



- IS Kredit -
SPV 21 hs.



IS Kredit SPV 21 hs.
Verðbréfalýsing IS Kredit 61 SB

6. september 2022

Umsjónaraðili með gerð lýsingar

Íslandsbanki hf.



Efnisyfirlit

| | |
|---|-----------|
| 1. Áhættuþættir | 2 |
| 1.1. ALMENN ÁHÆTTA SKULDABRÉFA | 2 |
| 1.2. ÁHÆTTA TENGD SKULDABRÉFAFLOKKNUM..... | 3 |
| 1.2.1. Endurgreiðslu- og lausaffjárahætta..... | 3 |
| 1.2.2. Mótaðila- og útlánaáhætta | 3 |
| 1.2.3. Markaðsáhætta..... | 4 |
| 1.2.4. Vaxta- og fjármögnunaráhætta..... | 4 |
| 1.2.5. Verðbólguáhætta | 4 |
| 1.2.6. Seljanleikaáhætta..... | 4 |
| 1.2.7. Áhætta vegna skilmálabreytinga..... | 4 |
| 1.2.8. Vanskilaáhætta | 4 |
| 1.2.9. Áhætta við slitiferli | 5 |
| 1.2.10. Uppgreiðsluáhætta | 5 |
| 1.2.11. Uppgjörsáhætta | 6 |
| 1.2.12. Lagaleg áhætta | 6 |
| 2. Upplýsingar um skuldabréfin | 7 |
| 2.1. ALMENNT UM ÚTGÁFUNA | 7 |
| 2.2. HEIMILD TIL SKULDABRÉFAÚTGÁFU | 7 |
| 2.3. SKILMÁLAR SKULDABRÉFSINS | 7 |
| 2.3.1. Umsýslu- og veðgæsluaðili | 8 |
| 2.3.2. Tryggingar og helstu eiginleikar eigna útgefanda..... | 9 |
| 2.3.3. Sérstök skilyrði skuldabréfaflokksins IS Kredit 61 SB | 10 |
| 2.3.4. Gjaldfellingarheimildir..... | 11 |
| 2.3.5. Samþykktarferli fyrir gjaldfellingu | 11 |
| 2.3.6. Skilmálabreyting..... | 12 |
| 2.3.7. Framsal | 12 |
| 2.3.8. Ágreiningsmál..... | 12 |
| 2.3.9. Afskráning..... | 12 |
| 2.4. FÉLAGSLEG SKULDABRÉF | 12 |
| 2.5. REKSTRARAÐILI ÚTGEFANDA..... | 13 |
| 2.6. ÁBYRGÐ Á GREIÐSLU ÚTGÁFU | 13 |
| 2.7. UNDIRLIGGIANDI EIGN | 14 |
| 2.8. TILGANGUR KAUPA ÚTGEFANDA Á LÁNSSAMNINGNUM | 14 |
| 2.9. UM RÁÐSTÖFUN UPPGREIÐSLUANDVIRÐIS EIGNA SJÓÐSINS | 14 |
| 2.10. VERÐMAT OG BÓKFÆRT VIRÐI EIGNA | 14 |
| 2.11. VÖRSLUAÐILI..... | 14 |
| 2.12. SKIPULAG OG ÁÆTLAÐ SJÓÐSTREYMI ÚTGEFANDA | 15 |
| 2.13. LÖG SEM GILDA UM SKULDABRÉFIN | 15 |
| 2.14. SKATTAMÁL..... | 16 |
| 2.15. TAKA SKULDABRÉFANNA TIL VIÐSKIPTA Á SKIPULEGUM VERÐBRÉFAMARKAÐI | 16 |
| 2.15.1. Ástæða útgáfunnar og ráðstöfun andvirðis hennar..... | 16 |
| 2.15.2. Kostnaður vegna töku til viðskipta | 16 |
| 2.15.3. Tilgangur með töku skuldabréfanna til viðskipta..... | 16 |
| 3. Tilkynning til fjárfesta | 17 |
| 3.1. UMSJÓNARAÐILI ÚTGAFUNNAR OG TÖKU SKULDABRÉFANNA TIL VIÐSKIPTA | 18 |
| 3.2. UPPLÝSINGAR FRÁ ÞRIÐJA AÐILA | 18 |
| 3.3. HUGSANLEGIR HAGSMUNAÁREKSTRAR | 18 |
| 3.4. STAÐFESTING AF HÁLFU FJÁRMÁLAEFTIRLITS SÆDLABANKA ÍSLANDS | 19 |
| 3.5. YFIRLÝSING ÁBYRGÐARAÐILA VERÐBRÉFALÝSINGAR FYRIR HÖND ÚTGEFANDA | 20 |

1. Áhættuþættir

Sérhæfði sjóðurinn IS Kredit SPV 21 hs., kt. 650821-9710, Hagasmára 3, 201 Kópavogi („**IS Kredit SPV 21**“, „**útgefandinn**“ eða „**sjóðurinn**“) er hlutdeildarsjóður, sbr. IX. kafla laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða, sem rekinn er af Íslandssjóðum hf., kt. 690694-2719, Hagasmára 3, 201 Kópavogi („**Íslandssjóðir**“ eða „**rekstraraðili**“). Tilgangur sjóðsins er að fjárfesta í lánsamningum („**fjármögnunarskjöl**“) útfenum af Grunnstoð ehf., kt. 701211-1030, Menntavegi 1, 101 Reykjavík („**Grunnstoð**“, „**félagið**“, „**lántaki**“ eða „**mótaðili útgefanda**“). Til að fjármagna starfsemi sína gaf IS Kredit SPV 21 út skuldabréfaflokkinn IS Kredit 61 SB („**IS Kredit 61 SB**“, „**skuldabréfin**“, „**flokkurinn**“ eða „**skuldabréfaflokkurinn**“) sem seldur var takmörkuðum fjölda hæfra fjárfesta. Þessi verðbréfalýsing er dagsett 6. september 2022 og varðar umsókn útgefanda um töku skuldabréfaflokksins IS Kredit 61 SB til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík (hér eftir „**Nasdaq Iceland**“ eða „**Kauphöll**“).

Hér á eftir er lýst þeim áhættuþáttum sem útgefanda er kunnugt um og telur skipta máli varðandi skuldabréfaflokkinn IS Kredit 61 SB þannig að meta megji markaðsáhættuna sem tengist skuldabréfunum. Umfjöllun um þá áhættu sem útgefandi telur eiga sérstaklega við um sjóðinn má finna í kafla 1 *Áhættuþættir* í útfandalýsingu IS Kredit SPV 21 dagsettri 6. september 2022.

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 skuldabréfin og líkana á að þeir raungerist. Afmörkun getur verið með ýmsu móti og þá er hægt að flokka með mismunandi aðferðum. Hér er eftir fremsta megni reynt að gera grein fyrir þekktum áhættuþáttum sem hafa áhrif á skuldabréfin svo meta megji markaðsáhættuna sem tengist þeim.

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

Fjárfesting í skuldabréfum útfenum af IS Kredit SPV 21 felur í sér áhættu. Verðmæti skuldabréfanna getur hækkað eða lækkað. Fjárfestar geta tapað verðmæti allrar fjárfestingar sinnar í skuldabréfunum eða eftir atvikum hluta hennar. Fjárfestar ættu ætíð að byggja ákvörðun sína um fjárfestingu í skuldabréfunum á eigin skoðun eða óháðri ráðgjöf sem þeir telja viðeigandi. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel þá áhættuþætti sem ræddir eru í verðbréfalýsingu þessari, skilmála skuldabréfanna, fjárfestingastefnu og upplýsingar um eignir útgefanda og leggja eigið mat á þá áhættu sem kaupin gætu útsett þá fyrir.

Utan þeirra þátta sem getið er í verðbréfalýsingu þessari er sjóðnum ekki kunnugt um neina stjórnvaldslega, efnahagslega, skattalega eða peningalega stefnu né óvissuþætti, kröfur eða skuldbindingar sem hafa eða gætu haft mikilvæg bein eða óbein áhrif á rekstur sjóðsins.

1.1. Almenn áhætta skuldabréfa

Skuldabréf bera markaðsáhættu sem felst í því að virði þeirra getur sveiflast samhliða hreyfingum á ávöxtunarkröfu skuldabréfa á mörkuðum. Ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði bréfanna og á hinn bóginn ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði bréfanna. Margvísleg atriði geta orðið til þess að breytingar verða á mörkuðum með fjármálagerninga og þá á verði skuldabréfanna, s.s. almennt efnahagsástand, breytingar á vaxtastigi, lagabreytingar, ófyrirséðir atburðir eða áföll. Slíkir atburðir eru utan áhrifsviðs útgefanda. Nánar er vikið að lagaumhverfi því sem um verðbréfin og útgefanda þeirra gilda í kafla 1.2.12 *Lagaleg áhætta* í verðbréfalýsingu þessari.

Ekki er hægt að veita tryggingu fyrir því að fjárfesting í skuldabréfum muni reynast arðsöm. Þá skulu væntanlegir fjárfestar einnig hafa það hugfast að þrátt fyrir að fjárfesting í skuldabréfum kunni að skila góðri ávöxtun almennt er sú hættu ávallt fyrir hendi að skuldabréf í einstökum útgefendum reynist óarðbær.

1.2. Áhætta tengd skuldabréfaflokknum

1.2.1. Endurgreiðslu- og lausafjárahætta

Útgefandi skuldbindur sig til að endurgreiða skuldabréfin á gjalddaga í samræmi við skilmála bréfsins með tekjum sínum eða lántöku. Lausafjárahætta felst í því að útgefandi eigi ekki nægt laust fé til að mæta skuldbindingum sínum samkvæmt skuldabréfunum á gjalddaga. Rekstraraðili útgefanda er skaðlaust af útgáfu skuldabréfanna, þer ekki ábyrgð á greiðslum vegna skuldabréfanna og er hvorki skuldari né ábyrgðaraðili á skuldabréfunum. Greiðslugeta og lausafjárstaða útgefanda er háð greiðslugetu Grunnstoðar, sem er mótaðili útgefanda í fjármögnunarskjölum.

Útgefandi fjármagnar skuldbindingar sínar með tekjum af eignum sínum sem geta verið fjárfestingar í skuldabréfum og lánessamningum, þar sem Grunnstoð er lántaki, og peningamarkaðsgerningum, reiðufé, innlánnum eða hlutdeildarskírteinum sjóða sem að meirihluta fjárfesta í slíkum eignum. Ef tekjur útgefanda af slíkum fjárfestingum verða minni eða þær tapast að hluta eða heild hefur það neikvæð áhrif á getu útgefanda til þess að mæta skuldbindingum sínum samkvæmt skilmálum skuldabréfsins. Áhætta fjárfesta vegna lausafjárahætta útgefanda endurspeglast í getu útgefanda til að standa skil á skuldbindingum sínum vegna skuldabréfanna.

Til að draga úr slíkri áhættu hefur útgefandi samþykkt skilmála vegna skuldabréfaflokksins sem ætlað er að bæta réttarstöðu skuldabréfaeigenda gagnvart útgefanda. Skilmálarnir innihalda m.a. gjaldfellingarákvæði að undangengnu samþykki að lágmarki 25% skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð, bann við breytingum á lánessamningi útgefanda við Grunnstoð og bann við breytingum á starfsemi eða tilgangi lántaka.

Ítarlega er fjallað um öll framangreind sérstök skilyrði skuldabréfaflokksins í kafla 2.3.3 *Sérstök skilyrði skuldabréfaflokksins IS Kredit 61 SB* í verðbréfalýsingu þessari.

1.2.2. Mótaðila- og útlánaáhætta

Mótaðilaáhætta fjárfesta vegna skuldabréfanna felst í því að útgefandi standi ekki við skuldbindingar sínar samkvæmt skuldabréfunum. Standi mótaðilar útgefanda ekki við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda hefur það áhrif á tekjur útgefanda og þar af leiðandi getu hans til þess að standa skil á greiðslum samkvæmt skilmálum skuldabréfanna. Endurgreiðsla skuldabréfanna er háð því að mótaðili standi við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda.

Skuldabréfin fela ekki í sér bein veð heldur standa allar eignir útgefanda til tryggingar á greiðslu þeirra og er eignum útgefanda ætlað að mæta greiðsluflæði skuldabréfanna. Til tryggingar skilvísri og skaðlausri endurgreiðslu langtímakrafna útgefanda hefur mótaðili útgefanda veitt útgefanda veð á 1. veðrétti í fasteign sinni við Menntaveg 1, fastanúmer F2311045, greiðslum samkvæmt leigusamningi lántaka við Háskólann í Reykjavík („HR“ eða „háskólinn“) um Menntaveg 1 og greiðslum samkvæmt þjónustusamningi Háskólans í Reykjavík við Mennta- og menningarmálaráðuneytið. Ef Háskólinn í Reykjavík stendur ekki við leigugreiðslur samkvæmt leigusamningi um Menntaveg 1 getur það haft neikvæð áhrif á getu mótaðila til þess að standa í skilum samkvæmt lánasamningi við útgefanda. Slíkt myndi hafa neikvæð áhrif á getu útgefanda til þess að standa í skilum á greiðslum samkvæmt skuldabréfunum. Ekki er hægt að útiloka að mótaðili útgefanda standi ekki við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda. Nánari umfjöllun um undirliggjandi eign útgefanda er að finna í kafla 2.7 *Undirliggjandi eign* í verðbréfalýsingu þessari.

1.2.3. Markaðsáhætta

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

1.2.4. Vaxta- og fjármögnunaráhætta

Almennt lækkar markaðsvirði skuldabréfa með föstum vöxtum ef vextir á markaði hækka og öfugt, að öðru óbreyttu. Áhrif vaxtabreytinga eru 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 bjóðast 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.

Skuldabréfaflokkurinn IS Kredit 61 SB eru jafngreiðslubréf til 40 ára, með 2,25% föstum vöxtum. Fjárfestar sem kaupa skuldabréf með föstum vöxtum standa frammi fyrir þeirri áhættu að vextir skuldabréfanna og fjárhæð þeirra vaxta sem greidd er sé lægri en almennir markaðsvextir.

1.2.5. Verðbólguáhætta

Skuldabréfin eru verðtryggð miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Verðtryggingin hefur þau áhrif að höfuðstóll skuldabréfanna breytist í samræmi við breytingar á grunnvísitölu skuldabréfanna og gildi vísitölunnar á hverjum afborgunar- og vaxtagjalddaga. Breytingar á vísitölunni hafa einnig áhrif á greidda vexti af skuldabréfunum, enda er höfuðstóll uppreiknaður miðað við gildi vísitölunnar áður en vextir eru reiknaðir. Verðbólga hefur því bein jákvæð eða neikvæð áhrif á virði skuldabréfaflokksins.

1.2.6. Seljanleikaáhætta

Þrátt fyrir að sótt verði um töku skuldabréfanna til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland er ekki hægt að ábyrgjast að skilvirkur markaður myndist með skuldabréfin. Þannig getur sú staða komið upp að fjárfestar geta ekki selt skuldabréfin þegar þeir vilja selja eða selt á því verði sem væntingar þeirra standa til þar sem framboð skuldabréfanna er meira en svo að markaðurinn taki við sölutilboðum á uppsettu verði. Ekki er fyrirhugað að halda úti viðskiptavakt með skuldabréfin.

1.2.7. Áhætta vegna skilmálabreytinga

Breytingar á skilmálum skuldabréfanna eru háðar samþykki aukins meirihluta eigenda skuldabréfanna miðað við fjárhæð (75%). Þá þurfa a.m.k. tveir skuldabréfaeigendur að kjósa gegn skilmálabreytingum til þess að þær verði felldar. Engar takmarkanir eru á því hvaða skilmálum er heimilt að breyta. Þar sem ekki þarf samþykki allra eigenda skuldabréfanna fyrir skilmálabreytingum er sú hætta fyrir hendi að skilmálabreyting verði samþykkt þrátt fyrir að 25% eigenda skuldabréfanna, miðað við fjárhæð, hafi metið skilmálabreytinguna sem verri kost fyrir sig. Bent er á umfjöllun í kafla 2.3.6 *Skilmálabreyting* í verðbréfalýsingu þessari.

1.2.8. Vanskilaáhætta

Vanskilaáhætta felur í sér þá áhættu að útgefandi geti ekki uppfyllt skyldur sínar um endurgreiðslu á gjalddaga. Með skuldabréfunum skuldbindur útgefandi sig til að greiða skuldabréfin á gjalddaga og ber einn ábyrgð á þeirri skuldbindingu með eignum sem tilheyra honum hverju sinni eins og fram kemur í kafla 2.3. *Skilmálar skuldabréfsins* í verðbréfalýsingu þessari. Greiði útgefandi ekki á gjalddaga skuldabréfanna er skuldabréfaeiganda heimilt að innheimta dráttavexti, af gjaldfallinni eða gjaldfelldri upphæð, í samræmi við 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu. Undantekning er ef gjalddagi skuldabréfanna er ekki bankadagur og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, en þá reiknast ekki dráttarvextir.

1.2.9. Áhætta við slitafjerli

Hafi greiðsla vaxta eða höfuðstóls ekki verið innt af hendi innan þrjátíu (30) daga eftir gjalddaga er skuldabréfaeigendum heimilt að fella allar eftirstöðvar skuldabréfanna í gjalddaga. Verði skuldabréfaflokkurinn gjaldfelldur vegna vanskila má jafnframt gera aðför hjá útgefanda til fullnustu skuldarinnar, skv. 7. tl. 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, að undangenginni greiðsluáskorun skv. 7. gr. laganna.

Í samræmi við skilmála skuldabréfaflokksins er skuldabréfaeigendum einnig heimilt að gjaldfella útstandandi höfuðstól skuldabréfanna ef (i) fjárnám verður gert hjá útgefanda, (ii) fram kemur ósk um gjaldþrotaskipti á búi útgefanda, (iii) útgefandi leitar nauðasamninga, (iv) eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppbóði eða (v) eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa, er skuldabréfaeigendunum heimilt að fella allar eftirstöðvar skuldabréfanna í gjalddaga.

Kröfur skuldabréfaeiganda samkvæmt IS Kredit 61 SB eru jafn rétt háar (e. *pari passu*) innbyrðis. Ef sú staða kemur upp að útgefandi getur ekki staðið við skuldbindingar sínar þá falla skuldabréfin þar með í gjalddaga, enda hafi a.m.k. 25% skuldabréfaeigenda, m.v. fjárhæð, samþykkt slíka gjaldfellingu, og verður eignum sjóðsins ráðstafað til uppgjors á skuldum sjóðsins við lánardrottna í samræmi við reglur sjóðsins.

Þessi skuldbinding er bein, óskilyrt og án frekari trygginga en greint er frá í útgáfulýsingu skuldabréfanna. Helstu eignir útgefanda eru fjármögnunarskjöl þar sem Grunnstoð er lántaki. Skuldabréfaeigendur IS Kredit 61 SB geta ekki gengið beint að tryggingum lánsamninga útgefanda við Grunnstoð heldur verður að beina kröfum að útgefanda og ná fram fullnustu gagnvart útgefanda sjálfum en ekki beint gagnvart Grunnstoð. Komi upp sú staða að greiðsludráttur verði af hálfu Grunnstoðar eða gjaldfellingarheimild verður virk, skv. skuldaskjölum sem útgefandinn hefur fjárfest í, þá mun útgefandi grípa til fullnustuaðgerða gagnvart Grunnstoð í samræmi við heimildir viðkomandi fjármálagernings. Komi til þess að útgefandi þurfi að ganga að þeim tryggingum sem standa til fullnustu skuldaskjals eða lánsamnings sem hann hefur fjárfest í og sú fullnusta skilar endurheimtum umfram útstandandi kröfur, fer um ráðstöfun þess fjár eftir lögum nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Ef í einhverjum tilvikum útgefandi hagnast af skuldauppgjöri við þá aðila er útgefandi hefur lánað, skal slíkum hagnaði ráðstafað samkvæmt umsýslu- og veðgæslusamningnum sem fjallað er um í kafla 2.3.1 *Umsýslu- og veðgæsluáðili* í verðbréfalýsingu þessari.

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

1.2.10. Uppgreiðsluáhætta

Skuldabréfin innihalda uppgreiðsluákvæði og því kann raunveruleg ávöxtun skuldabréfanna að vera óhagstæðari fjárfestum en vænt ávöxtun. Fjárfestar verða því að gera ráð fyrir að skuldabréfin kunni að vera greidd upp að fullu áður en kemur að lokagjalddaga. Áhætta er fólgin í því að fjárfestar geti ekki endurfjárfest uppgreiðslufjárhæðinni á sömu kjörum á markaðinum.

Skuldabréfin eru uppgreiðanleg á samtals sjö (7) gjalddögum á líftíma skuldabréfaflokksins, þ.e. þann 11. september 2031, 11. september 2036, 11. september 2041, 11. september 2046, 11. september 2051, 11. september 2056 og 11. september 2061 sem jafnframt er lokagjalddaginn. Er á þessum gjalddögum útgefanda heimilt að greiða þau upp, að hluta til eða í heild. Á öllum öðrum gjalddögum er uppgreiðsla skuldabréfanna óheimil.

Ef Grunnstoð, sem lántaki, nýtir sér rétt til uppgreiðslu, í heild eða hluta, samkvæmt lánsamningi við útgefanda ber útgefanda að greiða upp skuldabréfaflokkinn, í heild eða hluta, í samræmi við skilmála hans. Sjá nánar umfjöllun um uppgreiðsluheimild skuldabréfaflokksins í kafla 2.3 *Skilmálar skuldabréfsins* í verðbréfalýsingu þessari.

1.2.11. Uppgjörsáhætta

Sú áhætta er til staðar, í tengslum við möguleg viðskipti með skuldabréfin, að greiðsla í greiðslukerfi sé ekki gerð upp með þeim hætti sem vænst var sökum þess að mótaðili greiðir eða afhendir ekki greiðslu á réttum tíma.

1.2.12. Lagaleg áhætta

Um útgáfu skuldabréfanna gilda íslensk lög svo sem þau voru við staðfestingu lýsingar þessarar. Skuldabréfin eru verðbréf og um þau gilda lög nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga og eru rafrænt skráð, sbr. lög nr. 7/2020 um verðbréfamíðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga.

Útgefandi er ekki sjálfstæður lögaðili en er rekinn sem sérhæfður hlutdeildarsjóður, sbr. IX. kafla laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Íslandssjóðir hf., rekstraraðili útgefanda fer með stjórn og stýrir daglegum rekstri hans og kemur fram fyrir hönd útgefanda. Hvorki Íslandssjóðir né hlutdeildarskírteinishafar í útgefanda bera ábyrgð á skuldbindingum útgefanda og standa einvörðungu eignir útgefanda til fullnustu skuldbindinga hans, sbr. 71. og 72. gr. laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

Frá því að útgefandi óskar eftir því að skuldabréf verði tekin til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland gilda um útgefandann og skuldabréfin ákvæði laga, reglugerða og reglna um útgefendur verðbréfa og verðbréf sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, eins og þau eru á hverjum tíma, m.a. lög nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga, lög nr. 20/2021, um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu, lög nr. 60/2021, um aðgerðir gegn markaðssvikum og reglugerðir og reglur sem settar eru á grundvelli þeirra eins og þau eru í gildi á hverjum tíma. Umsókn útgefanda um töku skuldabréfa til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland telst vera fullgild þegar lýsing staðfest af Fjármálaeftirlitinu hefur verið birt.

Breytingar á lögum og reglum, dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvarðanir gætu haft áhrif á starfsemi útgefanda til lengri eða skemmri tíma. Slíkar breytingar gætu leitt til taps fyrir útgefanda eða með öðrum hætti haft neikvæð áhrif á arðsemi þess eða fjárhagslega stöðu. Útgefandi getur eðli málsins samkvæmt ekki ábyrgst áhrif lagabreytinga, dómsúrskurða eða annarra stjórnvaldsákvarðana.

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

2. Upplýsingar um skuldabréfin

2.1. Almenn um útgáfuna

Útgefandi var stofnaður sérstaklega í þeim tilgangi að ávaxta þá fjármuni sjóðsins sem aflað er með útgáfu skuldabréfa, með því að fjárfesta í lánsamningum sem Grunnstoð er aðili að sem lántaki. Nánari umfjöllun um lántaka er að finna í útgefandalýsingu dagsettri 6. september, kafla 5 *Upplýsingar um Grunnstoð sem mótaðila útgefanda í fjárfestingum*. Skuldabréfin hafa ekki skráð lánsþæfismat.

Til þess að fjármagna starfsemi sína gaf útgefandi út skuldabréf í floknum IS Kredit 61 SB. Útgáfudagur skuldabréfanna var þann 22. september 2021 og nam útgáfan 12 milljörðum króna sem er einnig heildar útgáfuheimild flokksins. Bréfin voru seld á ávöxtunarkröfunni 2,25% og nam söluandvirði skuldabréfanna 12 milljörðum króna. Skuldabréfin eru nafnbref, rafrænt skráð hjá Nasdaq CSD SE, útibú á Íslandi, Laugavegi 182 (hér eftir nefnt „**verðbréfamiðstöð**“). Bréfin eru vistuð á vörslureikning viðkomandi fjárfestis hjá reikningsstofnun að hans vali. Hægt verður að eiga viðskipti með skuldabréfin á eftirmarkaði á líftíma bréfanna. Sala og afhending fór fram gegn staðgreiðslu.

Útgáfa skuldabréfanna var einungis boðin útvöldum íslenskum fagfjárfestum til kaups, í samræmi við 13. tl. 4 gr. laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga og var hún ekki sölutryggð. Útboðið var undanþegið gerð lýsingar, sbr. a. lið, 4. mgr. 1. gr. lýsingareglugerðarinnar og sbr. 3. gr. laga um lýsingar. Engin opinber tilkynning var birt um útboðið, sem taldist ekki almennt útboð í skilningi d liðar í 2. gr. lýsingareglugerðarinnar.

Allar kröfur til endurgreiðslu skuldabréfanna eru jafn rétt háar innbyrðis. Skuldabréfin njóta forgangs í tryggingar útgefanda umfram óveðtryggðar kröfur á hendur hans. Komi til þess að tryggingar dugi ekki til greiðslu skuldabréfanna nýtur eftirstandandi krafa sömu rétt hæðar og ótryggðar kröfur á hendur útgefanda. Við gjaldþrot eða slit útgefanda stendur krafa um greiðslu á undan almennum og víkjandi kröfum. Við dagsetningu verðbréfalýsingar þessarar eru engar kröfur á útgefanda aðrar en skuldabréfaflokkurinn IS Kredit 61 SB. Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslum af skuldabréfunum.

2.2. Heimild til skuldabréfaútgáfu

Útgáfa skuldabréfanna byggir á heimild skv. 4. grein í reglum sjóðsins „*Fjármögnun, veðsetning eigna og bann við beitingu vogunar* sem finna má í kafla 6.6. *Skjöl til sýnis* í útgefandalýsingu IS Kredit SPV 21 hs. dagsettri 6. september 2022, en stofnreglur sjóðsins voru settar af stjórn Íslandssjóða þann 19. ágúst 2021 og núverandi reglur sjóðsins eru dagsettar 21. september 2021.

2.3. Skilmálar skuldabréfsins

| | |
|------------------------------|---|
| Auðkenni: | IS Kredit 61 SB |
| Útgefandi: | IS Kredit SPV 21 hs. |
| LEI kóði: | 549300R1THVTZUB0PE71 |
| ISIN: | IS0000033348 |
| Gjaldmiðill: | ISK |
| Vextir: | 2,25% fastir árlegir vextir |
| Dagaregla: | 30/360 |
| Fyrsti greiðsludagur: | 11. október 2021 |
| Útgáfudagur: | 22. september 2021 |
| Lokagjalddagi: | 11. september 2061 |
| Heildarútgáfa: | kr. 12.000.000.000 (krónur tólf milljarðar) |

| | |
|--------------------------|--|
| Útgefið nú: | kr. 12.000.000.000 (krónur tólf milljarðar) |
| Nafnverðseining: | kr. 20.000.000 (krónur tuttugu milljónir) |
| Útreikningsaðili: | Íslandssjóðir hf. ¹ |
| Verðtrygging: | Skuldabréfin eru verðtryggð með vísitölu neysliverðs til verðtryggingar, með grunnvísitölu 505,11 þann 22. september 2021. Verðtryggður höfuðstóll skal uppreiknaður áður en vextir eru reiknaðir. |

Greiðslur vaxta og höfuðstóls

Höfuðstóll og vextir greiðast með 480 jöfnum greiðslum (annuity) tólf sinnum á ári. Fyrsti greiðsludagur skal vera 11. október 2021 og á mánaðar fresti þar á eftir á 11. degi mánaðarins („**gjald dagar**“). Á lokagjald daga skulu allar eftirstöðvar höfuðstóls greiddar.

Beri gjalddaga upp á dag sem ekki er bankadagur skal greiðsludagur vera næsti bankadagur þar á eftir. Bankadagur í skuldabréfum þessum telst vera virkur dagur þegar bankar eru almennt opnir á Íslandi.

Greiðslustaður er hjá reikningsstofnunum, í samræmi við greiðsluupplýsingar frá verðbréfamistöð, og ber hver reikningsstofnun ábyrgð á útteilingu greiðslna til skuldabréfaeigenda.

Uppgreiðsluheimild

Skuldabréfin eru uppgreiðanleg á samtals sjö (7) gjalddögum á líftíma skuldabréfaflokksins, þ.e. þann 11. september 2031, 11. september 2036, 11. september 2041, 11. september 2046, 11. september 2051, 11. september 2056 og 11. september 2061 sem jafnframt er lokagjald daginn. Er á þessum gjalddögum útgefanda heimilt að greiða þau upp, að hluta til eða í heild. Á öllum öðrum gjalddögum er uppgreiðsla skuldabréfanna óheimil.

Á fyrsta uppgreiðsludegi skuldabréfsins skal uppgreiðslugjald nema 1% af fjárhæð umfram hina samningsbundnu afborgun höfuðstóls og vaxta. Uppgreiðslugjald lækkar um 0,25% hvern uppgreiðsludag þar á eftir. Uppgreiðslugjald þann 11. september 2031 er 1%, þann 11. september 2036 er gjaldið 0,75%, þann 11. september 2041 er gjaldið 0,50%, þann 11. september 2046 er gjaldið 0,25%. Ekki er uppgreiðslugjald á öðrum gjalddögum þar sem uppgreiðsla er heimilud sbr. dagsetningar að ofan.

Komi til uppgreiðslu skv. framangreindu skal ávallt miðað við uppreiknaðan höfuðstól skuldabréfanna að teknu tilliti til áfallina vaxta og verðbóta á uppgreiðsludegi. Enn fremur skal útgefandi tilkynna um að hann hyggist nýta uppgreiðsluheimild sína með 10 daga fyrirvara fyrir þann dag sem uppgreiðsla er ráðgerð.

Ef Grunnstöð ehf., sem lántaki, nýtir sér rétt til uppgreiðslu, í heild eða hluta, skv. lánsamningi við útgefanda ber útgefanda að greiða upp skuldabréfaflokkinn, í heild eða hluta, í samræmi við skilmála hans.

Dráttarvextir

Greiði útgefandi ekki samningsbundnar afborganir og vexti á gjalddaga skuldabréfanna er skuldabréfaeigendum heimilt að innheimta dráttarvexti, í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndarálag, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af gjaldfallinni fjárhæð. Komi til þess að gjalddagi skuldabréfanna falli á dag sem ekki er bankadagur og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, er skuldabréfaeigendum ekki heimilt að innheimta dráttarvexti.

2.3.1. Umsýslu- og veðgæsluaðili

Umsýslu- og veðgæslusamningurinn tekur til allra fjármögnunarskjalanna. Við dagsetningu verðbréfalýsingar þessarar er umsýslu- og veðgæsluaðili Íslandsbanki hf., kt. 491008-0160, Hagasmára 3, 201 Kópavogi („**umsýslu- og veðgæsluaðili**“ eða „**veðgæsluaðili**“, eða „**umsýslu**“).

¹ Á grundvelli 29. gr. laga um rekstraraðila sérhæfðra sjóða nr. 45/2020 hafa Íslandssjóðir hf. gert samkomulag við Íslandsbanka hf. að sjá um afmörkuð verkefni fyrir sjóðinn, þar á meðal útreikning á innlausnarvirði.

Útgefandi skal ávallt á líftíma skuldabréfanna hafa í gildi samning við veðgæsluaðila. Komi til þess að ekki sé til staðar samningur við veðgæsluaðila skal síðasti veðgæsluaðili starfa með óbreyttar heimildir á grundvelli útseldra tíma samkvæmt útgefni verðskrá á kostnað útgefanda þar til nýr veðgæsluaðili hefur verið ráðinn til starfa. Ákvæði þessa efnis skal koma fram í samningi útgefanda við veðgæsluaðila. Ávallt skal einn og sami veðgæsluaðili gegna hlutverki veðgæsluaðila fyrir alla eigendur fjármögnunarskjalanna.

Krefjist 75% skuldabréfaeigenda þess að skipt sé um veðgæsluaðila er útgefanda skylt að verða við slíkri kröfu enda séu þeir skilmálar sem útgefanda bjóðast hjá nýjum veðgæsluaðila sambærileg við þá sem áður giltu og eigendur fjármögnunarskjalanna samþykkja hinn nýja veðgæsluaðila í samræmi við ákvæði viðeigandi fjármögnunarskjala. Komi til þess að þeir skilmálar sem nýr veðgæsluaðili býður feli í sér hærri kostnað en áður var skulu eigendur skuldabréfanna standa straum af þeim hluta kostnaðar við samning við veðgæsluaðila sem er umfram þann kostnað sem áður var, enda séu eigendur skuldabréfanna samþykkir breytingunni.

Óski útgefandi eftir því að skipta um veðgæsluaðila skal hann leita samþykkis skuldabréfaeigenda, en samþykki um slíkt skal veitt á fundi skuldabréfaeigenda, sem boðaður hefur verið og haldinn í samræmi við ákvæði um samþykktarferli fyrir gjaldfellingu að breyttu breytanda. Fundarboði skal fylgja rökstuðningur útgefanda fyrir ósk sinni um breyttan veðgæsluaðila, þ.m.t. um hver hinn nýi veðgæsluaðili yrði. Ósk útgefanda telst vera samþykkt ef 75% fundarmanna á fundi skuldabréfaeigenda samþykkja hana. Skal samþykktarhlutfallið reiknað sem fjárhæð skuldabréfa í eigu þeirra sem gjalda óskinni jáyrði sitt deilt með fjárhæð skuldabréfa allra þeirra sem til fundar skuldabréfaeigenda mæta. Skuldabréf í eigu útgefanda veita ekki atkvæðisrétt og skal litið fram hjá þeim við útreikning hlutfalla.

Umsýslu- og veðgæsluaðila er ætlað það hlutverk, f.h. veðhafa og í þeirra umboði, að halda utan um og annast veðréttindi sem stofnað er til með veðskjölnum (eins og „**veðskjölin**“ eru skilgreind í umsýslu- og veðgæslusamningnum), hafa umsjón með þeim, framfylgja réttindum og sameiginlegum ákvörðunum veðhafanna fyrir þeirra hönd, miðla greiðslum og ráðstafa veðsettum innstæðum. Hlutverk umsýslu- og veðgæsluaðila eru talin upp í grein 6.1. í umsýslu- og veðgæslusamning, dagsettum 13. september 2021. Veðgæsluaðila ber að gæta hagsmuna eiganda fjármögnunarskjalanna. Fjárfestar geta haft frjálstan aðgang að samningnum á vefsíðu útgefanda, <https://www.islandssjodir.is/serhaefdar-fjarfestingar/is-kredit-spv-21/>.

2.3.2. Tryggingar og helstu eiginleikar eigna útgefanda

Skuldabréfin fela ekki í sér bein veð heldur standa allar eignir útgefanda til tryggingar á greiðslu þeirra. Helsta eign útgefanda, í samræmi við fjárfestingarheimildir útgefanda, er eftirfarandi:

- a) Lánsamningur útgefanda við Grunnstoð ehf., kt. 701211-1030 þar sem skilmálar eru m.a. eftirfarandi:

1. Lánsfjárhæð: Allt að kr. 12.000.000.000, afgreitt nú kr. 12.000.000.000

2. Tryggingar: Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu lánsins, samkvæmt samningnum, standa þær tryggingar sem á hverjum tíma standa til tryggingar skuldbindingum sem falla undir fjármögnunarskjölin, í samræmi við skilmála umsýslu- og veðgæslusamningsins sem lánveitandi gerist aðili að. Skilmálar veð- og tryggingaskjala sem gefin eru út í tengslum við samninginn eða tryggja með öðrum hætti endurgreiðslu lánsins teljast hluti samningsins.

Skv. umsýslu- og veðgæslusamningi samþykkir sérhver veðhafi (IS Kredit SPV 21 og Íslandsbanki² sem lánveitendur og Íslandsbanki sem umsýslu- og veðgæsluaðili) að allir veðhafar, eins og þeir eru á hverjum tíma, njóti hlutfallslega jafns réttar varðandi veðsettu eignirnar miðað við hlutfall krafna í þeirra eigu samkvæmt fjármögnunarskjali af heildarkröfum á hendur lántaka samkvæmt öllum fjármögnunarskjölnum.

Veðsettar eignir eru:

² Lán frá Íslandsbanka hefur verið að fullu greitt upp með skuldabréfaútgáfu IS Kredit 61 SB.

- I. Fasteign í eigu lántaka að Menntavegi 1, 102 Reykjavík, fasteignanúmer F2311045, landeignanúmer L214259.
- II. Greiðslur samkvæmt leigusamningi lántaka við Háskólann í Reykjavík um Menntaveg 1 og greiðslum skv. þjónustusamningi Háskólans í Reykjavík við Mennta- og menningarmálaráðuneytið. Ráðstöfun á greiðslum er samkvæmt samningi um greiðslumiðlun og ráðstöfun veðsettra innstæðna og viðauka við samninginn.
- III. Handveðsettir bankareikningar lántaka og Háskólans í Reykjavík hjá Íslandsbanka þar sem greiðslum skv. þjónustusamningi og leigusamningi, sbr. lið II. hér að ofan, er ráðstafað mánaðarlega inn á.

3. Sala á eignum: Lántaka er heimilt að selja þær eignir sem settar hafa verið að veði til tryggingar lánsamningi að fengnu skriflegu samþykki veðhafa og skulu þá koma til nýjar tryggingar í staðinn í formi annarra fasteigna tryggðar með fyrsta veðrétti eða reiðufé inná sérstakan handveðsettan reikning.

4. Verðtrygging: Vísitala neysluverðs með grunnvísitölu 505,11 þann 22. september 2021.

5. Lántaki skuldbindur sig til þess að hlíta sérstökum skilmálum sem fjallað er um í gr. 12.1 í lánsamningi milli lánveitanda og lántaka. Þeir eru m.a.

- I. Lántaki skuldbindur sig til þess að hafa gildan langtímaleigusamning við Háskólann í Reykjavík um fasteignina Menntaveg 1, 102 Reykjavík.
- II. Takmörkun á heimild til frekari fjárfestinga
- III. Takmörkun á heimild til frekari skuldsetningar
- IV. Takmörkun á heimild til sölu veðsettra eigna
- V. Lántaki skuldbindur sig til að ráðstafa láninu til að endurfjármagna núverandi skuldbindingar lántaka við Íslandsbanka hf., í heild eða að hluta

b) Peningamarkaðsgerningar, reiðufé, innlán eða hlutdeildarskírteini sjóða sem að meirihluta fjárfesta í slíkum eignum.

Útgefanda er óheimilt að veðsetja eignir og tekjur sínar.

2.3.3. Sérstök skilyrði skuldabréfaflokksins IS Kredit 61 SB

Verði útgefandi uppvís að brotum á neðangreindum skilyrðum myndast gjaldfellingarheimild. Skuldbindingar samkvæmt þessum skilyrðum eiga einnig við lántaka.

- a) **Tilkynning á vanefnd:** Útgefandi skuldbindur sig til að tilkynna skuldabréfaeigendum þegar í stað, og í síðasta lagi innan tveggja daga, ef hann verður var við að vanefnd samkvæmt skuldabréfunum hafi átt sér stað. Tilkynning samkvæmt ákvæði þessu telst fullnægjandi sé hún birt opinberlega á evrópska efnahagssvæðinu (fréttakerfi kauphallar), sé útgefandi með útgefna fjármálagerninga sem teknir hafa verið til viðskipta, en annars sé hún send með ábyrgðarpósti.
- b) **Jafn rétt háar kröfur:** Kröfur samkvæmt skuldabréfunum sem og kröfur útgefanda við lántaka standa ávallt jafnar og óheimilt er að inna af hendi greiðslu til eins eða fleiri skuldabréfaeiganda nema að sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigendanna.
- c) **Bann við breytingum á lánsamningi útgefanda við Grunnstoð ehf.:** Útgefandi skuldbindur sig til þess að gera ekki skilmálabreytingar á lánsamningi við lántaka sem fela í sér eftirgjöf skulda, breytingar á vaxtakjörum og/eða eftirgjöf trygginga, framlengingu á lokagjaldlega eða breytingar á greiðsluflæði, nema með samþykki aukins meirihluta (75%) skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð. Undir þetta falla ekki breytingar á veðandlagi sem eru í samræmi við skilmála lánsamnings.
- d) **Bann við breytingum á starfsemi eða tilgangi lántaka:** Lántaki skuldbindur sig til þess að breyta ekki starfsemi sinni þannig að þörf verði á breytingum á tilgangi lántaka í samþykktum. Hafi slíkar

breytingar átt sér stað án samþykkis útgefanda, skuldbindur lántaki sig til þess að sækjast eftir slíku samþykki innan 30 daga frá því breytingarnar tóku gildi en ella færa starfsemina aftur í fyrra horf.

- e) **Upplýsingar:** Útgefandi skal birta allar upplýsingar sem geta haft áhrif á útgáfu þessa opinberlega á evrópska efnahagssvæðinu (fréttakerfi kauphallar), þ.m.t. allar skilmálabreytingar skuldabréfaflokksins eða undirliggjandi lánsammans.
- f) **Veðgæsluaðili:** Á hverjum tíma skal alltaf vera í gildi samningur við veðgæsluaðila.

2.3.4. Gjaldfellingarheimildir

Hafi greiðsla vaxta eða höfuðstóls ekki verið innt af hendi innan þrjátíu (30) daga eftir gjalddaga er skuldabréfaeigendum heimilt að fella allar eftirstöðvar skuldabréfanna í gjalddaga.

Ef (i) fjárnám verður gert hjá útgefanda, (ii) fram kemur ósk um gjaldþrotaskipti á búi útgefanda, (iii) útgefandi leitar nauðasamninga, (iv) eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppboði eða (v) eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa, er skuldabréfaeigendunum heimilt að fella allar eftirstöðvar skuldabréfanna í gjalddaga.

Verði útgefandi uppvís að brotum á sérstökum skilyrðum skuldabréfanna hefur hann þrjátíu og fimm daga til að bæta úr broti frá þeim degi að það á sér stað. Sé brot til staðar á þrítugasta og sjötta degi er skuldabréfaeigendum heimilt að fella allar eftirstöðvar skuldabréfanna í gjalddaga.

Hafi skuldabréfin ekki verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland fyrir 22. september 2022, er skuldabréfaeigendum heimilt að fella allar eftirstöðvar skuldabréfanna í gjalddaga.

Komi til þess að gjaldfellingarheimild sé til staðar og einhver skuldabréfaeigandi hyggst nýta þá heimild skal ákvörðun um gjaldfellingu fara fram í samræmi við samþykktarferli fyrir gjaldfellingu. Ef skráning skuldabréfanna á Aðalmarkað Nasdaq Iceland er ekki lokið fyrir 22. september 2022 mun skuldabréfið gjaldfella sjálfkrafa. Er þessi liður því sérstaklega undanskilinn samþykktarferli fyrir gjaldfellingu.

2.3.5. Samþykktarferli fyrir gjaldfellingu

Komi til þess að til staðar sé gjaldfellingarheimild er hverjum skuldabréfaeiganda heimilt að óska eftir fundi skuldabréfaeigenda þar sem ákvörðun skal tekin um hvort gjaldfella eigi skuldabréfin. Skulu skuldabréfaeigendur beina ósk um fund skuldabréfaeigenda til veðgæsluaðila sem annast fundarboðun og fundarstjórn fundar skuldabréfaeigenda.

Við móttöku beiðni skuldabréfaeiganda um fund skuldabréfaeigenda skal veðgæsluaðili innan tveggja (2) daga senda útgefanda tilkynningu um fundarboðun og skal útgefandi birta slíka tilkynningu opinberlega á evrópska efnahagssvæðinu (fréttakerfi kauphallar). Fund skuldabréfaeigenda skal ávallt boða með að lágmarki tveggja vikna fyrirvara og skal fundarboðið tilgreina hvar og hvenær fundur skuldabréfaeigenda skal haldinn. Fimm virkum dögum fyrir fundinn skal útgefandi ítreka fundarboðið með fréttatilkynningu opinberlega á evrópska efnahagssvæðinu (fréttakerfi kauphallar). Skirrist útgefandi við að birta fundarboð er veðgæsluaðila heimilt að láta birta tilkynningu í nafni útgefanda og á hans kostnað. Útgefanda er heimilt að tjá sig á fundi skuldabréfaeigenda, en skal víkja af fundi áður en atkvæðagreiðsla hefst.

Atkvæðisréttur skuldabréfaeigenda miðast við fjárhæð skuldabréfaeignar hvers skuldabréfaeiganda í hlutfalli við útistandandi fjárhæð skuldabréfaflokksins. Skal eignarhlutfall hvers skuldabréfaeigenda miðast við skráða eign þeirra í lok þess dags sem fundur skuldabréfaeigenda er boðaður. Eigi útgefandi hluta skuldabréfanna skal sá hluti ekki bera atkvæðisrétt, og eignarhlutfall annarra skuldabréfaeigenda því verða hlutfallslega herra sem nemur skuldabréfum í eigu útgefanda.

Gjaldfelling telst samþykkt ef 25% skuldabréfaeigenda skv. framangreindu samþykkja hana. Gjaldfelling telst einnig samþykkt ef 20% skuldabréfaeigenda samþykkja hana, enda hafi að minnsta kosti tveir skuldabréfaeigendur sem ekki eru innbyrðis tengdir eða nákomnir í skilningi laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti og eiga samtals skuldabréf að lágmarki kr. 2.400.000.000 að nafnverði samþykkt hana. Allir

skuldabréfaeigendur eru bundnir við ákvarðanir sem teknar eru á fundi skuldabréfaeigenda og teljast öll skuldabréfin gjaldfallin sé tekin ákvörðun um gjaldfellingu. Sé gjaldfellingarheimild ekki lengur til staðar á fundardegi er ekki heimilt að nýta gjaldfellingarheimildina og skal veðgæsluaðili þá án tafar afboða fundinn.

Fundarboðun, fundargögn og niðurstöður fundar skulu birtar opinberlega á evrópska efnahagssvæðinu (fréttakerfi kauphallar). Komi til þess að félagið sé ekki með útgefna fjármálagerninga sem teknir hafa verið til viðskipta skal framangreint sent verðbréfamiðstöð sem kemur upplýsingum áleiðis til skuldabréfaeigenda.

2.3.6. Skilmálabreyting

Útgefanda er heimilt að óska eftir breytingu á skilmálum skuldabréfanna, en ákvörðun um slíkt skal taka á fundi skuldabréfaeigenda, sem boðaður er og haldinn í samræmi við ákvæði um samþykktarferli fyrir gjaldfellingu að breyttu breytanda. Fundarboði skal fylgja yfirlit yfir tillögur útgefanda að breyttum skilmálum.

Aukinn meirihluta skuldabréfaeigenda, að lágmarki 75%, þarf til að breyta skilmálum skuldabréfaflokksins og skal ávallt miða við fjárhæð. Einnig þurfa a.m.k. tveir skuldabréfaeigendur að kjósa gegn skilmálabreytingum til þess að þær verði felldar. Útgefandi skal annast fundarboðun skuldabréfaeigenda og skal ávallt boða til fundar með tveggja vikna fyrirvara að lágmarki. Fundarboðun, fundargögn og niðurstöður fundar um skilmálabreytingar skulu birt í fréttakerfi NASDAQ á Íslandi (eða sent verðbréfamiðstöð sem kemur upplýsingum áleiðis til skuldabréfaeigenda á meðan skuldabréfaflokkurinn er óskráður).

Útgefanda ber að tilkynna verðbréfamiðstöð um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfanna.

2.3.7. Framsal

Engar takmarkanir eru á framsali skuldabréfa annað en að framselja skal skuldabréfin til nafngreinds aðila.

2.3.8. Ágreiningsmál

Rísi mál út af skuldabréfum þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt ákvæðum XVII. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

2.3.9. Afskráning

Skuldabréfin verða afskráð sjö sólarhringum eftir lokagjaldþaga nema tilkynning um annað berist frá útgefanda. Útgefanda ber að tilkynna verðbréfamiðstöð um greiðslufall skuldabréfanna og skal í því tilviki senda verðbréfamiðstöð tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram.

2.4. Félagsleg skuldabréf

Skuldabréfin eru gefin út sem svokölluð „félagsleg skuldabréf“ í þeim tilgangi að fjármagna félagsleg verkefni í samræmi við félagslegan fjármögnunarramma Háskólans í Reykjavík (Reykjavík University Social Financing Framework). Félagslegi fjármögnunarramminn felur í sér að fjármagni frá félagslegum fjármálagerningum verður varið til að fjármagna eða endurfjármagna gjaldgeng verkefni eins og lýst er í rammanum. Dæmi um verkefni sem falla innan rammans eru:

- Nýjar byggingar með aðgengi eins og best verður á kosið
- Stuðningsnet til að tryggja að þeim nemendum sé sinnt sem glíma við líkamlega fötlun eða námsörðuleika
- Námsáætlanir sem veita fólki með ónóga menntun aðgang að æðri menntun
- Sumarstörf við rannsóknir fyrir atvinnulausa og rannsóknaráætlanir til að vinna að markmiðum Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun
- Námsráðgjöf og sálfræðiþjónusta

- Nýjar íbúðir fyrir nemendur í göngufæri frá HR þar sem gott aðgengi og hagstætt leiguverð er tryggt



Rektor HR ber ábyrgð á sjálfbærni bæði hvað varðar menntun og almennan rekstur háskólans. Framkvæmdaráð HR ber ábyrgð á endurskoðun, mati og vali á mögulega gjaldgengum verkefnum á grundvelli félagslega fjármögnunarrámmans. Þá mun HR koma á formlegri skrá fyrir félagslega fjármögnun til að tryggja að hún sé einungis nýtt við fjármögnun gjaldgengra verkefna og til að endurgreiða félagsleg skuldabréf. Í samræmi við félagslega fjármögnunarrámmann mun háskólinn gefa út skýrslur árlega um ráðstöfun fjármuna sem aflað er undir fjármögnunarrámmannum og áhrif þeirra á samfélagsleg verkefni. Skýrslugjöfin mun fara fram á heildstæðan hátt og í samræmi við venjur á markaðinum og alþjóðlegar viðmiðunarreglur og samskiptareglur.

Alþjóðlega vottunarfyritækið S&P Global Ratings veitti álit („Second party opinion“) á félagslegum fjármögnunarramma HR. Í áliti þeirra kemur fram að fyrirtækið telur að félagslegi fjármögnunarrámminn sé í samræmi við fjórar stöðir rauðrar fjármögnunar samkvæmt Social Bond Principles 2021 (SBP) og Social Loan Principles 2021 (SLP). Félagslegi fjármögnunarrámminn er birtur á heimasíðu Háskólans í Reykjavík, <https://www.ru.is/skipulag/samfelagsabyrgd/felagslegur-fjarmognunarrammi/> og má finna í kafla 6.6. *Skjöl til sýnis* í útgefandalýsingu dagsettri 6. september 2022.

2.5. Rekstraraðili útgefanda

Íslandssjóðir hf., kennitala 690694-2719, Hagasmára 3, 201 Kópavogi, er rekstraraðili útgefanda. Íslandssjóðir er með starfsleyfi sem rekstrarfélag verðbréfasjóða samkvæmt lögum nr. 116/2021 um verðbréfasjóði og starfsleyfi sem rekstraraðili sérhæfðra sjóða samkvæmt lögum nr. 45/2020 um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Félagið er jafnframt með starfsleyfi fyrir eignastýringu og fjárfestingarráðgjöf. Íslandssjóðir fara með stjórn og stýra daglegum rekstri útgefanda og bera ábyrgð á rekstrinum. Í rekstri útgefanda felst m.a. eignastýring, áhættustýring og ýmis umsýsluverkefni. Íslandssjóðir koma fram fyrir hönd útgefanda. Nánari umfjöllun um rekstraraðila útgefanda má finna í kafla 3 *Upplýsingar um rekstraraðila* í útgefandalýsingu IS Kredit SPV 21 dagsettri 6. september 2022.

2.6. Ábyrgð á greiðslu útgáfu

Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslu þessa skuldabréfs, en um er að ræða sérhæfðan sjóð, rekinn af rekstraraðilanum Íslandssjóðum. Útgefandi ber ábyrgð á fjárskuldbindingum sínum, eingöngu með eignum sem að honum tilheyra. Íslandssjóðir hf. bera ekki ábyrgð á skuldbindingum útgefanda og bera því hvorki ábyrgð á greiðslu afborgana höfuðstóls, vaxta- og verðbóta, innheimtukostnaðar né sérhverjum öðrum greiðslum vegna þessa skuldabréfs, hvort að hluta né í heild sinni.

Útgefandi mun með milligöngu verðbréfamíðstöðvar greiða af skuldabréfunum höfuðstól, vexti og verðbætur á gjalddaga til þeirra reikningsstofnana sem skráðir eigendur skuldabréfanna hafa falið vörslu á skuldabréfum sínum. Á dagsetningu verðbréfalýsingar þessarar annast Íslandsbanki, endanlegar greiðslur inn á vörslureikning skuldabréfaeiganda ásamt útreikning á greiðslum fyrir hönd útgefanda

2.7. Undirliggjandi eign

Skuldabréfin fela ekki í sér bein veð heldur standa allar eignir útgefanda til tryggingar á greiðslu þeirra. Við dagsetningu verðbréfalýsingar þessarar eru eignir útgefanda lánsamningur með föstum tekjum. Um er að ræða fjárfestingar í lánsamningi við Grunnstoð, dagsettum 13. september 2021. Lánsamningurinn nemur um 100% af mótaðilaáhættu útgefanda á dagsetningu verðbréfalýsingar þessarar. Sjá nánari umfjöllun í kafla 2.4. *Helstu fjárfestingar útgefanda í útgefandalýsingu IS Kredit SPV 21 dagsettri 6. september 2022.*

2.8. Tilgangur kaupa útgefanda á lánsamningnum

Fjárfestingarstefna útgefanda miðar að því að ávaxta þá fjármuni sem aflað er með útgáfu skuldabréfa. Fjárfestingarheimildir sjóðsins takmarkast við fjárfestingar í fjármögnunarskjölum þar sem Grunnstoð er lántaki. Útgefandi hefur jafnframt heimild til að eiga í peningamarkaðsgerningum, reiðufé, innlánnum eða hlutdeildarskírteinum sjóða sem að meirihluta fjárfesta í slíkum eignum en ekki er gert ráð fyrir að útgefandi fjárfesti í slíkum eignum nema að óverulegu leyti og í þeim tilgangi að ávaxta laust fé. Grunnstoð er einkahlutafélag í 100% eigu Háskólans í Reykjavík og er meginstarfsemi félagsins rekstur og umsjón fasteigna og annarra eigna tengdum starfsemi Háskólans í Reykjavík. Grunnstoð starfar samkvæmt lögum um einkahlutafélög nr. 138/1994. Fjallað er um Grunnstoð í kafla 5 *Upplýsingar um Grunnstoð sem mótaðila útgefanda í fjárfestingum í útgefandalýsingu IS Kredit SPV 21 dagsettri 6. september 2022.*

2.9. Um ráðstöfun uppgreiðsluandvirðis eigna sjóðsins

Lántaki hefur heimild til að greiða umfram sammingsbundna greiðsluskyldu í fyrsta lagi 10 árum eftir útgáfudag lánsins samkvæmt lánsamningi og svo á 5 ára fresti eftir það, samtals sex (6) gjalddögum á líftíma lánsins, þ.e. þann 10. september 2031, 10. september 2036, 10. september 2041, 10. september 2046, 10. september 2051 og 10. september 2056.

Ef Grunnstoð, sem lántaki, nýtir sér rétt til uppgreiðslu, í heild eða hluta, skv. lánsamningi við útgefanda ber útgefanda að greiða upp skuldabréfaflokkinn, í heild eða hluta, í samræmi við skilmála hans. Útgefandi greiðir jafn hátt uppgreiðslugjald og hann tekur við frá lántaka sínum.

2.10. Verðmat og bókfært virði eigna

Mat á eignum útgefanda fer eftir lögum nr. 45/2020 um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Eignir útgefanda skulu á hverjum tíma endurspeglar raunverulegt virði þeirra að teknu tilliti til markaðsaðstæðna. Kröfur skulu uppreiknaðar og samanstanda af eftirstöðvum höfuðstóls, uppsöfnuðum vöxtum og verðbótum. Innlán og reiðufé skal metið á nafnvirði ásamt áföllnum vöxtum. Fjármálagerningar sem skráðir eru eða teknir til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði skulu metnir samkvæmt dagslokagengi viðkomandi markaðar. Virði annarra eigna er háð mati rekstraraðila, undir eftirliti vörsluaðila og endurskoðanda, að teknu tilliti til markaðstæðna hverju sinni. Rekstraraðili getur samið við þriðja aðila um annast mat á óskráðum eignum útgefanda. Bókfært virði eigna samkvæmt framansögðu verður ekki tilkynnt fjárfestum sérstaklega en mun koma fram í ársreikningum og árshlutareikningum útgefanda.

2.11. Vörsluaðili

Samkvæmt 32. gr. laga nr. 45/2020 skal rekstraraðili tryggja að fyrir sérhvern sérhæfðan sjóð sem hann rekur sé skipaður einn vörsluaðili. Samkvæmt 33. gr. laganna geta meðal annars lánastofnanir og verðbréfafyrirtæki hlotið viðurkenningu sem vörsluaðili. Vörsluaðili sjóðsins er Íslandsbanki hf., kennitala 491008-0160, Hagasmára 3, 201 Kópavogi. Ekki verður skipt um vörsluaðila nema fyrir liggja samþykki stjórnar Íslandssjóða hf.

Skyldur vörsluaðila felast m.a. í því að vakta sjóðstreymi sjóðs, tryggja að allir fjármunir séu lagðir inn á reikninga sjóðsins, varðveita alla fjármálagerninga og sannreyna eignarhald á öðrum eignum sjóðs, tryggja aðgreiningu á varðveislu fjármálagerninga sjóðsins frá öðrum og að vörslureikningar séu í nafni sjóðsins svo

að ávallt sé unnt að auðkenna að fjármálagerningar tilheyri sjóðnum. Jafnframt ber vörsluaðila að tryggja að sala, útgáfa, endurkaup, innlausn og ógilding hlutdeildarskírteina fari samkvæmt lögum og reglum sjóðs, tryggja að útreikningur á virði hlutdeildarskírteina sé framkvæmdur að lögum og reglum sjóðs, framfylgja fyrirmælum rekstraraðila nema þau séu í andstöðu við lög og reglur sjóðs, tryggja að í viðskiptum með eignir sjóðs sé endurgjald fyrir þær innt af hendi innan eðlilegra tímamarka og að tekjur sjóðs séu notaðar í samræmi við lög og reglur sjóðsins.

Vörsluaðili ber ábyrgð gagnvart sjóðnum og fjárfestum hans á því þegar fjármálagerningur í vörslu hans glatast. Vörsluaðili ber jafnframt ábyrgð á öðru tjóni sem hann af ásetningi eða af gáleysi veldur sjóðnum eða fjárfestum hans við framfylgd verkefna sinna. Beri vörsluaðili bótaábyrgð gagnvart fjárfesti í sjóðnum getur bótakröfu fjárfestis verið beint að vörsluaðila af hálfu sjóðsins eða rekstraraðila fyrir hans hönd.

2.12. Skipulag og áætlað sjóðstreymi útgefanda

Stærð og skilmálar lánsammansins og skuldabréfaflokksins eru með þeim hætti að sjóðstreymi skuldabréfaflokksins endurspeglar sjóðstreymi lánsammansins, fyrir utan auka vaxtaálag sem lántaki þarf að greiða á mánaðarlegum gjalddögum. Vaxtaálagið, sem Grunnstoð greiðir til útgefanda, er til að standa undir umsýsluþóknun rekstraraðila. Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslu skuldabréfanna, en allar eignir hans standa þar til tryggingar.

Upphaflegur höfuðstóll lánsammansins, dagsettur 13. september 2021, sem útgefandi fjárfesti í nam 12 milljörðum króna. Lánsamningurinn er verðtryggður, ber 2,35% fasta vexti og endurgreiðist á 40 árum, með 480 jöfnum greiðslum afborgana, vaxta, jafngreiðslulán (annuitet) á eins mánaðar fresti, í fyrsta sinn 10. október 2021. Vextir greiðast eftir á, á sömu gjalddögum og afborganir, á eins mánaðar fresti, í fyrsta sinn þann 10. október 2021. Verðbætur teljast hluti höfuðstóls.

Íslandsbanki, sem umsýsluaðili lánsammansins, sér um innheimtu á lánsamningunum fyrir hönd útgefanda. Upphaflegur höfuðstóll skuldabréfaflokksins IS Kredit 61 SB sem lýst er í lýsingu þessari nam 12 milljörðum króna sem er jafnframt heildarstærð skuldabréfaflokksins við dagsetningu verðbréfalýsingar þessarar. Sjá umfjöllun í kafla 2.7 *Undirliggjandi eign* í verðbréfalýsingu þessari. Skuldabréfaflokkurinn IS Kredit 61 SB er verðtryggður og ber 2,25% fasta vexti og endurgreiðist á 40 árum með jöfnum greiðslum vaxta og höfuðstóls (annuity) á eins mánaðar fresti, í fyrsta sinn þann 11. október 2021.

Útgefandi er beinn kröfuhafi á Grunnstoð og gegnir stöðu þriðja aðila á milli lántaka og skuldabréfaeigenda. Hann getur því milliliðalaust, án aðkomu þriðja aðila, gengið til fullnustuaðgerða komi til vanefnda Grunnstoða. Þá getur útgefandi tekið yfir undirliggjandi veð og hafið þá vinnu við að hámarka endurheimtur lánsammansins og þar með hámarkað endurheimtur. Útgefandi mun hafa eftirlit með stöðu lántaka og ef til þess kemur að Grunnstoð vanefni skyldur sínar skv. lánsamningnum getur útgefandi framkvæma fullnustuaðgerðir. Kröfur skuldabréfaeigenda eru ávallt jafnréttáar (e. pari passu) innbyrðis. Með þessu fyrirkomulagi er fjárfestum gert kleift að standa jafnfætis gagnvart tryggingunum.

2.13. Lög sem gilda um skuldabréfin

Útgáfa þessi lýtur viðeigandi íslenskum lögum svo sem þau eru við staðfestingu lýsingar þessarar. Skuldabréfin eru verðbréf og um þau gilda lög nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga. Um þau gilda jafnframt lög nr. 7/2020 um verðbréfamíðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga, lög nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði sem og óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf, auk annarra almennra reglna íslensks samninga- og kröfuréttar.

Rísi mál út af skuldabréfunum má reka þau fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur skv. ákvæðum XVII. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

2.14. Skattamál

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

Mælt er með því að fjárfesta kynni sér íslenska og eftir atvikum erlenda skattalöggjöf og athugi að breytingar kunna að verða á lögum. Fjárfestum er ráðlagt að leita ráðgjafar frá þriðja aðila varðandi skattalegar afleiðingar þess að fjárfesta í skuldabréfum.

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

2.15. Taka skuldabréfanna til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði

Sótt verður um að skuldabréfin verði tekin til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland. Verði umsóknin samþykkt er stefnt að töku allra útgefinna skuldabréfa í flokknum til viðskipta í september 2022. Auðkenni skuldabréfaflokksins í viðskiptakerfi Nasdaq Iceland verður IS Kredit 61 SB.

2.15.1. Ástæða útgáfunnar og ráðstöfun andvirðis hennar

Skuldabréfin eru gefin út í þeim tilgangi að fjármagna starfsemi útgefanda en útgefandi fjárfestir í lánssamningum útgefnum af Grunnstoð, sem er 100% í eigu Háskólans í Reykjavík, sem nýtir fjármunina til fjármögnunar á félagslegum verkefnum í samræmi við félagslegan fjármögnunarramma Háskólans í Reykjavík. Ráðstöfun andvirðis útgáfunnar var nýtt til endurfjármögnunar af skuldum Grunnstoðar vegna Menntavegs 1, í samræmi við félagslegan fjármögnunarrammann. Söluandvirði útgáfunnar var alls 12.000.000.000- og nettósöluandvirði, að teknu tilliti til kostnaðar, er áætlað 11.945.420.000 kr.

2.15.2. Kostnaður vegna töku til viðskipta

Heildarkostnaður vegna töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland er áætlaður 54.480.000 kr. og samanstendur af skráningargjaldi Nasdaq Iceland vegna töku bréfanna til viðskipta, þóknun skv. gjaldskrá verðbréfamíðstöðvar vegna rafrænnar skráningar bréfanna, kostnaði vegna yfirferðar og staðfestingar lýsingar hjá Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands og þóknunar til Íslandsbanka hf. vegna umsjónar með sölu bréfanna og gerð lýsingar.

Útgefandi ber kostnað, sem innifalinn er í umsýsluþóknun sjóðsins, gjöld til Nasdaq Iceland vegna rafrænnar skráningar og töku til viðskipta sem áætlaður er 850.000 kr.

Grunnstoð ber kostnað vegna yfirferðar og staðfestingar lýsingar hjá Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands auk þóknunar til Íslandsbanka vegna umsjónar með sölu bréfanna og gerð lýsingar sem áætlaður er 53.630.000 kr.

2.15.3. Tilgangur með töku skuldabréfanna til viðskipta

Tilgangur með því að hafa skuldabréfin skráð á skipulegum verðbréfamarkaði er að auka markaðshæfi skuldabréfanna og tryggja fjárfestum að starfshættir og upplýsingagjöf um m.a. fjárhagsstöðu útgefanda séu í samræmi við reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga, útgefna af Nasdaq Iceland hf., eins og þær eru á hverjum tíma.

3. Tilkyning til fjárfesta

Lýsing útgefanda, dagsett 6. september 2022, varðar umsókn útgefanda um töku skuldabréfaflokksins IS Kredit 61 SB til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland.

Verðbréfalýsing þessi er gerð í samræmi við lög nr. 14/2020, um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði og reglugerð nr. 274/2020 um framselda reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2019/980 um viðbætur við reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) 2017/1129, að því er varðar sniðmát, efni, athugun og staðfestingu lýsinga sem birta skal þegar verðbréf eru boðin í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði. Verðbréfalýsing þessi fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðauka 15 í framseldri reglugerð (ESB) nr. 2019/980.

Lýsingin er útbúin af Íslandsbanka og byggir alfarið á gögnum frá útgefanda, mótaðila útgefanda og stjórnendum hans. Lýsingin samanstendur af tveimur sjálfstæðum skjölum: verðbréfalýsingu þessari dagsettri 6. september 2022 og útgefandalýsingu, dagsettri 6. september 2022. Aðgengi að lýsingunni verður tryggt í 10 ár eftir birtingu hennar á vefsetri útgefanda <https://www.islandssjodir.is/serhaefdar-fjarfestingar/is-kredit-spv-21/>. Fjárfestar geta einnig óskað eftir eintaki af lýsingunni á prentuðu formi á skrifstofu útgefanda, Hagasmára 3, 201 Kópavogi.

Fjárfestar ættu ætíð að byggja ákvörðun sína um fjárfestingu í skuldabréfaflokknum á eigin skoðun eða óháðri ráðgjöf sem þeir telja viðeigandi. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel undirliggjandi tryggingar skuldabréfaflokksins og alla skilmála hans áður en ákvörðun er tekin um að fjárfesta í skuldabréfunum. Fjárfestar eru enn fremur hvattir til að kynna sér vel innihald kafla 1 *Áhættuþættir* í verðbréfalýsingu þessari sem og kafla 1 *Áhættuþættir* í útgefandalýsingu IS Kredit SPV 21 dagsettri 6. september 2022.

Fjárfestar verða sjálfir að taka ákvörðun um hvort fjárfesting í bréfunum sé góður kostur fyrir þá. Fjárfestum er einkum bent á að huga að eftirfarandi þáttum:

- a) Fjárfestar þurfa að búa yfir nægjanlegri þekkingu og reynslu til að meta virði skuldabréfanna og lausafjárstöðu útgefanda með fullnægjandi hætti. Fjárfestar verða að gera sér grein fyrir áhættunni sem fylgir fjárfestingum í skuldabréfunum og hafa kynnt sér rækilega innihald lýsingarinnar og eftir atvikum annars efnis um útgefanda.
- b) Fjárfestar verða að vera færir um að meta með fullnægjandi hætti áhrif fjárfestingar í skuldabréfunum á eigin eigna- og fjárhagsstöðu. Fjárfestar verða að búa yfir nægilegri fjárfestingagetu og lausafé til að bera áhættuna sem fylgir kaupum á skuldabréfunum.
- c) Fjárfestar verða að kynna sér og skilja skilmála skuldabréfanna og vera kunnugir eðli fjármagnsmarkaða. Fjárfestar verða að vera færir um að meta, ýmist sjálfir eða með hjálp ráðgjafa, hvaða áhrif sveiflur í rekstri útgefanda, breytingar á vaxtastigi eða aðrir sambærilegir þættir geta haft á fjárfestingar í skuldabréfunum.
- d) Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup á skuldabréfum útgefnum af útgefanda kunna að hafa og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.

Verðbréfalýsingu þessa eða önnur skjöl sem eru hluti af verðbréfalýsingunni skal hvorki senda í pósti né dreifa á einn eða 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 viðeigandi landa. Verðbréfalýsingu þessa eða önnur skjöl sem eru hluti af verðbréfalýsingunni skal þannig meðal annars hvorki senda í pósti né dreifa á einn eða annan hátt til eða innan Bandaríkjanna, Ástralíu, Kanada eða Japans. Hvorki Íslandsbanki sem umsjónaraðili eða útgefandi eru skaðabótaskyldir vegna dreifingar á lýsingunni til þriðja aðila.

3.1. Umsjónaraðili útgáfunnar og töku skuldabréfanna til viðskipta

Umsjónaraðili töku skuldabréfanna til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland er fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160, Hagasmára 3, 201 Kópavogi. Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka var ráðgjafi Grunnstoðar og umsjónaraðili með sölu skuldabréfanna, ásamt verðbréfamiðlun sem hafði umsjón með útboðum skuldabréfanna.

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf. hefur jafnframt verið með umsjón við gerð lýsingar útgefanda dagsettrar 6. september, vegna töku skuldabréfaflokksins til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland. Lýsingarnar eru byggðar á upplýsingum frá útgefanda, rekstraraðila og Grunnstoð.

Íslandsbanki þiggur þóknun fyrir aðkomu sína að þessum verkefnum. Samskiptaupplýsingar Íslandsbanka eru: fyrirtækjaráðgjof@islandsbanki.is og LEI auðkenni er 549300PZMFIQR79Q0T97.

3.2. Upplýsingar frá þriðja aðila

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

3.3. Hugsanlegir hagsmunaaárekstrar

Íslandssjóðir sjá um rekstur og stýringu sjóðsins og eru Íslandssjóðir í eigu Íslandsbanka hf. sem mun m.a. annast uppgjör og vörslu eigna sjóðsins samkvæmt samningi. Athygli er vakin á hagsmunum útgefanda, Íslandssjóða og Íslandsbanka vegna töku skuldabréfa IS Kredit SPV 21 hs. til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

- Íslandsbanki hf. er eigandi Íslandssjóða hf., rekstraraðila sérhæfða sjóðsins IS Kredit SPV 21 hs., sem er útgefandi skuldabréfaflokksins IS Kredit 61 SB sem lýsing þessi fjallar um. Íslandssjóðir eru eini eigandi hlutdeildarskírteina útgefanda. Sjóðstjóri útgefanda er jafnframt starfsmaður Íslandssjóða. Íslandsbanki, sem umsýsluaðili lánsammansings, hefur umsjón með útreikningi og framkvæmd greiðslna útgefanda samkvæmt ákvæðum skuldabréfanna.
- Íslandsbanki hf. er vörsluaðili útgefandans sbr. IV. kafla laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða og annast tiltekin verkefni samkvæmt sérstökum útvistunarsamningum. Íslandsbanki hf. sér m.a. um markaðssetningu, útgáfu og innlausn hlutdeildarskírteina og aðra þjónustu við viðskiptavinum, útreikning á innlausnarvirði og að viðhalda skrár yfir eigendur hlutdeildarskírteina og uppgjör viðskipta. Einnig sér Íslandsbanki um innheimtu umsjónarlauna og vörsluþóknunar fyrir sjóðinn. Svið Regluvörslu og Innri endurskoðunar Íslandsbanka sinnir jafnframt ákveðnum eftirlitsþáttum fyrir Íslandssjóði á grundvelli útvistunarsamninga. Jafnframt annast Íslandsbanki greiðslur útgefandans til skuldabréfaeigenda skv. skilmálum skuldabréfanna sem lýsing þessi tekur til. Íslandsbanki fær greidda þóknun frá Íslandssjóðum vegna útvistaðra verkefna og eins fyrir að sinna hlutverki vörsluaðila samkvæmt vörslusamningi aðila.
- Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hefur verið ráðgjafi Íslandssjóða við gerð lýsingarinnar ásamt því að hafa umsjón með töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka þiggur þóknun fyrir störf sín fyrir útgefanda.
- Íslandsbanki er viðskiptabanki útgefanda.
- Íslandssjóðir hljóta umsýsluþóknun fyrir rekstur sjóðsins sem nemur 0,1% á ársgrundvelli af höfuðstól og verðbótum lánsammansings við Grunnstoð. Umsýsluþóknunin er greidd mánaðarlega.
- Sjóðirnir IS Skuldabréfasafn hs. og IS Græn Skuldabréf hs., sem eru í rekstri Íslandssjóða, eru meðal fjárfesta í skuldabréfum sem lýsing þessi tekur til.

IS Kredit SPV 21 hs., Íslandssjóðum og Íslandsbanka sem umsjónaraðila er ekki skylt að meta hvort kaup á skuldabréfum sem þessi lýsing tekur til er viðeigandi fyrir fjárfesta og nýtur fjárfestir í slíkum viðskiptum því ekki verndar samkvæmt lögum um markaði fyrir fjármálagerninga nr. 115/2021. IS Kredit 21 hs., Íslandssjóðir og Íslandsbanki fara fram á það við fjárfesta að þeir kynni sér alla hugsanlega hagsmunaárekstra sem tilgreindir eru í þessari lýsingu. Reglur Íslandsbanka um hagsmunaárekstra sem er að finna á vefslóðinni https://cdn.islandsbanki.is/image/upload/v1/documents/Reglur_um_radstafanir_gegn_hagsmunaarekstrum.pdf.

Fjárfestum er bent á að kynna sér vel alla hugsanlega hagsmunaárekstra sem nefndir eru í verðbréfalýsingu þessari og leita sér óháðrar ráðgjafar um það álitaefni eins og við á.

Í reglum IS Kredit SPV 21 hs. er einnig fjallað um hugsanlega hagsmunaárekstra en þar kemur fram:

Hagsmunaárekstrar geta hugsanlega komið upp þegar rekstraraðili og/eða starfsmenn þess þjóna hagsmunum tveggja eða fleiri aðila og eru í aðstöðu til að láta einn aðila í betri aðstöðu á kostnað annars aðila. Í starfsemi rekstraraðila geta t.d. skapast kringumstæður þar sem hagsmunir viðskiptavinar, starfsmanna, rekstraraðilans eða sjóðs eru ekki þeir sömu.

Við veitingu þjónustu í tengslum við sjóðastýringu eða aðra starfsemi Íslandssjóða geta hagsmunaárekstrar myndast ef Íslandssjóðir, starfsmenn Íslandssjóða eða aðili sem beint eða óbeint er tengdur Íslandssjóðum í gegnum yfirráð:

- a) sé líklegur til að njóta fjárhagslegs ágóða eða forðast fjárhagslegt tap á kostnað sjóðsins,
- b) hefur hagsmuna að gæta af niðurstöðu þeirrar þjónustu sem sjóðnum er veitt eða viðskipta fyrir hönd sjóðsins eða annars viðskiptavinar og þessir hagsmunir eru aðgreindir frá sjóðnum að því er varðar niðurstöðuna,
- c) hafi fjárhagslegan hvata eða annars konar hvata til þess að setja hagsmuni annars viðskiptavinar eða hóps viðskiptavina frammar hagsmunum sjóðsins,
- d) framkvæmi sömu aðgerðir fyrir sjóðinn og fyrir annan viðskiptavin eða viðskiptavini sem ekki eru sjóðir,
- e) þiggur eða mun þiggja umbun í tengslum við stýringu sjóðsins í formi peninga, vöru eða þjónustu, annarra en venjubundinna umboðslauna eða þóknana fyrir þjónustuna, frá öðrum aðila en sjóðnum.

Íslandssjóðum er skylt að grípa til allra eðlilegra ráðstafana til að koma í veg fyrir að hagsmunaárekstrar skaði hagsmuni viðskiptavina Íslandssjóða. Dregið er verulega úr hættu á hagsmunaárekstrum með greiningu hagsmunaárekstra, öflugri áhættustýringu, aðgreiningu í tölvukerfum og eftirliti með fjárfestingum viðkomandi sjóðs. Íslandssjóðir hf. og móðurfélag þess hafa sett sér skriflega stefnu varðandi hagsmunaárekstra. Údráttur úr stefnu Íslandssjóða um hagsmunaárekstra, vefslóð https://www.islandssjodir.is/library/islandssjodir/Utdrattur_ur_stefnu_um_hagsmunaarekstra.pdf.

3.4. Staðfesting af hálfu Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands

Verðbréfalýsing þessi hefur verið staðfest af Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands (hér eftir „Fjármálaeftirlitið“), sem er lögbært yfirvald samkvæmt lögum um lýsingu verðbréfa sem boðin eru á almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði nr. 14/2020 og reglugerð ESB 2017/1129. Fjármálaeftirlitið staðfestir verðbréfalýsingu þessa 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 ber að líta á slíka staðfestingu sem staðfestingu á gæðum verðbréfananna sem viðkomandi verðbréfalýsing varðar, og fjárfestar skuli meta sjálfir hvort þeim henti að fjárfesta í verðbréfunum.

3.5. Yfirlýsing ábyrgðaraðila verðbréfalýsingar fyrir hönd útgefanda

Formaður stjórnar Íslandssjóða, kt. 690694-2719, Hagasmára 3, 201 Kópavogi og framkvæmdastjóri Íslandssjóða, lýsa því hér með yfir fyrir hönd IS Kredit SPV 21 hs., að samkvæmt okkar bestu vitund eru upplýsingarnar sem verðbréfalýsingin hefur að geyma í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum er sleppt sem gætu haft áhrif á áreiðanleika hennar.

Kópavogur, 6. september 2022,

F.h. Íslandssjóða hf.

Kjartan Smári Höskuldsson
framkvæmdastjóri Íslandssjóða hf.

Sylvía Kristín Ólafsdóttir
stjórnarformaður Íslandssjóða hf.