðurinn.....                    | 14.676                  | 4,7%           |
| Birta lífeyrissjóður.....                         | 12.664                  | 4,1%           |
| Frjálsi lífeyrissjóðurinn.....                    | 9.978                   | 3,2%           |
| Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda.....              | 9.032                   | 2,9%           |
| Brú R deild.....                                  | 7.374                   | 2,4%           |
| Festa – lífeyrissjóður.....                       | 6.597                   | 2,1%           |

|                                                   |         |        |
|---------------------------------------------------|---------|--------|
| Stefnir – Innlend hlutabréf hs. ....              | 5.675   | 1,8%   |
| Lífsværk lífeyrissjóður.....                      | 5.623   | 1,8%   |
| Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins, B deild..... | 5.297   | 1,7%   |
| Vanguard Total International S.....               | 4.275   | 1,4%   |
| Arion Banki. ....                                 | 4.081   | 1,3%   |
| Vanguard Emerging Markets Stock.....              | 4.013   | 1,3%   |
| Landsbréf – Úrvalsbréf hs.....                    | 3.467   | 1,1%   |
| Þarabakki ehf.....                                | 2.371   | 0,8%   |
| Kvika – Innlend hlutabréf.....                    | 3.480   | 1,1%   |
|                                                   | 250.709 | 80,2%  |
| Aðrir hluthafar.....                              | 61.840  | 19,8%  |
|                                                   | 312.549 | 100,0% |

Skráð hlutafé félagsins nam 311,5 milljónum króna í árslok 2024 og hækkaði um 10 milljónir króna á árinu 2024 vegna kaupa á Lyfju. Útistandandi hlutafé í árslok 2024 var 311,3 milljónir króna (2023: 301,3 milljónir króna). Félagið átti 246 þúsund eigin hluti í árslok. Hlutafé félagsins er í einum flokki, og bera allir hlutir sömu réttindi.

Á aðalfundi félagsins sem haldinn var 5. mars 2025 var samþykkt að veita heimild til endurkaupa á allt að 10% af nafnverði útistandandi hlutafjár, í samræmi við VIII. kafla laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Gildistími heimildarinnar er fram að aðalfundi félagsins 2026. Með samþykkt tillögunnar féll úr gildi fyrri heimild sem samþykkt var á aðalfundi félagsins 6. mars 2024.

Á aðalfundi Festi hf. þann 6. mars 2024 voru samþykktar tvær kaupréttaráætlanir – ein fyrir allt fastráðið starfsfólk samstæðunnar og önnur fyrir stjórnendur. Stjórn tók ákvörðun um veitingu kaupréttar á fundum 23. apríl 2024, 30. október 2024 og 29. apríl 2025. Nýtingarverð kaupréttar var við veitingu jafnt markaðsverði hlutabréfanna, en lækkar síðar í samræmi við greiddan arð og úthlutun eigna. Í kaupréttakerfi stjórnenda hækkar nýtingarvirði um 5,5% árlega.

Nýting kaupréttar er háð því að viðkomandi starfi áfram hjá félaginu á ávinnslutímabili, en réttur fellur niður við starfslok áður en hann er áunninn. Í lok maí 2025 voru 1.350 starfsmenn Festi og dótturfélaga með gilda kaupréttasamninga sem heimilt verður að nýta á ákveðnum tímabilum fram til maí 2027. Í kaupréttakerfi fyrir allt fastráðið starfsfólk er um að ræða 7.816.349 hluti, þar af 6.389.589 hluti með kaupgengi 187 kr. og 1.426.760 hluti með kaupgengi 297,1 kr.

Stjórnendur sem nýta kauprétt skulu halda hlutum að andvirði því sem nemur hreinum hagnaði (eftir skatta) þar til eignarhaldsskilyrði eru uppfyllt (níföld mánaðarlaun fyrir framkvæmdastjórn, þreföld fyrir aðra stjórnendur). Gangvirði kaupréttar var metið með Black-Scholes reikniformúlunni, með forsendum um hlutabréfaverð við veitingu, áhættulausa vexti (7,8–8,1%), flökt (19,6–19,8%), væntanlegar arðgreiðslur, áætlað brottfall og skilmála samninganna. Útgefanda er ekki kunnugt um annað eignarhald en að framan greinir eða að honum sé stjórnað af öðrum aðilum en hér hefur verið greint frá. Útgefanda er ekki kunnugt um að til staðar séu önnur réttindi en að framan greinir sem geta leitt til breytinga á yfirráðum í útgefanda. Hagsmunir minnihlutaeigenda eru varðir samkvæmt ákvæðum samþykktar útgefanda og laga nr. 2/1995 um hlutafélög.

### 5.8.1 Arðgreiðslur

Um arðsúthlutun og tillag í lögbundinn varasjóð fer eftir ákvæðum laga nr. 2/1995 um hlutafélög eins og

þau eru á hverjum tíma.

Stjórn Festi hefur mótað stefnu um fjármagnsskipan og arðgreiðslur en samkvæmt henni er miðað við að arðgreiðslur til hluthafa eða kaup eigin bréfa nemi að lágmarki 50% af hagnaði hvers árs. Á aðalfundi Festi hf. sem haldinn var 5. mars 2025 var samþykkt að greiða út arð að fjárhæð 1.401.750.000 krónur vegna rekstrarársins 2024 sem greiddur var til hluthafa 9. apríl 2025. Þetta samsvarar 4,5 krónum á hverja krónu nafnverðs hlutafjár í félaginu. Samkvæmt ársreikningi Festi hf. fyrir árið 2024 nam hagnaður félagsins 4.018 milljónum króna. Því er arðgreiðslan um 34,9% af hagnaði ársins 2024.

## 5.9 Þróun og horfur

Oliudreifing ehf. er 60% í eigu Festi og 40% í eigu Olís, dótturfélags Haga hf. Félagið er mikilvægt innviðafélag hvað varðar birgðahald og dreifingu á eldsneyti á Íslandi. Félagið var í söluferli en þann 30. apríl 2025 var upplýst um að Hagar hf. hefði tekið ákvörðun um að hætta formlegri sölumeðferð á eignarhlutum Olís ehf. í Oliudreifingu ehf. Með vísan til þeirrar tilkynningar, meðal annars, voru skilyrði til að halda áfram sölumeðferð eignarhluta Festi í Oliudreifingu ehf. ekki fyrir hendi og formlegri sölumeðferð þeirra því sjálfhætt. Þó ekki hafi tekist samningar um sölu á þessum tíma þá hefur ferlið skerpt sýn Festi á stöðu og tækifæri Oliudreifingar til framtíðar.

Að öðru leyti en framan greinir hafa ekki orðið neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum útgefanda né samstæðu útgefanda síðan síðustu endurskoðuðu reikningsskil hans voru birt þann 5. febrúar 2025. Ekki hafa orðið verulegar breytingar á fjárhagslegri afkomu né fjárhagsstöðu samstæðu útgefanda frá lokum síðasta fjárhagstímabils, sem fjárhagsupplýsingar hafa verið birtar um til dagsetningar grunnlýsingarinnar.

Útgefanda er ekki kunnugt um neinar stjórnvalds-, efnahags-, fjárhags-, peningamála- eða pólitískar stefnur eða aðgerðir sem hafa eða gætu haft veruleg bein eða óbein efnisleg áhrif á rekstur útgefanda eða samstæðunnar aðrar en fjallað er um í kafla 2. *Áhættuþættir*.

Vegna umfangs og stærðar útgefanda kunna útgefandi og dótturfélög hans á hverjum tíma að vera aðili að ágreiningsmálum sem upp koma af hálfu útgefanda eða á hendur honum. Engin mál bíða meðferðar eða eru yfirvofandi sem útgefanda er kunnugt um á síðustu 12 mánuðum sem kunna að hafa eða hafa nýlega haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu eða arðsemi útgefanda og/eða samstæðunnar.

## 6 TILKYNNING TIL FJÁRFESTA

Grunnlýsing þessi, dagsett 9. október 2025, telst vera grunnlýsing í skilningi reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) nr. 2017/1129, sbr. ákvæði laga nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði. Grunnlýsingin inniheldur þær upplýsingar sem nauðsynlegar eru fjárfestum til að þeir geti metið eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur útgefanda sem og þau réttindi sem fylgja þeim skuldaskjölum, sem gefa má út í samræmi við útgáfuramma þann er lýst er í grunnlýsingunni, á þeim degi sem hún er dagsett. Leitast hefur verið við að setja upplýsingarnar fram á skýran og greinargóðan hátt.

Samkvæmt útgáfurammanum getur Festi gefið út skuldabréf og/eða víxla fyrir allt að 8.000.000.000 kr. í samræmi við ákvæði útgáfuramman, að því gefnu að fyrir liggi gild eða uppfærð grunnlýsing, í íslenskum krónum (ISK). Sé um að ræða útgáfu skuldaskjala undir útgáfurammanum sem fellur undir undanþágu frá birtingu lýsingar skv. 4. eða 5. mgr. 1. gr. reglugerðar 2017/1129 er þó heimilt að gefa út án gildrar grunnlýsingar. Þessi grunnlýsing gildir í 12 mánuði frá dagsetningu hennar. Upplýsingar um nafnvirði, vexti, ávöxtun og ákveðnar aðrar upplýsingar sem eiga við um þau skuldaskjöl sem gefa skal út á hverjum tíma í samræmi við skilmála útgáfuramman líkt og skilgreint er í kafla 3 *Skilmálar skuldaskjalanna* og 4 *Form endanlegra skilmála* verða tilgreindar í endanlegum skilmálum hvernar útgáfu. Ef sótt verður um töku skuldaskjalanna til viðskipta hjá Nasdaq Iceland verða endanlegu skilmálarnir skráðir og birtir á vefsíðu Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands og vefsíðu útgefandans: <https://www.festi.is/fjarfestar>.

Grunnlýsing þessi varðar skuldabréf og/eða víxla útgefna af Festi sem gefa má út í samræmi við útgáfuramman vegna umsóknar um að þeir verði teknir til viðskipta á skipulegum markaði. Grunnlýsing þessi varðar því skuldabréf og víxla sem tilgreindir verða í viðeigandi endanlegum skilmálum grunnlýsingarinnar.

Framangreint fer fram í samræmi við ákvæði íslenskra laga og reglugerða um markaði fyrir fjármálagerninga og lög nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu, eftir því sem við á og í samræmi við ákvæði reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) nr. 2017/1129, sem innleidd var í íslenskan rétt með ákvæðum laga nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði. Grunnlýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum samkvæmt viðaukum 7, 15 og 28 við framselda reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) nr. 2019/980. Grunnlýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af reglum Nasdaq Iceland um töku fjármálagerninga til viðskipta á skipulegum markaði (*Reglum fyrir útgefendur skuldabréfa*)<sup>5</sup>, eins og þær eru á hverjum tíma, í samræmi við lög um markaði fyrir fjármálagerninga nr. 115/2021.

Grunnlýsingin er dagsett 9. október 2025 og hana, ásamt viðaukum við hana, ef einhverjir eru, má nálgast á vef útgefanda, [www.festi.is/fjarfestar](https://www.festi.is/fjarfestar).

Fjárfesting í skuldabréfum og/eða víxlum felur í sér áhættu. Vegna mögulegra fjárfestinga í þeim skuldaskjölum sem grunnlýsing þessi varðar þá eru fjárfestar hvattir til að kynna sér vel grunnlýsinguna og viðauka sem kunna að vera gerðir við hana, en skjölin má nálgast á vef félagsins <https://www.festi.is/fjarfestar>. Er fjárfestum ráðlagt að kynna sér sérstaklega kafla um áhættuþætti.

Eftir birtingu grunnlýsingar er fjárfestum ráðlagt að kynna sér allar opinberar upplýsingar sem gefnar eru út af félaginu og viðkomandi skuldaskjöl. Upplýsingar í grunnlýsingu þessari eru byggðar á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem hún er dagsett og geta breyst frá því að skjölin eru staðfest og þar til fyrirhuguð viðskipti geta hafist með þau skuldaskjöl, sem tilgreind eru í viðeigandi endanlegum

---

<sup>5</sup> Við undirritun grunnlýsingarinnar er í gildi útgáfa frá 1.janúar 2025 en hana má nálgast hér: [https://www.nasdaq.com/docs/2025/01/01/2025.01.01\\_Reglur\\_fyrir\\_%C3%BAutgefendur\\_skuldabr%C3%A9fa.pdf](https://www.nasdaq.com/docs/2025/01/01/2025.01.01_Reglur_fyrir_%C3%BAutgefendur_skuldabr%C3%A9fa.pdf)

skilmálum, á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, séu þau tekin til viðskipta á skipulegum markaði. Gefinn skal út viðauki við grunnlýsingu ef nauðsynlegt þykir í samræmi við ákvæði 23. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) nr. 2017/1129, sbr. ákvæði laga nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði. Viðaukinn skal innihalda uppfærðar upplýsingar um útgefandann og skuldaskjölín sem boðin eru í útboði fyrir hæfa fjárfesta og/eða ætlunin er að taka til viðskipta á skipulegum markaði. Litið skal svo á að yfirlýsingar og upplýsingar sem fram koma í slíkum viðaukum, eða skjölum sem felld eru með tilvísun inn í viðaukana, breyti og/eða komi í stað yfirlýsinga og upplýsinga sem fram koma í grunnlýsingunni.

Grunnlýsingu þessa má ekki undir neinum kringumstæðum skoða eða túlka sem loforð um árangur í rekstri eða um ávöxtun fjármuna af hálfu útgefanda, ráðgjafa félagsins eða annarra aðila. Fjárfestar eru minntir á að kaup á skuldaskjölum er í eðli sínu áhættufjárfesting. Fjárfesting í skuldaskjölum, sem gefin eru út af félaginu, eru alfarið á ábyrgð hvers fjárfestis fyrir sig. Fjárfestar eru minntir á að þeir verða fyrst og fremst að treysta eigin dómgreind vegna fjárfestingar í skuldaskjölum útgefnum af félaginu og taka tillit til starfsumhverfis félagsins, hagnaðarvonar, ytri aðstæðna og þeirrar áhættu sem í fjárfestingunni felst. Fjárfestum er bent á að hægt er að leita ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjá bönkum, verðbréfafyrirtækjum og sparisjóðum, til aðstoðar við mat á fjármálagerningum sem fjárfestingarkosti. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup á vixlum útgefnum af útgefanda kunna að hafa og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.

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

Hlutabréf útgefin af Festi hafa verið í viðskiptum á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland frá 19. desember 2013 (áður undir heitinu N1 hf.). Félagið hefur frá þeim tíma haft ákveðna upplýsingaskyldu á markaði samkvæmt settum lögum og reglugerðum, samanber lög nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu og lög nr. 60/2021 um aðgerðir gegn markaðssvikum, birt tilkynningar opinberlega og lútið reglum Kauphallarinnar (Nordic Main Market Rulebook for Issuers of Shares)<sup>6</sup>. Lög og reglur kveða m.a. á um reglubundna birtingu fjárhagsupplýsinga sem og atvikaþvæðna birtingu upplýsinga sem líklegar eru til að hafa marktæk áhrif á verð fjármálagerna. Opinber birting telst vera þegar upplýsingar hafa verið birtar almenningi á Evrópska efnahagssvæðinu. Samhliða opinberri birtingu skal útgefandi senda upplýsingarnar til Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands, í samræmi við lög nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu, auk þess sem þær skulu sendar til Nasdaq Iceland í eftirlitsskyni. Á meðan fjármálagerningar útgefnir af Festi hf. eru til viðskipta á skipulegum markaði mun útgefandinn birta framangreindar upplýsingar opinberlega og á vef félagsins, á slóðinni [www.festi.is/fjarfestar](http://www.festi.is/fjarfestar).

## 6.1 Skilgreiningar og tilvísanir

Vísun til „**útgefanda**“, „**félagsins**“ eða „**móðurfélagsins**“ í þessari grunnlýsingu, dagsett 9. október 2025, skal túlka sem tilvísun til Festi hf., kennitala 540206-2010, Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi, nema annað megi skilja af samhengi textans. Vísun til „**Festi**“ í þessari grunnlýsingu skal túlka sem tilvísun til útgefanda og dótturfélaga hans, eins eða fleiri, nema annað megi skilja af samhengi textans. Vísun til „samstæðu“ skal túlka sem tilvísun til útgefanda og allra dótturfélaga hans saman. Festi hf. er lögformlegt

---

<sup>6</sup> Við undirritun grunnlýsingarinnar er í gildi útgáfa frá 7. Júlí 2025 en hana má nálgast hér: [Nasdaq\\_Nordic\\_Main\\_Market\\_Rulebook\\_7\\_July\\_2025\\_FINAL.pdf](http://Nasdaq_Nordic_Main_Market_Rulebook_7_July_2025_FINAL.pdf)

heiti útgefandans og viðskiptaheiti.

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

Vísun til „**útgáfurammans**“ í þessari grunnlýsingu skal túlka sem tilvísun til 8.000.000.000 kr. útgáfuramma sem lýst er í grunnlýsingu þessari.

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

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

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

„**Fjárhagsárið 2023**“ í þessari grunnlýsingu vísar til fjárhagsársins 2023 sem lauk 31. desember 2023.

„**Fjárhagsárið 2024**“ í þessari grunnlýsingu vísar til fjárhagsársins 2024 sem lauk 31. desember 2024.

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

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

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

## 6.2 Gildistími og aðgengi að lýsingu

Lýsingin er gefin út á íslensku og gildir í 12 mánuði frá staðfestingu hennar.

Aðgengi að lýsingunni verður tryggt í 10 ár eftir birtingu hennar á vefsetri útgefanda [www.festi.is/fjarfestar](http://www.festi.is/fjarfestar). Fjárfestar geta einnig óskað eftir eintaki af lýsingunni á prentuðu formi á skrifstofu félagsins að Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi.

## 6.3 Upplýsingar felldar inn með tilvísun

Eftirfarandi skjöl eru felld með tilvísun inn í lýsinguna og skoðast sem órjúfanlegur hluti af lýsingunni:

- Ársreikningur samstæðu Festi fyrir fjárhagsárið 2023, ásamt skýrslu endurskoðanda, vefslóð: [https://cdn.prod.website-files.com/65fc50914bd6266757ff185f/65fc50914bd6266757ff1b12\\_Festi%20hf%20-%20%C3%81rsreikningur%202023%20-%20undirskrift.pdf](https://cdn.prod.website-files.com/65fc50914bd6266757ff185f/65fc50914bd6266757ff1b12_Festi%20hf%20-%20%C3%81rsreikningur%202023%20-%20undirskrift.pdf)
- Ársreikningur samstæðu Festi fyrir fjárhagsárið 2024, ásamt skýrslu endurskoðanda, vefslóð: [https://cdn.prod.website-files.com/65fc50914bd6266757ff185f/67a39742c731b76242488f04\\_Festi%20hf%20-%20%C3%81rsreikningur%202024.pdf](https://cdn.prod.website-files.com/65fc50914bd6266757ff185f/67a39742c731b76242488f04_Festi%20hf%20-%20%C3%81rsreikningur%202024.pdf)
- Árshelmingssuppgjör samstæðu Festi fyrir fyrri árshelming 2025, óendurskoðaður, vefslóð: [https://cdn.prod.website-files.com/65fc50914bd6266757ff185f/6889f2de3a3659d16599fcae\\_festi-hf-consolidated-statements-for-2025-q2.pdf](https://cdn.prod.website-files.com/65fc50914bd6266757ff185f/6889f2de3a3659d16599fcae_festi-hf-consolidated-statements-for-2025-q2.pdf)

#### 6.4 Skjöl til sýnis, aðgengi og gildistími

Á meðan grunnlýsingin er í gildi má skoða eftirfarandi skjöl á vefsíðu útgefanda: [www.festi.is/fjarfestar](http://www.festi.is/fjarfestar) og á skráðri skrifstofu útgefanda að Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi:

- Samþykktir Festi hf. dagsettar 19. maí 2025.
- Endurskoðaður ársreikningur samstæðu Festi fyrir fjárhagsárið 2023, ásamt áritun endurskoðanda.
- Endurskoðaður ársreikningur samstæðu Festi fyrir fjárhagsárið 2024, ásamt áritun endurskoðanda.
- Umboðssamningur við umboðsmann kröfuhafa, dagsettur 6. október 2025, ásamt breytingum eða viðbótum eftir því sem við á.
- Samningur við staðfestingaraðila fjárhagslegra skilyrða, dagsettur 6. október 2025, ásamt breytingum eða viðbótum eftir því sem við á.

#### 6.5 Ráðgjafar

Íslandsbanki hf., kennitala 491008-0160, Hagasmára 3, 201 Kópavogi hefur umsjón með því ferli að fá grunnlýsingu þessa staðfesta hjá Fjármálaeftirlitinu. Íslandsbanki hf. hefur unnið að gerð grunnlýsingar þessarar í samráði við stjórnendur og stjórn útgefandans og er hún byggð á upplýsingum frá útgefanda.

Íslandsbanki þiggur þóknun fyrir aðkomu sína að þessu verkefni. Samskiptaupplýsingar Íslandsbanka eru: fyrirtækjaradgjof@islandsbanki.is og LEI auðkenni er 549300PZMFIQR79Q0T97.

#### 6.6 Upplýsingar frá þriðja aðila

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

#### 6.7 Staðfesting af hálfu Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands

Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands, kt. 560269-4129, Kalkofnsvegi 1, 101 Reykjavík („Fjármálaeftirlitið“), sem er lögbært yfirvald samkvæmt reglugerð (ESB) 2017/1129, hefur staðfest þessa lýsingu, sem dagsett er 9. október 2025. Fjármálaeftirlitið staðfestir lýsinguna einungis í þeim skilningi að hún uppfyllir kröfur um að vera fullnægjandi, skiljanleg og samkvæm sem kveðið er á um í reglugerð (ESB) 2017/1129. Ekki skal líta á staðfestingu Fjármálaeftirlitsins á lýsingunni sem stuðning við útgefandann eða staðfestingu á gæðum þeirra skuldaskjala sem gefin hafa verið út á grundvelli lýsingarinnar. Fjárfestum ber að leggja sjálfstætt mat á hvort þeim henti að fjárfesta í skuldabréfunum eða víxlunum út frá skilmálum skuldaskjalanna og lýsingunni.

#### 6.8 Endurskoðandi

Deloitte ehf., kt. 521098-2449, Dalvegi 30, 201 Kópavogi, („Deloitte“) hefur endurskoðað ársreikninga Festi fyrir fjárhagsárin 2023 og 2024. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Fyrir hönd Deloitte voru Þorsteinn Pétur Guðjónsson og Pétur Hansson endurskoðendur fyrir fjárhagsárin 2023 og 2024. Þeir eru aðilar að Félagi löggiltra endurskoðenda. Engir hlutir í Festi eða tengdar afleiður eru í eigu Deloitte eða fulltrúa þeirra sem annast endurskoðun útgefanda. Deloitte hefur ekki sagt starfi sínu lausu eða verið leyst frá störfum á því tímabili sem sögulegar fjárhagslegar upplýsingar taka til í grunnlýsingu þessari.

## 6.9 Yfirlýsing ábyrgðaraðila grunnlýsingar fyrir hönd útgefanda

Formaður stjórnar og forstjóri Festi hf., kt. 540206-2010, Dalvegi 10-14, 201 Kópavogi, lýsa því yfir fyrir hönd Festi hf. sem útgefanda, að samkvæmt þeirra bestu vitund eru upplýsingarnar sem grunnlýsingin hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum hefur verið sleppt sem geta haft áhrif áreiðanleika hennar.

Kópavogi, 9. október 2025

Fyrir hönd Festi hf.

Hjörleifur Pálsson,  
*stjórnarformaður*

Ásta Sigríður Fjeldsted,  
*forstjóri*