Samantekt

Samantekt þessi er útbúin í samræmi við viðauka XXII við reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) nr. 809/2004 með síðari breytingum. Reglugerðin var innleidd í íslenskan rétt með reglugerð nr. 243/2006, ásamt síðari breytingum. Samantektin inniheldur alla þá liði sem fram skulu og mega koma í samantekt samkvæmt fyrrgreindri reglugerð fyrir lýsingar sem unnar eru í samræmi við viðauka IV og V við reglugerðina. Númeraröð liðanna getur verið slitin, en ástæða þess er sú að ekki er gerð krafa um birtingu ákveðinna upplýsingaliða í samantekt vegna lýsingar sem unnin er í samræmi við ofangreinda viðauka. Þrátt fyrir að samantektin skuli innihalda tiltekinn lið þá er mögulegt að liðurinn eigi ekki við í tilviki útgefanda og þeirra verðbréfa sem lýsingin tekur til. Í því tilviki er sett inn í samantektina stutt lýsing á liðnum ásamt textanum „á ekki við".

A. Inngangur og fyrirvarar

	Upplýsinga-krafa	Upplýsingar
A.1	Fyrirvari	Samantekt þessa skal lesa sem inngang að lýsingu Haga hf. („Hagar", „félagið" eða „útgefandi"), en lýsingin samanstendur af þessari samantekt, verðbréfalýsingu og útgefandalýsingu dagsettum 12. febrúar 2020 („lýsingin"). Fjárfestar skulu taka ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfum útgefnum af Högum á grundvelli upplýsinga í lýsingunni í heild sinni. Höfði fjárfestir dómsmál sem varðar upplýsingar í lýsingunni gæti hann, samkvæmt landslögum í aðildarríkjum EES, þurft að greiða kostnað við þýðingu á lýsingunni áður en málarekstur hefst. Athygli er vakin á að einkaréttarábyrgð getur einungis fallið á þá einstaklinga eða lögaðila sem lögðu fram samantektina (að öðrum skilyrðum uppfylltum) ef samantektin er villandi, ónákvæm eða í ósamræmi við aðra hluta lýsingarinnar, eða ef samantektin, lesin ásamt öðrum hlutum lýsingarinnar, veitir fjárfestum ekki lykilupplýsingar til þess að hjálpa þeim við að meta hvort fjárfesta eigi í slíkum verðbréfum.
A.2	Heimiluð notkun lýsingarinnar	Útgefandi lýsir því yfir að samantekt þessi er hluti af lýsingu sem sett var saman í tengslum við útgáfu Haga á skuldabréfum sem tekin verða til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði Nasdaq Iceland. Ekki er veitt leyfi til notkunar lýsingarinnar í neinum öðrum tilgangi. **Milliliðum á fjármálamarkaði er ekki heimilt að nota lýsinguna við síðari endursölu eða í endanlegu útboði verðbréfa.**

B. Útgefandi

	Upplýsinga-krafa	Upplýsingar
B.1	Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti	Lögformlegt heiti útgefanda er Hagar hf. Viðskiptaheiti félagsins er Hagar.
B.2	Lögheimili og félagaform	Hagasmári 1, 201 Kópavogi, Ísland. Hagar er hlutafélag og starfar samkvæmt lögum nr. 2/1995 um hlutafélög.
B.4b	Lýsing á allri þekktri þróun sem hefur áhrif á útgefandann og atvinnugreinar sem hann starfar í	Náin tengsl eru á milli þróunar á matvöru- og eldsneytismarkaði og almennrar efnahagsþróunar, hagvaxtar og atvinnustigs og ráðstöfunartekna. Pólitískir áhrifaþættir á borð við skattaákvarðanir, til dæmis ákvörðun virðisaukaskatts, tekjuskatts á einstaklinga og fyrirtæki og opinberra gjalda á eldsneyti, skipta einnig miklu máli fyrir þróun smásölumarkaða Haga. Niðursveifla í efnahagslífinu og hærri skattar gætu haft neikvæð áhrif á veltu og hagnað félagsins.

		Sveiflur í efnahagslífinu geta breytt hegðun neytenda og þannig haft áhrif á veltu og hagnað Haga, sérstaklega í öðrum geirum en matvöru, svo sem með fækkun ferðamanna. Minnkandi kaupmáttur, lítill hagvöxtur, aukið atvinnuleysi og lækkandi tekjur heimila eru áhyggjuefni fyrir Haga og önnur íslensk fyrirtæki. Allar tekjur Haga koma til af innlendri starfsemi og því er félagið afar háð aðstæðum og þróun í íslensku efnahagslífi. Þann 11. september 2018 gerðu Hagar sátt við Samkeppniseftirlitið vegna kaupa félagsins á Olíuverzlun Íslands hf. Með sáttinni, og þeim skilyrðum sem í henni felast, var stefnt að því að vega upp á móti neikvæðum áhrifum samrunans á samkeppni, efla og vernda virka samkeppni á þeim mörkuðum sem samruni félaganna tekur til. Til þess að vinna á móti hinum neikvæðu áhrifum voru lagðar skyldur á Haga sem felast meðal annars í sölu tiltekinna eigna, að félagið auki aðgengi að heildsölu og birgðarými eldsneytis og tryggi eins og kostur er samkeppnislegt sjálfstæði Haga. Óháður kunnáttumaður var skipaður í samræmi við sáttina, sem hefur það hlutverk að fylgjast með innleiðingu og framkvæmd sáttarinnar. Brot á fyrirmælum sáttarinnar geta varðað viðurlögum samkvæmt samkeppnislögum nr. 44/2005. Í apríl 2019 undirritaði Olíuverzlun Íslands hf. samning um kaup á öllu hlutafé í Mjöll-Frigg en sá samningur var gerður með fyrirvara um áreiðanleikakönnun og samþykki Samkeppniseftirlitsins. Þann 2. janúar 2020 gerðu Olís og Samkeppniseftirlitið með sér sátt og með henni hefur samruninn tekið gildi.
B.5	Samstæða og staða útgefanda innan samstæðu	Hagar er móðurfélag Haga verslana ehf., sem rekur meðal annars Bónus og Hagkaup, Banana ehf., Ferskar kjötvörur ehf., Noron ehf., Olíuverzlun Íslands ehf og Reykjavíkur Apótek ehf. Öll félögin í samstæðunni eru með lögheimili á íslandi.
B.9	Afkomuspá eða -áætlun	Áætlun fyrir rekstrarárið 2019-2020 gerir ráð fyrir að hagnaður fyrir afskriftir og fjármagnskostnað (EBITDA) nemi á bilinu 8.750 – 9.200 milljónir króna að meðtöldum áhrifum af IFRS 16 leigustaðli. Áhrif leigustaðalsins eru 2.100 milljóna króna hækkun á EBITDA. Áhrif staðalsins á afskriftir eru 1.600 milljónir króna til hækkunar og vaxtakostnaður eykst um 500 milljónir króna.
B.10	Fyrirvarar í áritun endurskoðanda	Áritanir ársreikninga 2017 og 2018 voru án fyrirvara.

B.12 | **Sögulegar fjárhagsupplýsingar og breytingar á fjárhagsstöðu, viðskiptastöðu eða framtíðarhorfum.**

Engar mikilvægar breytingar á fjárhags- eða viðskiptastöðu félagsins hafa átt sér stað á því tímabili sem sögulegar fjárhagsupplýsingar fjalla um og heldur ekki frá lokum síðasta fjárhagstímabils þann 30. nóvember 2019.

Rekstrarreikningur	2018/2019 1.3. - 31.5.	2019/2020 1.3. - 31.5.	2018/2019 1.6. - 31.8.	2019/2020 1.6. - 31.8.	2018/2019 1.9. - 30.11.	2019/2020 1.9. - 30.11.	Árið 2017/2018 1.3. - 28.2.	Árið 2018/2019 1.3. - 28.2.
Vörusala	18.592	28.590	19.142	30.914	18.521	28.240	73.895	84.179
Kostnaðarverð seldra vara	- 14.000	- 22.158	- 14.579	- 24.244	- 14.124	- 21.970	- 55.577	- 64.172
Framlegð	**4.592**	**6.432**	**4.563**	**6.670**	**4.397**	**6.270**	**18.318**	**20.007**
Aðrar rekstrartekjur	56	108	50	156	55	121	294	340
Laun og launatengd gjöld	- 2.054	- 3.058	- 1.951	- 2.965	- 2.107	- 2.991	- 8.103	- 9.194
Annar rekstrarkostnaður	- 1.401	- 1.448	- 1.479	- 1.372	- 1.611	- 1.187	- 6.370	- 6.663
Rekstrarhagnaður fyrir afskriftir	**1.193**	**2.034**	**1.183**	**2.489**	**734**	**2.213**	**4.139**	**4.490**
Afskriftir	- 249	- 933	- 256	- 936	- 265	- 1.013	- 1.122	- 1.300
Rekstrarhagnaður	**944**	**1.101**	**927**	**1.553**	**469**	**1.200**	**3.017**	**3.190**
Fjármunatekjur	14	56	7	57	12	25	153	94
Fjármagnsgjöld	- 48	- 354	- 49	- 374	- 56	- 465	- 221	- 389
Hrein fjármagnsgjöld	**- 34**	**- 298**	**- 42**	**- 317**	**- 44**	**- 440**	**- 68**	**- 295**
Áhrif hlutdeildarfélaga	-	23	-	67	-	21	20	- 12
Hagnaður fyrir tekjuskatt	**910**	**826**	**885**	**1.303**	**425**	**781**	**2.969**	**2.883**
Tekjuskattur	- 182	- 161	- 177	- 247	- 97	- 153	- 575	- 566
Heildarhagnaður ársins	**728**	**665**	**708**	**1.056**	**328**	**628**	**2.394**	**2.317**
Efnahagsreiknignur	28.2.2019	30.11.2019					28.2.2018	28.2.2019

Efnahagsreiknignur	28.2.2018	28.2.2019	30.11.2019
Eignir			
Rekstrarfjármunir	10.733	19.430	20.654
Fjárfestingarfasteignir	1.530	3.863	3.748
Óefnislegar eignir	8.101	10.323	10.378
Leigueignir	-	-	9.184
Eignarhlutir í hlutdeildarfélögum	-	1.171	1.136
Eignarhlutir í öðrum félögum	-	39	39
Skuldabréfaeign	-	70	75
Fastafjármunir samtals	**20.364**	**34.896**	**45.214**
Eignir til sölu	-	430	-
Vörubirgðir	4.574	7.746	8.557
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	678	3.212	3.394
Viðskiptakröfur - greiðslukortakröfur	3.546	3.831	771
Handbært fé	222	736	3.365
Veltufjármunir samtals	**9.020**	**15.955**	**16.087**
Eignir samtals	**29.384**	**50.851**	**61.301**
Eigið fé			
Hlutafé	1.103	1.213	1.196
Yfirverðsreikningur hlutafjár	-	5.023	4.321
Lögbundinn varasjóður	239	303	299
Bundinn hlutdeildarreikningur	3.664	5.092	5.202
Óráðstafað eigið fé	12.951	12.648	13.174
Samtals	**17.957**	**24.279**	**24.192**
Hlutdeild minnihluta		-	1
Eigið fé samtals	**17.957**	**24.279**	**24.193**
Skuldir			
Vaxtaberandi langtímaskuldir	2.217	4.594	12.250
Leiguskuldir	-	-	7.851
Tekjuskattsskuldbinding	718	2.283	3.263
Langtímaskuldir samtals	**2.935**	**6.877**	**23.364**
Vaxtaberandi skammtímaskuldir	771	7.631	420
Skuldir við lánastofnanir	-	800	-
Tekjuskattur til greiðslu	379	653	621
Leiguskuldir	-	-	2.057
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskudlir	6.897	10.309	10.468
Skuldbindingar	445	302	178
Skammtímaskuldir samtals	**8.492**	**19.695**	**13.744**
Skuldir samtals	**11.427**	**26.572**	**37.108**
Eigið fé og skuldir samtals	**29.384**	**50.851**	**61.301**

B.13 | **Nýlegir atburðir sem skipta verulegu máli við mat á greiðslugetu**

Í október 2019 lauk félagið við skuldabréfaútboð þar sem að skammtímaskuldir félagsins að fjárhæð um 6.811 millj. kr. voru endurfjármagnaðar og uppgreiddar. Fjármögnun félagsins er því tryggð til skemmri og lengri tíma litið.

<table>
<tr><td>B.14</td><td>Ef útgefandi er háður öðrum aðila innan samstæðu.</td><td>Hagar er móðurfélag Haga verslana ehf., sem rekur meðal annars Bónus og Hagkaup, Banana ehf., Ferskar kjötvörur ehf., Noron ehf., Olíuverzlun Íslands ehf. og Reykjavíkur Apótek ehf.

Útgefandi er háður rekstrartekjum dótturfélaga samstæðunnar.</td></tr>
<tr><td>B.15</td><td>Helsta starfsemi</td><td>Helsta starfsemi útgefanda er verslunarrekstur, eignaumsýsla, rekstur fasteigna, fjárfestingar í félögum með skylda starfsemi, lánastarfsemi, kaup og sala eigna og annar skyldur rekstur.

Hagar er verslunarfyrirtæki á íslenskum markaði sem rekur 46 verslanir innan fimm smásölufyrirtækja og fjögur vöruhús. Þá rekur félagið 28 Olísstöðvar um land allt auk 40 ÓB-stöðva. Fyrirtæki innan samstæðu Haga eru öll rekin sem sjálfstæð fyrirtæki.

Meginstarfsemi Haga er á sviði matvöru en innan samstæðunnar eru tvær af stærstu verslunarkeðjum landsins, Bónus og Hagkaup, svo og stoðstarfsemi á sviði innkaupa og dreifingar. Þá er Olíuverzlun Íslands ehf. hluti af samstæðu Haga. Auk þess starfrækja Hagar sérvörusvið innan Hagkaups, sérvöruverslanir með þekktum lífstíls- og tískuvörumerkjum og tvö apótek.</td></tr>
<tr><td>B.16</td><td>Yfirráð</td><td>Þann 5. febrúar 2020 héldu tveir hluthafar á meira en 10% hlutafjár hvor. Á hluthafafundum fylgir eitt atkvæði hverjum hlut í félaginu.

Taflan hér að neðan sýnir alla hluthafa sem áttu 1% eða meira af hlutafé útgefanda þann 5. febrúar 2020:
<table>
<tr><th>Hluthafi</th><th>Fjöldi hluta</th><th>Hlutfallsleg eign</th></tr>
<tr><td>Gildi - lífeyrissjóður</td><td>176.714.721</td><td>14,56%</td></tr>
<tr><td>Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild</td><td>124.500.000</td><td>10,26%</td></tr>
<tr><td>Lífeyrissjóður verslunarmanna</td><td>120.687.852</td><td>9,95%</td></tr>
<tr><td>Birta lífeyrissjóður</td><td>77.315.739</td><td>6,37%</td></tr>
<tr><td>Stapi lífeyrissjóður</td><td>56.974.251</td><td>4,70%</td></tr>
<tr><td>Samherji hf.</td><td>51.211.948</td><td>4,22%</td></tr>
<tr><td>Íslensk Verðbréf - safnreikningur</td><td>48.741.541</td><td>4,02%</td></tr>
<tr><td>Festa - lífeyrissjóður</td><td>46.775.169</td><td>3,86%</td></tr>
<tr><td>Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deild</td><td>39.192.600</td><td>3,23%</td></tr>
<tr><td>Global Macro Absolute Return Ad</td><td>34.349.895</td><td>2,83%</td></tr>
<tr><td>Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda</td><td>32.734.665</td><td>2,70%</td></tr>
<tr><td>Frjálsi lífeyrissjóðurinn</td><td>29.700.308</td><td>2,45%</td></tr>
<tr><td>Hagar hf.</td><td>22.986.329</td><td>1,89%</td></tr>
<tr><td>Stefnir ÍS-15</td><td>19.827.840</td><td>1,63%</td></tr>
<tr><td>Landsbréf – Úrvalsbréf</td><td>17.925.510</td><td>1,48%</td></tr>
<tr><td>Arion bank hf.</td><td>16.513.462</td><td>1,36%</td></tr>
<tr><td>Global Marco Portfolio</td><td>15.796.119</td><td>1,30%</td></tr>
<tr><td>Vátryggingarfélag Íslands hf.</td><td>15.701.200</td><td>1,29%</td></tr>
<tr><td>Aðrir <1%</td><td></td><td>21,90%</td></tr>
</table>

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 samþykkta útgefanda og laga nr. 2/1995 um hlutafélög, auk ákvæða X. kafla laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti frá þeim tíma sem hlutabréf eru tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.</td></tr>
<tr><td>B.17</td><td>Lánshæfismat</td><td>Á ekki við</td></tr>
</table>

C. Verðbréf

	Upplýsinga-krafa	Upplýsingar
C.1	Tegund og flokkar verðbréfa sem boðin veða til sölu og/eða tekin til viðskipta í kauphöll	Verðtryggð skuldabréf bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar á Íslandi birt af Hagstofu Íslands. Gefin eru nú út skuldabréf að nafnverði kr. 5.500.000.000. Heimild til útgáfu skuldabréfa í þessum flokki er kr. 15.000.000.000. Skuldabréfin eru gefin út í kr. 10.000.000 nafnverðseiningum. Skuldabréfin eru gefin út rafrænt hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík. ISIN númer: IS0000031490. Auðkenni: HAGA 021029.
C.2	Gjaldmiðill verðbréfanna	Skuldabréfin eru gefin út í íslenskum krónum.
C.5	Takmarkanir á frjálsu framsali verðbréfanna	Engar hömlur eru á framsali skuldabréfanna, en 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, eins og þær eru skilgreindar samkvæmt lögum nr. 131/1997 um rafræna eignaskráningu verðbréfa, einum heimilt að annast milligöngu um framsal á þeim.
C.8	Réttindi sem fylgja verðbréfunum, þ.m.t. forgangsröðun og takmarkanir á réttindum	Útgefandi hefur samþykkt sérstök skilyrði þ.e. upplýsingakvaðir, almennar kvaðir og fjárhagsleg skilyrði vegna skuldabréfanna. Upplýsingakvaðir snúa að skuldbindingu útgefanda til að afhenda umboðsmanni skuldabréfaeigenda afrit af ársreikningi og hálfsársreikningi eftir því sem við á. Almennar kvaðir snúa að tilkynningu um vanefndir, greiðslu skatta, vátryggingum, greiðslu vátryggingariðgjalda, endurskoðendum, alþjóðlegum reikningsskilastöðlum, breytingum á starfsemi, starfsemi í samræmi við samþykktir, sköttun og skuldajöfnuði, viðbótarveð, veðsetningu Haga verslana ehf. og frekari aðgerðum. Fjárhagsleg skilyrði skulu prófuð tvisvar sinnum á ári, eða í kjölfar birtingar ársreiknings og hálfsársreiknings, og snúa að vaxtaþekju sem skal ekki vera lægri en 2,0 og eiginfjárhlutfalli sem skal að lágmarki nema 25%. Yfirlýsingar útgefanda gagnvart sérhverjum skuldabréfaeiganda snúa að stöðu, lögformlegum skuldbindingum, heimild, hagsmunaárekstrum, óheimilum frádrætti, engum vanefndum og vátryggingum. Vanefndatilvik snúa að greiðsludrætti, vanefnd á fjárhagslegum og sérstökum skilyrðum, röngum yfirlýsingum, heimild til gjaldfellingar vegna vanefnda annarra krafna, fullnustuaðgerðum, ógjaldfærni, aðgerðum gegn ógjaldfærni, starfsemi hætt, áritun með fyrirvara og skráningu eða afskráningu á skipulegum verðbréfamarkaði. Greiðslur samkvæmt skuldabréfunum verða tryggðar samkvæmt tryggingafyrirkomulagi sem stofnað var til 1. október 2019 með gerð veðhafasamkomulags og útgáfu tryggingarbréfs sem dagsett er sama dag. Með kaupum á skuldabréfunum gerast eigendur skuldabréfanna sjálfkrafa aðilar að veðhafasamkomulaginu og tryggingarbréfinu. Í tryggingarbréfinu eru tilgreindar þær tryggingar sem sem settar hafa verið að veði fyrir kröfum samkvæmt skuldabréfunum. Í veðhafasamkomulaginu er að finna

		ákvæði um form og efni veðhafafunda, samþykkishlutföll og með hvaða hætti og samkvæmt hvaða skilyrðum hægt er að ganga að veðandlaginu. Skuldabréfaeigendur hafa þannig ekki einhliða rétt til að ganga að þeim tryggingum sem settar hafa verið fyrir kröfum þeirra samkvæmt skuldabréfunum. Fyrirkomulaginu er ætlað að tryggja öllum kröfuhöfum hlutfallslega jafnan rétt til veðandlagsins. Útgefandi hefur heimild til þess að gera breytingar á veðandlaginu að ákveðnum skilyrðum uppfylltum án þess að leita samþykkis eigenda skuldaskjalanna. Að því marki sem útskipting veðsettra eigna varðar fasteignir er útgefanda heimilt án samþykkis að fá veðsetta fasteign leysta úr veðböndum gegn því að útgefandi setji innstæðu, sem veðsett er veðhöfum samkvæmt veðsamningi, að fjárhæð sem nemur markaðsverðmæti fasteignarinnar eða við sölu á fasteign gegn því að söluandvirðinu sé ráðstafað inn á bankareikning sem veðsett er veðhöfum. Með veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu hefur verið skipaður veðgæsluaðili fyrir tryggingafyrirkomulagið, en veðgæsluaðili gætir hagsmuna veðhafa gagnvart útgefanda og veðsölum og er í samskiptum við umboðsmann kröfuhafa. Hlutverki veðgæsluaðila er nánar lýst í veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu. Skipaður hefur verið óháður umboðsmaður kröfuhafa fyrir skuldabréfaútgáfuna. Meginhlutverk umboðsmanns kröfuhafa er að gæta hagsmuna þeirra eigenda skuldaskjala sem gefin verða út og koma fram fyrir hönd þeirra. Hlutverki umboðsmanns kröfuhafa er nánar lýst í umboðssamningnum. Skipaður hefur verið staðfestingaraðili fyrir tryggingafyrirkomulagið. Staðfestingaraðili fer yfir forsendur og útreikninga fjárhagslegra skilyrði í upphafi og vegna staðfestingar á skýrslum um lánaþekju og skýrslum um fjárhagslegar kvaðir, frá útgefanda. Hlutverki staðfestingaraðila er nánar lýst í samningi við staðfestingaraðila. Ákvarðanir sem teknar eru á ályktanabærum veðhafafundi binda alla veðhafa sem tryggðir eru samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu.
C.9	Vaxtakjör, gjalddagar og fyrirkomulag á niðurgreiðslu, upplýsingar um ávöxtun og nafn umboðsmanns skuldabréfaeigenda	Skuldabréfið er til tíu ára og ber að greiða höfuðstól að fullu í lok lánstíma, 2. október 2029. Endurgreiðsla höfuðstóla fylgir ekki líftíma skuldabréfsins. Skuldabréfið er til 10 ára og ber að greiða að fullu með 40 greiðslum á þriggja mánaða fresti. Á fyrstu 39 gjalddögum skal endurgreiðsluferill höfuðstóls fylgja 30 ára greiðsluferli miðað við jafnar afborganir með 120 greiðslum á þriggja mánaða fresti, í fyrsta sinn á fyrsta gjalddaga höfuðstóls, en eftir það á þriggja mánaða fresti. Á lokagjaldaga, eða á 40. gjalddaga skuldabréfanna, greiðist 81/120, sem samsvarar eftirstöðvum höfuðstólsins og verðbóta. Höfuðstóll skuldarinnar samkvæmt skuldabréfinu, eins og hann er á hverjum tíma, ber fasta 2,80% verðtryggða vexti. Fyrsta vaxtatímabil skuldabréfsins hefst við útgáfudag þess og lýkur á fyrsta vaxtagjalddaga þann 2. janúar 2020. Eftir það skal hvert vaxtatímabil vera 3 (þrír) mánuðir til lokagjalddaga.

		Eftirfarandi jöfnur skulu notaðar við **útreikning afborgana á hverjum gjalddaga og lokagreiðslu:** $$A_{1\ldots n-1} = \frac{h}{m} * IR$$ $$L_n = \frac{(m-(n-1))}{m} * h * IR$$ Þar sem: A = fjárhæð hverrar afborgunar höfuðstóls á gjalddögum 1 til n-1 L = fjárhæð lokagreiðslu höfuðstóls á gjalddaga n h = höfuðstóll skuldabréfanna n = heildarfjöldi afborgana af skuldabréfunum m = stuðull til ákvörðunar reglulegrar afborgunar, þar sem m ≥ n $$\text{IR (verðbólgustuðull)} = \frac{\text{Vísitala á gjalddaga}}{\text{Grunnvísitala}}$$ Útgefanda er óheimilt einhliða að greiða inn á skuldabréfin á líftíma skuldabréfanna. Útgefanda er hins vegar heimilt að kaupa skuldabréfin á eftirmarkaði. Vanefni útgefandi greiðslu afborgana eða vaxta af skuldabréfunum ber honum að greiða dráttarvexti í samræmi við ákvæði laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Umboðsmaður kröfuhafa er KPMG ehf. kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík. Hlutverki hans og skyldum er lýst í veðhafa- og veðgæslusamningi.
C.10	Upplýsingar hvort vaxtagreiðslur af verðbréfinu byggist á afleiðuþætt.	Á ekki við.
C.11	Upplýsingar um hvort sótt hafi verið um eða sótt verði um að verðbréfin verði tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og deili á öllum skipulegum verðbréfamörkuðum þar sem viðskipti með verðbréfin fara fram eða munu fara fram	Útgefandi mun óska eftir að skuldabréfin verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland sem er skipulegur verðbréfamarkaður í skilningi laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti. Ekki er gert ráð fyrir að sótt verði um töku skuldabréfanna til viðskipta á öðrum skipulegum verðbréfamörkuðum.

D. Áhættuþættir

	Upplýsinga-krafa	**Upplýsingar**
D.2	Lykilupplýsingar um helstu áhættur sem varða sérstaklega útgefandann	Áhættuþættir þeir sem Högum er kunnugt um og telja að eigi sérstaklega við um útgefanda og gætu haft áhrif á virði verðbréfa útgefnum af útgefanda: ***Rekstraráhætta*** er hættan á beinu og óbeinu tapi eða tjóni af völdum starfsfólks, tækni, ófullnægjandi eða gallaðra innri ferla eða ytri atburða. Áhætta í rekstrarumhverfi lýtur meðal annars af eftirfarandi þáttum: Stýring vaxtar, kjarasamningar, vöruöryggi og eigin vörumerki, sviksamleg háttsemi og fylgni við reglur,

		vörurýrnun, mótaðilaáhætta, viðskiptakröfur og aðrar kröfur, orðsporsáhætta, birgjar, fasteignir og alþjóðlegir reikningsskilastaðlar. ***Lausafjáráhætta*** varðar áhættuna á að geta ekki greitt skuldbindingar sínar á gjalddaga. Útgefandi veitir viðskiptamönnum sínum greiðslufrest til þess að fjármagna viðskipti sín, til dæmis með greiðslukortum, en greiðir skammtímakröfur sínar gagnvart birgjum og öðrum kröfuhöfum innan tilskilins greiðslufrests. ***Sérstakir lánaskilmálar*** varðar áhættuna á að lánssamningar útgefanda innihalda skilmála sem varða fjárhagsstöðu og fjárfestingum félagsins auk þess sem félaginu kann að vera óheimilt að ráðstafa eignum nema í samráði við viðskiptabanka. ***Áhætta tengd fjármögnun félagsins*** varðar vaxtakjör, endurfjármögnun, kvaðir í lánssamningum, veðsetningum eigna og lausafjáráhættu. ***Markaðsáhætta félagsins*** varðar vaxtaáhættu, verðbólguáhættu og gjaldeyrisáhættu. Breytingar á markaðsverði erlendra gjaldmiðla og vaxta hafi áhrif á afkomu eða virði fjármálagerninga. Markmið með stýringu markaðsáhættu er að stýra og takmarka áhættu við skilgreind mörk, jafnframt því sem ábati er hámarkaður. ***Gjaldmiðlaáhætta*** varðar áhættu vegna innkaupa og lántöku í öðrum gjaldmiðli en íslenskum krónum (ISK) sem er reikningsskilagjaldmiðill Haga. Ef vægi erlendra gjaldmiðla í fjármögnun eykst gætu sveiflur á gengi haft neikvæð áhrif á fjármagnskostnað og afkomu félagsins. Hluti af innkaupum félagsins er frá erlendum birgjum og eru greiðslur vegna þeirra í erlendum gjaldmiðlum. ***Vaxta- og fjármögnunaráhætta*** er fólgin í því að félagið verði fyrir neikvæðum áhrifum af vaxtabreytingum og breyttum aðstæðum á fjármálamörkuðum. Hagar standa frammi fyrir vaxtaáhættu þar sem vextir á fjármögnun eru að hluta til breytilegir. Af því leiðir að vaxtabreytingar geta haft áhrif á hagnað og sjóðstreymi félagsins. ***Verðbólga*** felur í sér áhættu á rekstur Haga. Hækkun á verðbólgu fylgir hækkun á útgjöldum á borð við leigugreiðslur vegna tengingar við vísitölu neysluverðs 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. Vöruframboð Haga samanstendur hins vegar að meirihluta til af matvöru og eldsneyti, sem er nauðsynjavara fyrir heimili og fyrirtæki. Verðbólga getur einnig haft áhrif á hagnað og sjóðsstreymi. ***Áhætta tengd samkeppni*** getur leitt til verðlækkana, hærri markaðskostnaðar, meiri fjárfestinga en áætlanir gera ráð fyrir og minni markaðshlutdeildar, sem aftur getur haft neikvæð áhrif á arðsemi útgefanda. Samkeppni við samkeppnisaðila og nýir samkeppnisaðilar geta haft neikvæð áhrif á fjárhagslega afkomu útgefanda. Þann 11. september 2018 gerðu Hagar sátt við Samkeppniseftirlitið vegna kaupa félagsins á Olíuverzlun Íslands hf. Með sáttinni, og þeim skilyrðum sem í henni felast, var stefnt að því að vega upp á móti neikvæðum áhrifum samrunans á samkeppni, efla og vernda virka samkeppni á þeim mörkuðum sem samruni félaganna tekur til. Til þess að vinna á móti hinum

		neikvæðu áhrifum voru lagðar skyldur á Haga sem felast meðal annars í sölu tiltekinna eigna, að félagið auki aðgengi að heildsölu og birgðarými eldsneytis og tryggi eins og kostur er samkeppnislegt sjálfstæði Haga. Óháður kunnáttumaður var skipaður í samræmi við sáttina, sem hefur það hlutverk að fylgjast með innleiðingu og framkvæmd sáttarinnar. Brot á fyrirmælum sáttarinnar geta varðað viðurlögum samkvæmt samkeppnislögum nr. 44/2005. **Ytri áhættuþættir félagsins** varða tengsl á milli þróunar á matvöru- og eldsneytismarkaði og almennar efnahagsþróunar, hagvaxtar og atvinnustigs og ráðstöfunartekna. Pólitískir áhrifaþættir á borð við skattaákvarðanir, til dæmis ákvörðun virðisaukaskatts, tekjuskatts á einstaklinga og fyrirtæki og opinberra gjalda á eldsneyti, skipta einnig miklu máli fyrir þróun smásölumarkaða útgefanda. Niðursveifla í efnahagslífi og hærri skattar gætu haft neikvæð áhrif á veltu og hagnað útgefanda. ***Rekstraráhætta*** er áhættan á beinu eða óbeinu tapi eða tjóni af völdum starfsfólks, tækni, ófullnægjandi eða gallaðra innri ferla eða yrti atburða. Áhættan í rekstrarumhverfi lýtur meðal annars að viðskiptastefnu félagsins, stýringu vaxta, lykilstarfsmönnum, kjarasamningum, vöruöryggi og eigin vörumerki, sviksamlegri háttsemi og fylgni við reglur, vörurýrnun, mótaðilaáhættu, viðskiptakröfum og öðrum kröfum, orðsporsáhættu, birgjum, fasteignum, alþjóðlegum reikningsskilastöðlum, vátryggingum, tölvukerfum og innviðum og vörumerkjum og hugverkaréttindum. ***Lagaáhætta*** felur í sér áhættu sem kann að fylgja breytingu á lögum og reglum, sem gilda um rekstur Haga, eða ný lög og reglur sem kunna að verða sett um starfsemi þess. Slíkar breytingar gætu haft áhrif á afkomu og hvernig félagið hagar starfsemi sinni. Starfsemi Haga er þess eðlis að nauðsynlegt er að afla ýmissa leyfa frá þar til bærum yfirvöldum, sem í tengslum við innflutning, geymslu, dreifingu, meðhöndlun og sölu matvöru, sérvöru og eldsneytis. Allar verslanir félagsins hafa tilskilin rekstrarleyfi. Ef þessi leyfi yrðu afturkölluð eða þeim breytt á einhvern hátt gæti það haft neikvæð áhrif á rekstur félagsins, sérstaklega ef öll leyfin yrðu afturkölluð. ***Samningsáhætta og mikilvægir samningar*** felur í sér áhættu vegna samningsbundinna skyldna sem félaginu ber að uppfylla, m.a. vegna ákvæða í leigu- og fjármögnunarsamningum. Ef félagið yrði ófært um að standa við skuldbindingar sínar, eða hætti af einhverjum ástæðum að gera það, ættu leigusalar og lánveitendur rétt á að rifta umræddum samningum, sem gæti haft neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar í för með sér fyrir félagið, til dæmis gjaldfellingu lána eða leiguskuldbindinga. Flestir samningar Haga um sölu, innkaup, umboð, dreifingu, auglýsingar og önnur sambærileg efni eru byggðir á langtíma viðskiptasamböndum og eru án skriflegra samninga. Sérvöruverslanir samstæðunnar byggja á sérleyfissamningum sem eru skriflegir og innihalda ákvæði um uppsagnarfrest og ákvæði um heimild til uppsagnar við eigendaskipti. ***Verðbréfalöggjöf***: Þegar skuldabréf Haga eru tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. þarf félagið að fylgja lögum, reglugerðum og reglum sem gilda um verðbréfamarkað á hverjum tíma, meðal annars ákvæðum laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti, reglum FME um innherjaviðskipti og reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga sem gefnar eru út af Nasdaq

		Iceland hf. Brot gegn framangreindum lögum eða reglum gætu haft neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar í for með sér fyrir félagið. ***Málaferli og ágreiningsmál*** fela í sér áhættu vegna einhvers konar ágreiningsmálum sem upp koma af hálfu félagsins eða á hendur félaginu. Ágreiningsmál geta verið af ýmsum toga og geta til dæmis snert viðskiptavini félagsins, birgja, starfsfólk, opinberar stofnanir og fleiri sem eru í samskiptum við félagið á hverjum tíma. Félagið er ekki aðili að neinum málum fyrir gerðardómi.
D.3	Lykilupplýsingar um helst áhættur sem varða verðbréfin sérstaklega	***Almenn áhætta skuldabréfa*** felst í því að fjárfesting í skuldabréfum er áhættusöm og þrátt fyrir að standa framar í kröfuröðinni en til dæmis hlutabréf geta fjárfestar tapað verðmæti fjárfestingar sinnar í heild eða að hluta. Fjárfesting í skuldabréfum felur jafnframt í sér markaðs-, seljanleika- og mótaðilaáhættu og ekki er hægt að veita tryggingu fyrir því að fjárfestingin muni reynast arðsöm. ***Lagaáhætta*** felst í því að þau lög sem gilda um verðbréfaviðskipti og útgáfu skuldabréfanna kunna að breytast með neikvæðum afleiðingum fyrir rekstur útgefanda á líftíma skuldabréfanna. ***Lagaumhverfi útgefanda og skuldaskjala sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði:*** Skuldabréfin eru verðbréf í skilningi 1. mgr. 2. gr. laga nr. 108/2007, um verðbréfaviðskipti og hafa skuldabréfin verið gefin út rafrænt hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. Um útgáfu skuldaskjalanna gilda lög nr. 131/1997, um rafræna eignaskráningu verðbréfa. Hlutabréf í útgefanda hafa verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq OMX Iceland, sem er skipulegur verðbréfamarkaður í skilningi laga nr. 108/2007, um verðbréfaviðskipti. Um útgefandann gilda því 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. 108/2007, um verðbréfaviðskipti og reglugerðir settar á grundvelli laganna, reglur Fjármálaeftirlitsins nr. 1050/2012, um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja, reglugerð nr. 630/2005, um innherjaupplýsingar og markaðssvik og reglugerð 707/2008, um upplýsingagjöf og tilkynningaskyldu skv. lögum nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti. Einnig gilda um útgefandann reglur Kauphallarinnar fyrir útgefendur fjármálagerninga, eins og þær eru á hverjum tíma. Brot útgefanda á framangreindum lögum, reglugerðum settum á grundvelli þeirra og reglum Kauphallarinnar og FME geta haft neikvæð fjárhagsleg og ímyndarleg áhrif á útgefanda. Viðurlög við brotum á reglum Kauphallarinnar fyrir útgefendur fjármálagerninga geta meðal annars falist í áminningu sem Kauphöllin hefur heimild til að birta opinberlega, tímabundinni stöðvun á viðskiptum, viðurlögum í formi févítis og/eða að Kauphöllin taki verðbréf útgefanda úr viðskiptum. Um viðurlög við brotum á lögum nr. 108/2007, um verðbréfaviðskipti fer eftir XV. kafla laganna. ***Markaðsáhætta*** felst í því að verðmæti skuldabréfanna getur rýrnað vegna breytinga á mörkuðum, meðal annars vegna breytinga á ávöxtunarkröfu. Þá má einnig nefna seljanleikaáhættu, það er að fjárfestum reynist ekki unnt að selja skuldabréfin þegar vilji stendur til og á því verði sem væntingar standa til um. Sótt verður um töku skuldabréfanna til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Þó skuldabréfin verði tekin til viðskipta á

		skipulegum verðbréfamarkaði er ekki hægt að ábyrgjast skilvirkan markað með skuldabréfin. ***Vaxtaáhætta*** felst í því að markaðsvirði skuldabréfa með föstum vöxtum lækkar að öllu jöfnu ef fjárfestar telja sig geta fengið betri ávöxtun af annarri fjárfestingu. ***Verðtryggingaráhætta*** felst í því að verðtrygging hefur þau áhrif að höfuðstóll skuldabréfanna breytist í samræmi við breytingar á vísitölu skuldabréfanna, reiknað út frá grunnvísitölu skuldabréfanna. Breytingar á vísitölu sem notuð er til verðtryggingar hefur einnig áhrif á greidda vexti af skuldabréfunum, þegar um vaxtagreiðslubréf er að ræða, þar sem höfuðstóll er uppreiknaður miðað við gildi vísitölu sem notuð er til verðtryggingar áður en vextir eru reiknaðir. Ekki skal líta á sögulega þróun viðkomandi vísitölu sem vísbendingu um þróun hennar í framtíðinni. ***Mótaðilaáhætta*** felst í því að útgefandi standi ekki við skuldbindingar sínar samkvæmt skilmálum skuldabréfanna. Standi útgefandi ekki við skuldbindingar sínar samkvæmt skilmálum skuldaskjalanna getur það haft í för með sér fjárhagslegt tjón fyrir fjárfesta. ***Uppgjörsáhætta*** felst í því að mótaðili í viðskiptum með skuldaskjölin á eftirmarkaði standi ekki við skuldbindingar sínar, þ.e. að greiðsla í greiðslukerfi sé ekki gerð upp með þeim hætti sem vænst er þar sem mótaðili greiðir ekki eða afhendir ekki verðbréfin á réttum tíma. ***Endurgreiðsluáhætta*** felst í því að útgefandi getur lent í þeirri stöðu að eiga ekki nægt laust fé til að mæta skuldbindingum sínum þegar þær fjalla í gjalddaga. ***Uppgreiðsluáhætta*** felst í því að útgefanda er óheimilt að greiða upp eða inn á skuldabréfin á líftíma skuldabréfanna án fyrirfram samþykkis allra eigenda skuldabréfa í viðkomandi flokki. Útgefanda er þó heimilt að kaupa og selja skuldabréfin, í heild eða að hluta, á eftirmarkaði. Búast má við að útgefandi kaupi frekar skuldabréfin á eftirmarkaði þegar kostnaður við nýtt lánsfé er lægri en vextir á viðkomandi skuldabréfaflokki. Við slíkar aðstæður eru minni líkur á því að fjárfestar geti fengið sambærilega ávöxtun. ***Sérstök áhætta*** *Áhætta vegna veðandlagsins:* Til tryggingar efndum skuldbindinga samkvæmt skuldaskjölum sem eru tryggð samkvæmt tryggingafyrirkomulaginu hefur útgefandi veitt veð í eignum sem saman mynda veðandlag. Þær eignir sem geta myndað veðandlagið eru fasteignir í eigu útgefanda eða dótturfélaga útgefanda og innstæður á bankareikningum. Útgefandi hefur heimild til þess að gera breytingar á veðandlaginu að ákveðnum skilyrðum uppfylltum án þess að leita samþykkis eigenda skuldaskjalanna. Útgefandi getur ekki ábyrgst að verðmæti veðandlags, sem stendur til tryggingar skuldbindingum útgefanda samkvæmt tryggingafyrirkomulaginu, dugi til greiðslu skuldabréfanna. Útgefandi getur ekki ábyrgst að veðhlutfall þeirra skulda sem njóta tryggingar í veðandlaginu sé alltaf innan þeirra marka sem tilgreind eru í skilmálum skuldabréfanna. Fjárhagslegir skilmálar skuldaskjala sem eru tryggð undir tryggingafyrirkomulaginu eru prófaðir tvisvar á ári. Ekki er hægt að útiloka að til þess gæti komið

		að verðmæti veðandlagsins dugi ekki til greiðslu skuldabréfanna. *Áhætta tengd umboðsmanni kröfuhafa:* Gerður hefur verið samningur við umboðsmann kröfuhafa. Umboðsmanni er ætlað það hlutverk að gæta hagsmuna eigenda skuldaskjalanna gagnvart útgefanda. Sú hætta er fyrir hendi að viðkomandi aðili sinni ekki hlutverki sínu sem skyldi þannig að tjón hljótist af. Ekki er hægt að útiloka að viðkomandi aðili segi starfi sínu lausu og einhvern tíma taki að semja við nýja aðila í þeirra stað og ekki er víst að nýir aðilar vilji ganga að fyrri samningi í óbreyttri mynd. *Fjárhagsleg skilyrði og aðrar kvaðir:* Útgefandi hefur samþykkt fjárhagsleg skilyrði, upplýsingakvaðir og almennar kvaðir vegna skuldabréfanna. Vanefni útgefandi eitthvert þessara sérstöku skilyrða er skuldabréfaeigendum heimilt, samkvæmt ákvæðum veðgæslu- og veðhafasamnings, að gjaldfella skuldabréfin. *Gjaldfelling háð ákvörðun á kröfuhafafundi:* Gjaldfellingarheimild skuldabréfaeigenda er, auk efnislegra skilyrða, háð samþykki tilskilins hlutfalls kröfuhafa á kröfuhafafundi. Kröfuhafar eiga því ekki hver um sig rétt til að gjaldfella skuldabréf sín. Til viðbótar er fullnusta háð ákvörðun veðhafafundar. *Fullnusta er háð ákvörðun veðhafafundar:* Fullnusta veða er háð skilmálum veðhafasamkomulags sem kröfuhafar eru aðilar að. Fullnusta veða er háð ákvörðun veðhafafundar að undangengnu samþykki 2/3 hluta atkvæða kröfuhafa. *Breyting á skilmálum háð samþykki ákveðins hlutfalls kröfuhafa:* Breytingar á skilmálum skuldabréfanna eru háðar samþykkis ákveðins hlutfalls þeirra skuldabréfaeigenda sem mæta á fund skuldabréfaeigenda. Kröfuhafar sem ekki hafa samþykkt breytingarnar geta því þurft að fella sig við þær hafi þær hlotið samþykki tilskilins hlutfalls kröfuhafa. Kröfuhafi getur orðið bundinn af ákvörðun sem hann greiddi ekki atkvæði með, eða hann getur talist hafa samþykkt hana (e. *snooze and loose*). Þar sem ákvarðanir eru bornar undir atkvæði á kröfuhafafundum geta kröfuhafar sem annað hvort mæta ekki á fundinn, eða leggjast ekki sannanlega gegn þeirri tillögu sem greidd eru atkvæði um, talist hafa samþykkt hana. Einnig getur ákvörðun sem tekin er á kröfuhafafundi verið skuldbindandi fyrir kröfuhafa sem greitt hefur sannanlega atkvæði gegn henni, þar sem ákvarðanir teljast samþykktar ef tilskilið hlutfall kröfuhafa samþykkir þær. Útgefandi hefur heimild til þess að gera breytingar á veðandlaginu að ákveðnum skilyrðum uppfylltum án þess að leita samþykkis eigenda skuldaskjalanna. Að því marki sem útskipting veðsettra eigna varðar fasteignir er útgefanda heimilt án samþykkis að fá veðsetta fasteign leysta úr veðböndum gegn því að útgefandi setji innstæðu, sem veðsett er veðhöfum samkvæmt veðsamningi, að fjárhæð sem nemur markaðsverðmæti fasteignarinnar eða við sölu á fasteign gegn því að söluandvirðinu sé ráðstafað inn á bankareikning sem veðsett er veðhöfum.

E. Tilboð

	Upplýsinga-krafa	Upplýsingar
E.2b	Ástæður fyrir útboðinu og ráðstöfun söluandvirðis	Útgáfa skuldabréfanna var hluti af endurfjármögnun útgefanda. Söluandvirði skuldabréfanna nam samtals kr. 5.500.000.000 og rann sú fjárhæð til útgefanda að frádreginni þóknun umsjónaraðila.
E.3	Lýsing á skilmálum og skilyrðum útboðsins	Skuldabréfin voru boðin afmörkuðum hópi hæfra fjárfestra á Íslandi. Opinber tilkynning um niðurstöðu útboðsins var birt þann 30. september 2019. Útgáfa skuldabréfanna var ekki sölutryggð. Útboðið taldist ekki almennt útboð í skilningi 43. gr. laga um verðbréfaviðskipti nr. 108/2007. Áskriftarsamningar um sölu skuldabréfanna var undirritaður 30. september 2019 og var tilkynning gefin út þess efnis sama dag. Skuldabréfin voru gefin út og afhent þann 2. október 2019.
E.4	Mögulegir hagsmunaárekstrar	Arctica Finance hf. fær greidda þóknun frá útgefanda sem umsjónaraðili með sölu skuldabréfanna og töku þeirra til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland. Landslög slf. veitti Högum lögfræðilega ráðgjöf í tengslum við skuldabréfaútgáfuna, þ.m.t. ráðgjöf við gerð lýsingar og fær félagið þóknun frá útgefanda fyrir þá þjónustu.
E.7	Kostnaður fjárfesta	Á ekki við.

Hagar hf.

Lýsing skuldabréfa HAGA 021029

Skuldabréfaflokkur HAGA021029

Útgefandi: Hagar hf.

Höfuðstólsfjárhæð: kr. 15.000.000.000

Lýsing þessi er birt í tengslum við umsókn um töku skuldabréfaflokks, HAGA 021029, til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. Skuldabréfin eru gefin út af Högum hf. kt. 670203-2120, Hagasmára 1, Kópavogi (hér eftir **„Útgefandi“ eða „Hagar“**). Upphafleg höfuðstólsfjárhæð útgefinna skuldabréfa í flokknum nam kr. 5.500.000.000 og voru þau öll seld þann 30. september 2019. Auðkenni flokksins er HAGA 021029 í kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar hf., þar sem skuldabréfin eru gefin út rafrænt, og hefur verið óskað eftir sama auðkenni í kerfum Nasdaq Iceland hf. Nasdaq Iceland hf. tilkynnir opinberlega, með lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara, ef skuldabréfin eru tekin til viðskipta og þá hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur með bréfin eru á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf.

Lýsing þessi er gerð í samræmi við íslensk lög og reglugerðir. Tilskipun Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB frá 4. nóvember 2003 og tilskipun 2010/73/ESB um lýsingar og undirgerðir þeirra hefur verið innleidd í íslenskan rétt með ákvæðum laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti og reglugerðum settum á grundvelli þeirra, þ.e. reglugerðar nr. 243/2006 um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar nr. 807/2004 um framkvæmd tilskipunar Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB að því er varðar upplýsingar í lýsingum. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðauka V. við fylgiskjal I við reglugerð nr. 243/2006 (um lýsingu skuldabréfa í einingum sem er undir 100.000 evrur). Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af þeim reglum Nasdaq Iceland hf. sem gilda um töku verðbréfa til viðskipta. Lýsingin er gefin út á íslensku og birt af Högum þann 12. febrúar 2020 og er hluti af lýsingu félagsins sem samanstendur af þremur skjölum, þ.e. verðbréfalýsingu þessari, útgefandalýsingu og samantekt, dags. 12. febrúar 2020. Lýsingin hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu.

Fjárfesting í skuldaskjölum felur í sér áhættu. Fjárfestum er bent á að kynna sér lýsinguna í heild sinni og sérstaklega umfjöllun um áhættuþætti, sem getur átt við um fjárfestingu þeirra í skuldaskjölum sem gefin verða út undir skuldabréfaflokknum.

Lýsingunni skal ekki dreifa á nokkurn hátt, þ.m.t. senda í pósti til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótarskráningarferlis eða aðgerða, annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef slík dreifing brýtur í bága við lög eða reglur viðkomandi landa. Lýsingu þessari má m.a. ekki dreifa á nokkurn hátt til eða innan Bandaríkjanna, Ástralíu, Kanada eða Japans. Útgefandi og umsjónaraðili eru ekki skaðabótaskyldir vegna dreifingar á lýsingunni til þriðja aðila.

Umsjónaraðili með töku skuldabréfa til viðskipta er Arctica Finance hf.

Dagsetning lýsingarinnar er 12. febrúar 2020

1. Áhættuþættir 4

1.1. Almenn áhætta tengd fjárfestingu í skuldabréfum 4

1.2. Breytingar á lögum og reglum 5

1.3. Lagaumhverfi útgefanda og skuldaskjala sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði ..5

1.4. Áhætta skuldaskjala tengd skuldabréfaflokknum 5

2. Skuldabréfin 8

2.1. Útgáfa, sala og form skuldabréfanna 9

2.1.1. Útgefandi 9

2.1.2. Stærð og heimild útgáfu 9

2.1.3. Fyrirkomulag sölu 9

2.1.4. Löggjöf 9

2.1.5. Fyrning 9

2.1.6. Útgáfuform og greiðslufyrirkomulag 9

2.1.7. Framsal 10

2.1.8. Hlunnindi 10

2.1.9. Skattamál 10

2.2. Skilgreind hugtök í tengslum við skuldabréfin 10

2.3. Auðkenni skuldabréfanna, nafnverð, skilyrði og skuldbindingar 11

2.3.1. Auðkenni útgáfunnar hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð og ISIN: 11

2.3.2. Tegundir, nafnverðseiningar og réttindi samkvæmt skuldaskjölunum 12

2.3.3. Forgangsröðun skuldabréfanna 12

2.3.4. Vextir 12

2.3.5. Greiðslur 12

2.3.6. Skattar 13

2.3.7. Fyrning 14

2.3.8. Upplýsingakvaðir 14

2.3.9. Skýrslu um fjárhagslegar kvaðir 14

2.3.10. Almennar kvaðir 14

2.3.11. Fjárhagsleg skilyrði 15

2.3.12. Yfirlýsingar 16

2.3.13. Vanefndatilvik 16

2.3.14. Gjaldfelling 17

2.4. Tryggingafyrirkomulagið 18
2.4.1. Tryggingarbréf 19
2.4.2. Veðhafa- og veðgæslusamkomulag 19
2.4.3. Umboðssamningur 22
2.4.4. Samningur við staðfestingaraðila 24
2.5. Veðsettar fasteignir 25
3. Tilkynning til fjárfesta 27
3.1. Skuldabréf tekin til viðskipta á skipulögðum verðbréfamarkaði 27
3.2. Skjöl til sýnis 28
3.3. Upplýsingar frá þriðja aðila 28
3.4. Ráðgjafar 28
3.5. Hugsanlegir hagsmunaárekstrar 29
3.6. Yfirlýsing ábyrgðaraðila lýsingar fyrir hönd útgefanda 29

1. Áhættuþættir

Eftirfarandi eru upplýsingar um þá áhættuþætti sem áhrif geta haft á getu Haga til að uppfylla skuldbindingar sínar gagnvart fjárfestum vegna skuldaskjala sem gefin eru út undir skuldabréfaflokknum. Einnig er fjallað um þá áhættuþætti sem Högum er kunnugt um og skipta máli varðandi skuldaskjöl sem gefin eru út undir skuldabréfaflokknum svo meta megi markaðsáhættuna sem tengist þeim. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup á skuldabréfunum kunna að hafa og eru fjárfestar hvattir til að sækja sér viðeigandi óháða ráðgjöf.

Afmörkun á áhættuþáttum getur verið með ýmsu móti og til eru ýmsar aðferðir við að flokka þá. Áhrifa fleiri en eins áhættuþáttar getur gætt samtímis. Áhrifin geta falist í einum tímabundnum atburði eða langvinnum áhrifum eins eða fleiri áhættuþátta. Flestir áhættuþættir geta komið fram í litlum eða ríkum mæli, áhrif þeirra eru oft á tímum ekki einhlít og innbyrðis tengsl þeirra flókin. Ekki er hægt að setja fram með neinni vissu líkur á því hvort einstakur áhættuþáttur geti haft keðjuverkandi áhrif og hrindi af stað fleiri áhættuþáttum. Hafa þarf í huga að ómögulegt getur reynst að spá fyrir um hversu mikil áhrif áhættuþátta verða og að áhrifin geta komið seint fram. Ekki er því mögulegt að meta töluleg áhrif einstakra áhættuþátta á útgefandann og skuldaskjöl útgefin af honum.

Ekki er hægt að segja með vissu að eftirfarandi umfjöllun taki á öllum áhættuþáttum sem gætu haft áhrif á útgefandann og skuldaskjölin þar sem áhættuþættir sem eru álitnir óverulegir í dag gætu þróast á þann veg að þeir hafi veruleg áhrif síðar. Einnig geta komið fram nýir áhættuþættir í framtíðinni sem ekki eru þekktir í dag.

Framsetning og uppröðun eftirfarandi áhættuþátta fer ekki eftir mikilvægi eða líkum á því að viðkomandi áhættuþáttur hafi áhrif á útgefandann eða skuldaskjöl gefin út undir skuldabréfaflokknum. Umfjöllun um áhættuþætti Haga er skipt upp í tvo megin hluta:

a) Áhættuþættir sem skipta máli varðandi skuldaskjöl sem gefin eru út af útgefanda svo meta megi markaðsáhættuna sem tengist þeim.

b) Áhættuþættir sem eiga við um útgefandann þ.m.t. vegna starfsemi hans og getu útgefandans til þess að uppfylla skuldbindingar sínar vegna skuldaskjala sem gefin eru út undir skuldabréfaflokknum.

1.1. Almenn áhætta tengd fjárfestingu í skuldabréfum

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 almennt efnahagsástand, vaxtaákvarðanir Seðlabanka Íslands, breytingar á lögum og reglum á fjármálamarkaði og ófyrirséðir atburðir. Fjármálamarkaðir eru háðir því rekstrarumhverfi sem stjórnvöld skapa á hverjum tíma. 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 markaðsáhættu felur fjárfesting í skuldaskjölum í sér seljanleika- og mótaðilaáhættu. Seljanleikaáhætta er hættan á að ekki sé hægt að selja eign á verði sem næst áætluðu raunvirði og mótaðilaáhætta felst í hættunni á því að mótaðili í samningi efni ekki samning þegar að uppgjöri kemur.

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

Enga tryggingu er hægt að veita fyrir því að fjárfesting í skuldaskjölum reynist arðsöm og aukin útgefandaáhætta fylgir því að fjárfesta eingöngu í skuldaskjölum útgefnum af einum útgefanda. Fjárfestum er bent á að dreifa áhættu sinni og leita sér viðeigandi fjárfestingarráðgjafar áður en ákvörðun er tekin um fjárfestingu í skuldaskjölum. Fjárfestar eru hvattir til þess að kynna sér lýsingu þessa í heild sinni og viðauka sem kunna að hafa verið gerðir við hana, áður en þeir taka ákvörðun um að fjárfesta í skuldaskjölum útgefanda.

1.2. Breytingar á lögum og reglum

Um skuldaskjölin gilda íslensk lög. Niðurstöður dómstóla, laga- og reglugerðarbreytingar ásamt breytingum á stjórnsýsluframkvæmd 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 lýsingarinnar og hugsanlegum áhrifum þeirra á skilmála skuldaskjalanna og virði.

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

Skuldaskjölin eru verðbréf í skilningi 1. mgr. 2. gr. laga nr. 108/2007, um verðbréfaviðskipti. Skuldaskjölin hafa verið gefin út rafrænt hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. Um útgáfu skuldaskjalanna gilda lög nr. 131/1997, um rafræna eignaskráningu verðbréfa.

Hlutabréf í útgefanda hafa verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq OMX Iceland, sem er skipulegur verðbréfamarkaður í skilningi laga nr. 108/2007, um verðbréfaviðskipti. Um útgefandann gilda því 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. 108/2007, um verðbréfaviðskipti og reglugerðir settar á grundvelli laganna, reglur Fjármálaeftirlitsins nr. 1050/2012, um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja, reglugerð nr. 630/2005, um innherjaupplýsingar og markaðssvik og reglugerð 707/2008, um upplýsingagjöf og tilkynningaskyldu skv. lögum nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti. Einnig gilda um útgefandann reglur Kauphallarinnar fyrir útgefendur fjármálagerninga, eins og þær eru á hverjum tíma.

Fjárfestum er bent á að um viðskipti þeirra með skuldaskjöl sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, eða óskað hefur verið eftir að tekin verða til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, gilda lög nr. 108/2007, um verðbréfaviðskipti þ. á m. XIII. kafli laganna sem fjallar um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja.

Brot útgefanda á framangreindum lögum, reglugerðum settum á grundvelli þeirra og reglum Kauphallarinnar og FME geta haft neikvæð fjárhagsleg og ímyndarleg áhrif á útgefanda. Viðurlög við brotum á reglum Kauphallarinnar fyrir útgefendur fjármálagerninga geta meðal annars falist í áminningu sem Kauphöllin hefur heimild til að birta opinberlega, tímabundinni stöðvun á viðskiptum, viðurlögum í formi févítis og/eða að Kauphöllin taki verðbréf útgefanda úr viðskiptum. Um viðurlög við brotum á lögum nr. 108/2007, um verðbréfaviðskipti fer eftir XV. kafla laganna.

1.4. Áhætta skuldaskjala tengd skuldabréfaflokknum

Markaðsáhætta

Markaðsáhætta 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.

Vaxtaáhætta

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.

Verðtryggingaráhætta

Verðtrygging hefur þau áhrif að höfuðstóll skuldabréfanna breytist í samræmi við breytingar á vísitölu skuldabréfanna, reiknað út frá grunnvísitölu skuldabréfanna. Breytingar á vísitölu sem notuð er til verðtryggingar hefur einnig áhrif á greidda vexti af skuldabréfunum, þegar um vaxtagreiðslubréf er að ræða, þar sem höfuðstóll er uppreiknaður miðað við gildi vísitölu sem notuð er til verðtryggingar áður en vextir eru reiknaðir. Ekki skal líta á sögulega þróun viðkomandi vísitölu sem vísbendingu um þróun hennar í framtíðinni.

Seljanleikaáhætta og skilvirkur eftirmarkaður

Seljanleikaáhætta 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 verðbréfaeftirmarkaði. Verði gerðir samningar um viðskiptavakt vegna einstakra flokka skuldaskjala verður tilkynnt um það í fréttakerfi Kauphallarinnar og á vefsíðu Haga, www.hagar.is/fjarfestaupplysingar. Samningar um viðskiptavakt auka líkur á viðskiptum á eftirmarkaði en geta samt sem áður ekki tryggt skilvirkan eftirmarkað.

Mótaðilaáhætta

Mótaðilaáhætta 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 áhættu útgefandans verða fjárfestar einnig að skoða skilmála viðkomandi flokks skuldaskjala sem þeir hyggjast fjárfesta í og þá sérstaklega það tryggingafyrirkomulag sem um flokkinn gildir. Umfjöllun um tryggingafyrirkomulagið ásamt umfjöllun um sérstaka áhættu er að finna í köflum hér á eftir (*Sérstök áhætta)*.

Uppgjörsáhætta

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

Endurgreiðsluáhætta

Stýring á lausafjáráhættu 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 og nýtur annað hvort tryggingar í veðandlagi samkvæmt nánari tilgreiningu og skilmálum, sem er að finna í viðeigandi tryggingarbréfi eða veðsamningi. 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.

Uppgreiðsluáhætta

Útgefanda er óheimilt að greiða upp eða inn á skuldabréfin á líftíma skuldabréfanna án fyrirfram samþykkis allra

eigenda skuldabréfa í viðkomandi flokki. Útgefanda er þó heimilt að kaupa og selja skuldabréfin, í heild eða að hluta, á eftirmarkaði. Búast má við að útgefandi kaupi frekar skuldabréfin á eftirmarkaði þegar kostnaður við nýtt lánsfé er lægri en vextir á viðkomandi skuldabréfaflokki. Við slíkar aðstæður eru minni líkur á því að fjárfestar geti fengið sambærilega ávöxtun.

Sérstök áhætta

Áhætta vegna veðandlagsins: Til tryggingar efndum skuldbindinga samkvæmt skuldaskjölum sem eru tryggð samkvæmt tryggingafyrirkomulaginu hefur útgefandi veitt veð í eignum sem saman mynda veðandlag. Þær eignir sem geta myndað veðandlagið eru fasteignir í eigu útgefanda eða dótturfélaga útgefanda, innstæður á bankareikningum og/eða verðbréf á VS-reikningum. Útgefandi hefur heimild til þess að gera breytingar á veðandlaginu að ákveðnum skilyrðum uppfylltum án þess að leita samþykkis eigenda skuldaskjalanna.

Útgefandi hefur heimild til útskiptingar veðsettra eigna og brottnámi eigna úr veðböndum, að því marki sem þær varða ekki veðsettar fasteignir, gegn því skilyrði að lánaþekja fari ekki upp fyrir 75% af verðmæti hinna veðsettu eigna við breytinguna og að ekki sé brotið gegn kvöðum um vaxtaþekju og eiginfjárhlutfall. Að því marki sem útskipting veðsettra eigna varðar fasteignir er útgefanda heimilt án samþykkis að fá veðsetta fasteign leysta úr veðböndum gegn því að í hennar stað verði veitt veð í innstæðum á bankareikningi, ef fasteign er ráðstafað til aðila utan samstæðu útgefanda og ef skilyrði um fjárhagslegar kvaðir skuldabréfsins eru uppfyllt að lokinni hinni nýju veðsetningu.

Útgefandi hefur einnig heimild til útgáfu frekari skuldaskjala sem eru veðtryggð undir tryggingafyrirkomulaginu, án samþykkis eigenda skuldaskjalanna, svo fremi sem lánaþekja fer ekki upp fyrir 75% af verðmæti hinna veðsettu eigna og að skilyrði um fjárhagslegar kvaðir skuldabréfsins eru uppfyllt. Slík skuldaskjöl eru jafnréttháöðrum skuldaskjölum sem gefin eru út undir skuldabréfaflokknum.

Útgefandi getur ekki ábyrgst að verðmæti veðandlags, sem stendur til tryggingar skuldbindingum útgefanda samkvæmt tryggingafyrirkomulaginu, dugi til greiðslu skuldabréfanna. Útgefandi getur ekki ábyrgst að veðhlutfall þeirra skulda sem njóta tryggingar í veðandlaginu sé alltaf innan þeirra marka sem tilgreind eru í skilmálum skuldabréfanna. Fjárhagslegir skilmálar skuldaskjala sem eru tryggð undir tryggingafyrirkomulaginu eru prófaðir tvisvar á ári. Ekki er hægt að útiloka að til þess gæti komið að verðmæti veðandlagsins dugi ekki til greiðslu skuldabréfanna.

Áhætta tengd umboðsmanni kröfuhafa og veðgæsluaðila: Gerðir hafa verið samningar við umboðsmann kröfuhafa og veðgæsluaðila vegna tryggingafyrirkomulagsins. Umboðsmanni kröfuhafa og veðgæsluaðila er ætlað það hlutverk að gæta hagsmuna eigenda skuldaskjala sem eru veðtryggð samkvæmt tryggingafyrirkomulaginu og veðhafa gagnvart útgefanda. Þessir aðilar bera ábyrgð á að sinna ýmsum mikilvægum hlutverkum í tengslum við tryggingafyrirkomulagið. Sú hætta er fyrir hendi að viðkomandi aðilar sinni ekki hlutverki sínu sem skyldi þannig að tjón hljótist af fyrir eigendur skuldabréfanna. Þá er ekki hægt að útiloka að viðkomandi aðilar segi starfi sínu lausu og einhvern tíma taki að semja við nýja aðila í þeirra stað og ekki er víst að nýir aðilar vilji ganga að núverandi samningi í óbreyttri mynd.

Fjárhagsleg skilyrði og aðrar kvaðir: Útgefandi getur samþykkt fjárhagsleg skilyrði og kvaðir vegna skuldaskjala með sömu tryggingarvernd, sem ætlað er að bæta réttarstöðu eigenda skuldaskjalanna gagnvart útgefanda. Áhætta er fólgin í því að útgefandi brjóti fjárhagsleg skilyrði eða almennar kvaðir og tilkynni ekki umboðsmanni kröfuhafa og veðgæsluaðila um brotið eins og honum ber og/eða grípi ekki til nauðsynlegra aðgerða til úrbóta. Vanefni útgefandi eitthvert þessara skilyrða geta kröfuhafar á kröfuhafafundi eftir atvikum og í samræmi við nánari ákvæði skuldaskjalanna ákveðið að gjaldfella skuldaskjölin, auk þess getur vanefnd útgefanda á öðrum skuldbindingum leitt til gjaldfellingar skuldabréfanna.

Gjaldfelling háð ákvörðun á kröfuhafafundi: Gjaldfelling skuldaskjala sem eru tryggð samkvæmt tryggingafyrirkomulaginu er, auk efnislegra skilyrða, háð samþykki tilskilins hlutfalls kröfuhafa á kröfuhafafundi. Kröfuhafar eiga því ekki hver um sig rétt til að gjaldfella skuldabréf sín. Gjaldfelling er almennt háð samþykki meira en 1/3 hluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi, með þeirri undantekningu að meira en 1/10 hluta atkvæða þarf til gjaldfellingar vegna vanefnda á greiðslu höfuðstóls og vaxta.

Fullnusta er háð ákvörðun veðhafafundar: Fullnusta veða er háð skilmálum veðhafasamkomulags sem kröfuhafar eru aðilar að. Fullnusta veða er háð ákvörðun veðhafafundar að undangengnu samþykki 2/3 hluta atkvæða kröfuhafa,

Breyting á skilmálum háð samþykki ákveðins hlutfalls kröfuhafa: Breytingar á skilmálum skuldaskjala eru háðar samþykki 9/10 hluta atkvæða kröfuhafa. Kröfuhafar sem ekki hafa samþykkt breytingarnar geta því þurft að fella sig við þær hafi þær hlotið samþykki tilskilins hlutfalls kröfuhafa.

Kröfuhafi getur orðið bundinn af ákvörðun sem hann greiddi ekki atkvæði með, eða hann getur talist hafa samþykkt hana (e. snooze and loose): Þar sem ákvarðanir eru bornar undir atkvæði á kröfuhafafundum geta kröfuhafar sem annað hvort mæta ekki á fundinn, eða leggjast ekki sannanlega gegn þeirri tillögu sem greidd eru atkvæði um, talist hafa samþykkt hana. Einnig getur ákvörðun sem tekin er á kröfuhafafundi verið skuldbindandi fyrir kröfuhafa sem greitt hefur sannanlega atkvæði gegn henni, þar sem ákvarðanir teljast samþykktar ef tilskilið hlutfall kröfuhafa samþykkir þær.

2. Skuldabréfin

Lýsing þessi er birt í tengslum við umsókn um töku flokks skuldabréfa til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. Höfuðstólsfjárhæð útgefinna skuldabréfa í flokknum nemur kr. 5.500.000.000 að nafnverði. Heildarheimild til útgáfu skuldabréfa í þessum flokki er kr. 15.000.000.000. Skuldabréfin eru gefin út í kr. 10.000.000 nafnverðseiningum. Í kjölfar þess að lýsingin hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi mun Nasdaq Iceland hf. fara yfir umsókn félagsins og tilkynna opinberlega hvort hún verði samþykkt og hvort skuldabréfin verði tekin til viðskipta. Tilkynningin mun einnig greina frá hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur verði með skuldabréfin á aðalmarkaði, en Nasdaq Iceland hf. mun tilkynna þá dagsetningu með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara. Auðkenni flokksins er HAGA 021029 í kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar hf. og mun útgefandi óska eftir sama auðkenni í kerfum Nasdaq Iceland hf.

Markmiðið með skráningu skuldabréfanna á Aðalmarkað Nasdaq Iceland hf. er að stuðla að auknum seljanleika og markaðshæfi skuldabréfanna, sem og að tryggja fjárfestum að starfshættir og upplýsingagjöf um fjárhagsstöðu útgefanda séu í samræmi við reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga, sem gefnar eru út af Nasdaq Iceland hf., eins og þær eru á hverjum tíma.

Útgefandi hefur komið á fót tryggingafyrirkomulagi með útgáfu tryggingarbréfs, veðhafa- og veðgæslusamnings, umboðssamnings og samnings við staðfestingaraðila. Framangreindir samningar eru birtir á heimasíðu útgefanda, www.hagar.is/fjarfestaupplysingar/skuldabrefautbod/ og eru fjárfestar hvattir til þess að kynna sér efni skjalanna í heild sinni.

Á grundvelli veðhafa- og veðgæslusamkomulags hefur útgefandi lagt fram tryggingar til greiðslu skuldabréfanna sem eigendur skuldabréfanna á hverjum tíma gerast sjálfkrafa aðilar að. Tryggingar útgefanda eru tilgreindar í viðauka við veðhafa- og veðgæslusamkomulagið og tryggingarbréfi sem útgefandi hefur gefið út.

Með fjárfestingu í skuldabréfunum hafa fjárfestar sjálfkrafa samþykkt efni framangreindra skjala. Sérstaklega er vakin athygli á að með fjárfestingu í skuldabréfunum gerast fjárfestar sjálfkrafa aðilar að umboðssamningi við umboðsmann kröfuhafa, en tryggingafyrirkomulagið gerir jafnframt ráð fyrir að umboðsmaður kröfuhafa skuldbindi fjárfesta í þeirra umboði allt eftir nánari fyrirmælum veðhafa- og veðgæslusamkomulags og samning við staðfestingaraðila. Fjárfestar eru sérstaklega hvattir til þess að kynna sér ákvæði framangreindra skjala þar sem í þeim felst meðal annars afsal á ákveðnum réttindum sem þeir ella hefðu samkvæmt almennum reglum, til dæmis er aðeins hægt að gjaldfella skuldabréfin samkvæmt ákvörðun tiltekins hluta kröfuhafa á kröfuhafafundi. Jafnframt afsala veðhafar sér rétti til þess að ganga að veðum að eigin frumkvæði, en ákvarðanir um fullnustu veða skulu teknar tekin á veðhafafundi.

2.1. Útgáfa, sala og form skuldabréfanna

2.1.1. Útgefandi

Hagar hf.

Kennitala: 670203-2120

LEI: 635400TICHH43JJTNP54

Heimilisfang: Hagasmára 1, 201 Kópavogur

Sími: +354 530 5500

Vefsíða: www.hagar.is

2.1.2. Stærð og heimild útgáfu

Stjórn útgefanda samþykkti á fundi þann 24. september 2019 útgáfu og sölu á skuldabréfum að fjárhæð allt að kr. 17.500.000.000. Heimild til útgáfu skuldabréfa í flokki HAGA 021029 er 15.000.000.000 kr. Þann 2. október 2019 voru gefin út skuldabréf fyrir samtals kr. 5.500.000.000. Öll skuldabréfin voru seld í lokuðu útboði og eru greidd að fullu.

2.1.3. Fyrirkomulag sölu

Áskriftarsamningar um sölu skuldabréfanna var undirritaður 30. september 2019 og var tilkynning gefin út þess efnis sama dag. Skuldabréfin voru gefin út og afhent þann 2. október 2019.

Skuldabréfin voru seld á genginu 1,0 og bera skuldabréfin fasta 2,8% verðtryggða vexti. Enginn viðbótarkostnaður féll á kaupendur á útgáfudegi fyrir tilstuðlan útgefanda.

Útgáfa skuldabréfanna var hluti af endurfjármögnun félagsins. Söluandvirði skuldabréfanna nam samtals kr. 5.500.000.000 og nettósöluandvirði, að teknu tilliti til kostnaðar, er áætlað kr. 5.470.000.000.

Skuldabréfin voru boðin afmörkuðum hópi hæfra fjárfestra á Íslandi. Opinber tilkynning um niðurstöðu útboðsins var birt þann 30. september 2019. Útgáfa skuldabréfanna var ekki sölutryggð.

Útboðið taldist ekki almennt útboð í skilningi 43. gr. laga um verðbréfaviðskipti nr. 108/2007.

2.1.4. Löggjöf

Um skuldabréfin gilda íslensk lög, m.a. lög nr. 131/1997 um rafræna eignaskráningu verðbréfa, lög nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Einnig gilda um skuldabréfin óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf og almennar reglur íslensks samninga-, kröfu- og veðréttar.

Ágreiningsmál vegna skuldabréfanna og lýsingar þessarar skal rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

2.1.5. Fyrning

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

2.1.6. Útgáfuform og greiðslufyrirkomulag

Skuldabréfin eru gefin út með rafrænum hætti hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík. Útgefandi mun með milligöngu verðbréfamiðstöðvar greiða höfuðstól, vexti og verðbætur eftir því sem við á af skuldabréfunum á gjalddaga þeirra til þeirra reikningsstofnana sem skráðir eigendur

skuldabréfanna hafa falið vörslu á skuldabréfum sínum. Greiðslur skulu inntar af hendi í samræmi við skráða eign hvers skuldabréfaeiganda til viðkomandi reikningsstofnunar á gjalddaga.

Með vörslureikningi er átt við reikning í skilningi laga nr. 131/1997, um rafræna eignarskráningu verðbréfa. Viðkomandi reikningsstofnun annast endanlegar greiðslur inn á vörslureikninga eigendanna, þar sem skuldabréfin eru í vörslu. Útgefandi annast allan útreikning á greiðslum, þar með talið á afborgunum, vöxtum og verðbótum (ef við á). Útgefanda ber að tilkynna verðbréfamiðstöð ef greiðslufall verður á flokkinum og skal í slíku tilviki senda verðbréfamiðstöð aðra tilkynningu þegar greiðsla hefur farið fram. Skuldabréfin verða afskráð eftir lokagjalddaga þegar skuldabréfin hafa verið greidd að fullu, nema tilkynning um annað berst frá útgefanda. Útgefanda ber að senda verðbréfamiðstöð staðfestingu þegar lokagjalddagi hefur verið greiddur.

2.1.7. Framsal

Engar hömlur eru á framsali skuldabréfanna, en eingöngu er heimilt að framselja þau til nafngreinds aðila. Eignaskráning rafbréfa hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf. veitir skráðum eiganda hennar lögformlega heimild fyrir þeim réttindum sem hann er skráður að. Er reikningsstofnunum eins og þær eru skilgreindar samkvæmt lögum nr. 131/1997 um rafræna eignaskráningu verðbréfa, einum heimilt að annast milligöngu um framsal á þeim.

2.1.8. Hlunnindi

Engin hlunnindi eru tengd skuldabréfunum.

2.1.9. Skattamál

Um skattalega meðferð skuldabréfa fer samkvæmt gildandi skattalögum á Íslandi á hverjum tíma. Útgefandi mun ekki halda eftir staðgreiðsluskatti af greiðslum vegna skuldabréfanna. Skuldabréfaeigendur bera sjálfir ábyrgð á staðgreiðslu fjármagnstekna sinna af skuldabréfunum og eftir atvikum greiðslu annarra skatta samkvæmt lögum og reglum eins og þau eru á hverjum tíma. Skuldabréfin eru ekki stimpilskyld, sbr. ákvæði laga nr. 138/2013, um stimpilgjald.

2.2. Skilgreind hugtök í tengslum við skuldabréfin

Í verðbréfalýsingu þessari hafa eftirfarandi hugtök þá merkingu sem skilgreind er við viðkomandi hugtök:

„**Aðildaryfirlýsing**" merkir yfirlýsingu um aðild nýs veðgæsluaðila, nýs umboðsmanns kröfuhafa og/eða nýs veðsala að samkomulaginu, eftir því sem við á.

„**Eiginfjárhlutfall**" skal hafa sömu merkingu og skilgreind er í skuldabréfunum.

„**Lánaþekja**" merkir hlutfall uppgreiðsluverðmætis útistandandi veðtryggða krafna gagnvart verðmæti hinna veðsettu eigna, samkvæmt verðmati í samræmi við fylgiskjal I við veðhafa- og veðgæslusamkomulagið. Skuldabréf sem kunna á hverjum tíma að vera í eigu útgefanda eða félaga í samstæðu útgefanda skulu ekki teljast til útistandandi veðtryggðra krafna við útreikning lánaþekju.

„**Samningur við staðfestingaraðila**" merkir samning við staðfestingaraðila, milli útgefanda, staðfestingaraðila og umboðsmanns kröfuhafa (í umboði og f.h. veðhafa), dags. 1. október 2019.

„**Samstæðan**" merkir útgefanda og öll dótturfélög hans eins og þau eru á hverjum tíma.

„**Skuldabréfin**" merkir flokk skuldabréfa útgefanda sem gefin verða út rafrænt hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf., dags. 2. október 2019, með auðkenninu HAGA 021029, ISIN IS0000031490, sem er til 10 ára og gefin eru út í 10.000.000 króna nafnverðseiningum. Við fyrstu útgáfu skuldabréfa undir þessum flokki eru gefin út skuldabréf samtals að nafnvirði 5.500.000.000 krónur en heildarheimild til útgáfu skuldabréfa í þessum flokki er 15.000.000.000 króna.

„**Staðfestingaraðili**" merkir staðfestingaraðila eins og hann er skilgreindur í samningi við staðfestingaraðila en

hlutverk hans er að fara yfir og staðfesta forsendur og útreikninga í skýrslu um fjárhagslegar kvaðir, eins eins og nánar er kveðið á um í samningi við staðfestingaraðila.

„**Tryggingafyrirkomulagið**" merkir sameiginlegar veðtryggingar veðhafa, sem komið er á fót með tryggingarbréfi og/eða veðsamningi, ásamt fylgiskjölum, á grundvelli samkomulags þessa sem standa skulu til tryggingar á skuldbindingum útgefanda á grundvelli skuldabréfanna, allt eftir því sem nánar er lýst í samkomulaginu.

„**Tryggingarbréf**" merkir sérhvert tryggingarbréf sem veðsalar gefa út og sem ætlað er að tryggja skilvísa og skaðlausa greiðslu skuldabréfanna

„**Umboðsmaður kröfuhafa**" merkir umboðsmann kröfuhafa eins og hann er skilgreindur í umboðssamningi (svo sem hann er nánar skilgreindur hér á eftir), en hlutverk hans er einkum að gæta hagsmuna allra kröfuhafa samkvæmt skuldabréfunum gagnvart útgefanda, veðsölum, staðfestingaraðila og veðgæsluaðila, eins og nánar er kveðið á um í umboðssamningi.

„**Umboðssamningur**" merkir samning sem gerður er í tengslum við útgáfu skuldabréfanna, milli útgefanda, kröfuhafa og umboðsmanns kröfuhafa, dags. 1. október 2019.

„**Vanefndatilvik**" skal hafa sömu merkingu og skilgreind er í skuldabréfunum.

„**Vaxtaþekja**" skal hafa sömu merkingu og skilgreind er í skuldabréfunum.

„**Veðhafafundur**" merkir fund umboðsmanns kröfuhafa samkvæmt veðhafa- og veðgæslusamkomulagi, sem gerður er í tengslum við útgáfu skuldabréfanna, sem veðgæsluaðili boðar til.

„**Veðhafa- og veðgæslusamkomulag**" merkir samning við staðfestingaraðila, milli útgefanda, veðgæsluaðila og umboðsmanns kröfuhafa (í umboði og f.h. veðhafa), dags. 1. október 2019.

„**Veðhafar**" merkir kröfuhafar sem eru eigendur skuldabréfanna.

„**Veðsali**" merkir útgefanda, sem sett hefur eignir að veði til tryggingar skuldabréfunum samkvæmt tryggingafyrirkomulaginu, og aðra aðila sem kunna að gerast veðsalar síðar með undirritun aðildaryfirlýsingar.

„**Veðsamningur**" merkir sérhvern samning milli veðsala og veðgæsluaðila, f.h. veðhafa, um veðsetningu innstæðna á bankareikningi og/eða vörslureikningi, sem ætlað er að tryggja skilvísa og skaðlausa greiðslu skuldabréfanna samkvæmt tryggingafyrirkomulaginu.

„**Veðsettar eignir**" merkir þær eignir sem eru á hverjum tíma veðsettar samkvæmt tryggingarbréfum og/eða veðsamningi til tryggingar greiðslu skuldabréfanna.

„**Veðsettar fasteignir**" merkir þær fasteignir sem eru meðal veðsettra eigna á hverjum tíma.

„**Veðskjöl**" merkir samkomulagið, tryggingarbréf, veðsamningur og aðildaryfirlýsingar, ásamt öllum öðrum viðbótum aðila, tilkynningum, viðaukum, fylgiskjölum, breytingum og öllum öðrum skjölum sem þeim tengjast.

„**Veðtryggðar kröfur**" merkir allar skuldir og fjárskuldbindingar (í hvaða gjaldmiðli sem er), nú eða síðar, samkvæmt skuldabréfunum, hvað nafni sem nefnast, og hvort sem um er að ræða höfuðstól, vexti, dráttarvexti, verðbætur, lögbundin vanskilaálög, kostnað við kröfugerð, vátryggingargjöld, innheimtu- og málskostnað af fullnustugerðum eða annan tengdan kostnað.

2.3. Auðkenni skuldabréfanna, nafnverð, skilyrði og skuldbindingar

2.3.1. Auðkenni útgáfunnar hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð og ISIN:

HAGA 021029 IS0000031490

2.3.2. Tegundir, nafnverðseiningar og réttindi samkvæmt skuldaskjölunum

Skuldabréfin eru gefin út í íslenskum krónum. Þann 2. október 2019 voru gefin út skuldabréf í skuldabréfaflokknum fyrir samtals kr. 5.500.000.000. Heildar heimild til útgáfu skuldabréfa í þessum flokki er kr. 15.000.000.000. Skuldabréfin eru gefin út í kr. 10.000.000 nafnverðseiningum.

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

2.3.3. Forgangsröðun skuldabréfanna

Kröfur samkvæmt skuldaskjölum þessum standa ávallt jafn rétthár (*pari passu*) innan hvers flokks skuldaskjala. Óheimilt er að inna af hendi greiðslu til eigenda skuldaskjala sama flokks skuldaskjala, nema sama hlutfall sé greitt til allra eigenda viðkomandi flokks skuldaskjala. Við gjaldþrot eða slit útgefanda stendur krafa um greiðslu á undan almennum og víkjandi kröfum og kröfu til endurgreiðslu hlutafjár að því marki sem veðið hrekkur til greiðslu samkvæmt skuldabréfinu.

2.3.4. Vextir

Höfuðstóll skuldarinnar samkvæmt skuldabréfinu, eins og hann er á hverjum tíma, ber fasta 2,80% verðtryggða ársvexti. Fyrsta vaxtatímabil skuldabréfsins hefst við útgáfudag þess og lýkur á fyrsta vaxtagjalddaga. Eftir það skal hvert vaxtatímabil vera 3 (þrír) mánuðir til lokagjalddaga. Útreikningur vaxta skal framkvæmdur miðað við dagaregluna 30/360 sem þýðir að 360 er deilt í fjölda daga hvers vaxtatímabils þar sem fjöldi daga er reiknaður á grunni þess að ár sé 360 dagar með 12 (tólf) 30 (þrjátíu) daga mánuðum.

Beri gjalddaga upp á dag sem ekki er bankadagur skal gjalddagi vera næsti bankadagur þar á eftir. Bankadagur telst vera virkur dagur þar sem bankar eru opnir á Íslandi.

2.3.5. Greiðslur

Almenn ákvæði sem eiga við um greiðslur

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

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

Viðkomandi reikningsstofnun annast endanlegar greiðslur inn á vörslureikninga eigenda skuldaskjala þar sem skuldaskjölin eru í vörslu. Skuldaskjölin verða afskráð úr kerfum verðbréfamiðstöðvar eftir lokagjalddaga þegar skuldabréfin hafa verið greidd að fullu, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda.

Ef ekki er tengdur bankareikningur við vörslureikning eiganda skuldabréfs, sbr. 5. tl. 9. gr. reglugerðar nr. 397/2000, um rafræna eignarskráningu verðbréfa í verðbréfamiðstöð, skal eigandinn tilkynna útgefanda um það þegar hann hefur tengt bankareikning við vörslureikning sinn. Útgefanda er ekki skylt að greiða dráttarvexti af viðkomandi greiðslu vegna framangreinds viðtökudráttar, þ.e. frá gjalddaga til þess dags sem honum berst framangreind tilkynning frá eiganda skuldabréfs.

Greiði útgefandi ekki á gjalddaga eða gjaldfellingardegi, þrátt fyrir að skuldabréfaeigandi hafi fyrir þann tíma framvísað með sannanlegum hætti staðfestingu á eign sinni á vörslureikningi hjá reikningsstofnun, er skuldabréfaeiganda heimilt að innheimta 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 upphæð frá gjalddaga/gjaldfellingardegi til greiðsludags. Undantekning er ef

gjalddagi skuldabréfanna er ekki bankadagur og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir eða að óviðráðanleg atvik hamli greiðslu, en þá reiknast ekki dráttarvextir. Ógreiddir dráttarvextir leggjast við höfuðstól skuldarinnar á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn tólf mánuðum eftir fyrsta dag vanskila.

Endurgreiðsla höfuðstóls

Endurgreiðsla höfuðstóla fylgir ekki líftíma skuldabréfsins. Skuldabréfið er til 10 ára og ber að greiða að fullu með 40 greiðslum á þriggja mánaða fresti. Á fyrstu 39 gjalddögum skal endurgreiðsluferill höfuðstóls fylgja 30 ára greiðsluferli miðað við jafnar afborganir með 120 greiðslum á þriggja mánaða fresti, í fyrsta sinn á fyrsta gjalddaga höfuðstóls, en eftir það á þriggja mánaða fresti. Á lokagjaldaga, eða á 40. gjalddaga skuldabréfanna, greiðist 81/120, sem samsvarar eftirstöðvum höfuðstólsins og verðbóta.

Eftirfarandi jöfnur skulu notaðar við **útreikning afborgana á hverjum gjalddaga og lokagreiðslu**:

$$A_{1\ldots n-1} = \frac{h}{m} * IR$$

$$L_n = \frac{(m-(n-1))}{m} * h * IR$$

Þar sem:

A = fjárhæð hverrar afborgunar höfuðstóls á gjalddögum 1 til n-1

L = fjárhæð lokagreiðslu höfuðstóls á gjalddaga n

h = höfuðstóll skuldabréfanna
n = heildarfjöldi afborgana af skuldabréfunum

m = stuðull til ákvörðunar reglulegrar afborgunar, þar sem $m \geq n$

$$\text{IR (verðbólgustuðull)} = \frac{\text{Vísitala á gjalddaga}}{\text{Grunnvísitala}}$$

Uppgreiðsluheimild og kaup á skuldaskjölum

Útgefanda er óheimilt að umframgreiða skuldabréfin á líftíma skuldabréfanna án fyrirfram samþykkis allra eigenda skuldabréfa í viðkomandi flokki.

Útgefandi hefur heimild til að kaupa og selja á markaði skuldabréf útgefin af honum sjálfum, en við slík endurkaup skal honum skylt að bjóða öllum skuldabréfaeigendum sömu kjör og sömu fjárhæð (í hlutfalli við skuldabréfaeign þeirra). Fallist einhverjir eigendur skuldabréfa ekki á tilboð útgefanda skal útgefanda heimilt að framkvæma frekari endurkaup skuldabréfa af öðrum eigendum skuldabréfa sem því nemur.

2.3.6. Skattar

Um skattalega meðferð skuldabréfa fer samkvæmt gildandi skattalögum á hverjum tíma. Útgefandi mun ekki draga staðgreiðslu af vaxtatekjum skuldabréfanna og ábyrgist ekki að skattur af vöxtum og arði sem innheimt eru með staðgreiðslu sé haldið eftir, samanber 1. mgr. 3. gr. laga nr. 94/1996, um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur. Skuldabréfaeigendur bera sjálfir ábyrgð staðgreiðslu fjármagnstekna sinna af skuldabréfunum og eftir atvikum greiðslu annarra skatta samkvæmt lögum og reglum eins og þau eru á hverjum tíma. Sá aðili sem varslar skuldabréf fyrir skuldabréfaeiganda annast útreikning og staðgreiðslu af vaxtatekjum skuldabréfanna. Skuldabréfin eru ekki

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

2.3.7. Fyrning

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

2.3.8. Upplýsingakvaðir

Upplýsingakvaðir gagnvart umboðsmanni kröfuhafa

Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda umboðsmanni kröfuhafa afrit þeirra skjala sem tilgreind eru hér á eftir uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd. Birting í fréttakerfi Nasdaq Iceland telst fullnægjandi afhending skjala samkvæmt þessum skilmála.

a) **Endurskoðaður ársreikningur.** Endurskoðaður ársreikningur fyrir samstæðu útgefanda fyrir hvert fjárhagsár sem endar eftir útgáfudag viðkomandi skuldaskjala, skal afhentur um leið og hann hefur verið samþykktur af stjórn útgefanda og eigi síðar en 90 dögum frá lokum viðkomandi uppgjörstímabils.

b) **Kannaður hálfsársreikningur.** 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 eigi síðar en 60 dögum frá lokum viðkomandi uppgjörstímabils. Árshlutareikningar skulu vera kannaðir af löggiltum endurskoðanda.

c) **Staðfestir reikningar.** Stjórn og forstjóri útgefanda skulu staðfesta að viðeigandi ársreikningur og 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.

d) **Form reikninga.** Útgefandi skal sjá til þess að viðeigandi ársreikningur og árshlutareikningur séu útbúnir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir eru staðfestir af Evrópusambandinu á hverjum tíma.

Upplýsingakvaðir gagnvart staðfestingaraðila

Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda staðfestingaraðila neðangreindar skýrslur, undirritaðar af forstjóra eða fjármálastjóra útgefanda, uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd:

2.3.9. Skýrslu um fjárhagslegar kvaðir

a) Skýrslu um fjárhagslegar kvaðir innan tveggja vikna frá því útgefandi afhendir umboðsmanni kröfuhafa endurskoðaðan ársreikning.

b) Skýrslu um fjárhagslegar kvaðir innan tveggja vikna frá því útgefandi afhendir umboðsmanni kröfuhafa hálfsársreikning samkvæmt skilmála.

Framangreindar skýrslur skulu sendar staðfestingaraðila með þeim hætti sem kveðið er á um í samningi við staðfestingaraðila.

2.3.10. Almennar kvaðir

Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta þeim kvöðum sem tilgreindar eru hér á eftir, þangað til skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd:

a) **Tilkynning um vanefndir til umboðsmanns.** Útgefandi skal tilkynna umboðsmanni kröfuhafa um hvers kyns vanefndir á skilmálum skuldabréfanna, tryggingarbréfs og annarra veðskjala 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.

b) **Greiðsla skatta.** 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 umdeildra skatta eða gjalda.

c) **Vátryggingar og greiðsla vátryggingargjalda.** Útgefandi mun sjá til þess að veðsalar vátryggi þær fasteignir sem veðsettar eru til tryggingar skuldabréfunum gegn tjóni af völdum eldsvoða, auk hvers kyns öðrum hættum sem almennt er vátryggt gegn í starfsemi svipaðri þeirri sem viðkomandi veðsali hefur með höndum. Tryggja skal hjá vátryggingarfélögum sem hlotið hafa starfsleyfi sem slík. Útgefandi mun sjá til þess að veðsalar muni greiða öll iðgjöld á gjalddaga og geri hverjar þær aðrar ráðstafanir sem eru nauðsynlegar til þess að þær vátryggingar sem teknar hafa verið haldist í fullu gildi.

d) **Endurskoðendur.** Endurskoðendur útgefanda skulu vera löggiltir endurskoðendur.

e) **Breytingar á starfsemi eða tilgangi útgefanda.** Útgefandi skal sjá til þess, innan þeirra marka sem honum er unnt, að ekki verði gerðar breytingar á tilgangi samkvæmt samþykktum eða breytingar á starfsemi sem ekki rúmast innan tilgangs samkvæmt samþykktum sem haft gætu verulega neikvæð áhrif á rekstur og afkomu útgefanda, frá því sem er á útgáfudegi skuldabréfanna.

f) **Skuldajöfnuður óheimill.** Allar upphæðir sem koma skulu til greiðslu frá útgefanda vegna skuldabréfanna skulu inntar af hendi án nokkurs frádráttar vegna skatta, skuldajafnaðar eða gagnkrafna.

g) **Aðgerðir til verndar og fullnustu veðandlags.** Útgefandi mun sjá til þess að veðsalar muni, fyrir eigin reikning, grípa til hvers kyns aðgerða sem veðgæsluaðili kann að telja nauðsynlegar til að fullkomna eða verja rétt veðhafa og til að viðhalda þeim veðandlögum sem stofnað er til til tryggingar kröfum samkvæmt skuldabréfum þessum og einnig að grípa til hverra þeirra aðgerða sem veðgæsluaðili telur nauðsynlegar til að fullnusta veðandlagið, að hluta eða fullu, eftir að tilkynning þar að lútandi hefur borist.

h) **Frekari aðgerðir.** Að beiðni veðgæsluaðila skal útgefandi framkvæma, og skal eftir atvikum sjá til þess að veðsalar framkvæmi alla þá hluti og undirriti öll þau skjöl sem veðgæsluaðili telur nauðsynleg til þess að skuldabréfaeigendur geti notið réttinda samkvæmt tryggingarbréfum og veðhafa- og veðgæslusamkomulagi.

i) **Skuldir Haga Verslana ehf.** Útgefanda er óheimilt að skuldsetja dótturfélag sitt, Hagar Verslanir ehf., fyrir fjárhæð umfram 1 margfeldi af EBITDA hagnaði Haga Verslana ehf. síðustu 12 mánaða þar á undan. EBITDA viðmið í þessu samhengi skal vera EBITDA án áhrifa af IFRS16 reikningsskilastaðli. Noti Hagar Verslanir ehf. IFRS16 staðal við framsetningu ársreikninga og árshlutareikninga skal EBITDA viðeigandi tímabils aðlöguð með þeim hætti að heildar leigugreiðslur tímabilsins skulu færðar til lækkunar á EBITDA og skal sú fjárhæð vera til viðmiðunar við ofangreint skuldahámark (en til skýringar skal tekið fram að ef Hagar Verslanir ehf. nota ekki IFRS16 staðal skal notast við EBITDA eins og hún er fram sett án aðlögunar). Leiguskuldbindingar Haga Verslana ehf. skulu ekki teljast til vaxtaberandi skulda í þessu viðmiði, heldur eingöngu aðrar vaxtaberandi skuldir eins og þær eru framsettar í efnahagsreikningi Haga Verslana ehf. hverju sinni. Útgefanda er heimilt að setja eignir Haga Verslana ehf. til tryggingar fyrir skuldum sínum, enda teljast slíkar skuldir til skulda móðurfélagsins en ekki dótturfélagsins.

j) **Bann við veðsetningu á leigutekjum.** Veðsölum er óheimilt að veðsetja réttindi sín samkvæmt leigusamningum um veðsettar fasteignir.

2.3.11. Fjárhagsleg skilyrði

Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta eftirtöldum fjárhagslegum skilyrðum uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd. Útgefandi skal framkvæma útreikning á hinum fjárhagslegu skilyrðum tvisvar sinnum á ári, eða strax í kjölfar birtingu ársreiknings og hálfsársreiknings. Efnahagsliðir skulu miðast við punktstöðu á uppgjörsdegi og rekstrarliðir við undangengna 12 (tólf) mánuði m.v. uppgjörsdag. Útgefandi skal upplýsa umboðsmann kröfuhafa svo fljótt sem kostur er hvort að útgefandi uppfylli eftírfarandi fjárhagsleg skilyrði og afhenda skriflega staðfestingu þess efnis:

a) *Vaxtaþekja (e. Interest Coverage Ratio)*. Vaxtaþekja skal ekki vera lægri en 2,0. Vaxtaþekja er skilgreind sem hagnaður útgefanda fyrir afskriftir, fjármagnsliði og skatta (e. EBITDA) deilt með summu allra vaxtagreiðslna útgefanda, þ.m.t. af skuldabréfum þessum auk vaxtagjalda af leigusamningum útgefanda.

b) *Eiginfjárhlutfall.* Eiginfjárhlutfall skal að lágmarki nema 25%. Eiginfjárhlutfall er skilgreint sem heildar eigið fé útgefanda deilt með heildareignum útgefanda.

c) *Lánaþekja (e. Loan to Value Ratio).* Ef gerðar verða breytingar á veðsettum eignum er útgefanda settar þær fjárhagslegu kvaðir að lánaþekja, eftir breytinguna skal, ekki vera umfram 75%. Við útreikning lánaþekju skal skal fara eftir ákvæðum veðhafa- og veðgæslusamningsins. Lánaþekja er skilgreind sem hlutfall allra skuldbindinga sem tryggðar eru með veðandlaginu á móti bókfærðu virði þeirra eigna sem tilheyra veðandlaginu.

Úrbætur: Til úrbóta á vaxtaþekju og eiginfjárhlutfalli getur útgefandi gefið út nýtt hlutafé og/eða tekið víkjandi lán. Fjármuni sem þannig fást getur útgefandi nýtt til að bæta því við sem upp á rekstrartekjur og eiginfjárhlutfall vantar, þannig að skilyrði um vaxtaþekju og eiginfjárhlutfall séu uppfyllt innan tilskilins frests. Með tilskildum fresti er átt við frá því að umboðsmaður kröfuhafa tilkynnir útgefanda skriflega um brotið eða útgefandi verður þess var, hvort heldur sem gerist fyrr. Fresturinn er 35 (þrjátíu og fimm) dagar, nema ef um greiðslufall er að ræða, en þá er hann 15 (fimmtán) dagar.

2.3.12. Yfirlýsingar

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

a) *Staða félagsins.* Útgefandi er félag, réttilega stofnað, í góðu horfi og er réttilega skráð samkvæmt íslenskum lögum. Útgefandi ræður yfir eigin eignum og ræður sinni starfsemi eins og hún er rekin.

b) *Lögformlegar skuldbindingar.* Útgefandi hefur staðið lögformlega rétt að öllum þeim ákvörðunum sem nauðsynlegt var að taka af hans hálfu til að skuldbinda útgefanda samkvæmt skuldabréfum þessum og uppfylla ákvæði þeirra og að skuldabréf þessi séu því skuldbindandi fyrir hann að öllu leyti.

c) *Hagsmunaárekstrar.* Aðild að, og efndir útgefanda á skuldabréfum 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.

2.3.13. Vanefndatilvik

Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta þeim vanefndatilvikum sem tilgreind eru hér á eftir, þangað til skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd.

a) *Greiðsludráttur.* Hafi útgefandi ekki innt af hendi samningsbundnar afborganir eða vexti samkvæmt skuldabréfunum 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.

b) *Brot á fjárhagslegum skilyrðum.* Ef útgefandi uppfyllir ekki þau fjárhagslegu skilyrði sem fram koma í skilmálum skuldaskjala, 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.

c) *Brot á almennum kvöðum og skilmálum.* 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 eða veðgæsluaðili tilkynnir útgefanda skriflega um brotið eða útgefandi verður þess var, hvort heldur sem gerist fyrr.

d) ***Brot á umboðssamningi, veðhafasamkomulagi og samningi við staðfestingaraðila.*** Ef útgefandi uppfyllir ekki þær skyldur sem á hann eru lagðar samkvæmt samningi við umboðsmann kröfuhafa, veðhafa- og veðgæslusamkomulagi eða samningi við staðfestingaraðila, nema hægt sé að bæta úr vanefndinni og bætt sé úr henni innan 35 (þrjátíu og fimm) daga.

e) ***Brot á skilmálum veðsamnings eða tryggingarbréfa.*** Ef veðsali uppfyllir ekki þær skyldur sem á hann eru lagðar samkvæmt veðsamningi og/eða tryggingarbréfi sem stendur til tryggingar skilvísri og skaðlausri endurgreiðslu skuldabréfa þessara, nema hægt sé að bæta úr vanefndinni og bætt sé úr vanefndinni innan 35 (þrjátíu og fimm) daga.

f) ***Rangar yfirlýsingar.*** 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.

g) ***Vanefndir annarra skuldbindinga.*** Ef útgefandi innir ekki af hendi á gjalddaga greiðslu samkvæmt einhverjum samningi eða samningum sem leggur á útgefanda greiðsluskyldu og samningurinn hafi annað hvort verið gjaldfelldur eða gjaldfellingarheimild hefur myndast, enda sé samtala þeirra skulda sem gjaldfallin er eða heimilt er að gjaldfella, hærri en kr. 300.000.000, nema slík vanefnd stafi af réttlætanlegum mótmælum af hálfu útgefanda og eðlilegum vörnum sé haldið uppi.

h) ***Fullnustuaðgerðir.*** 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.

i) ***Ógjaldfærni.*** Ef útgefandi verður að lögum ekki talinn geta staðið í skilum við lánardrottna sína þegar kröfur hans falla í gjalddaga, telst ógjaldfær, viðurkennir að hann geti ekki greitt skuldir sínar á gjalddaga, hættir greiðslu á öllum eða einhverjum tegundum skulda sinna eða lýsir yfir fyrirætlun sinni þess efnis, fær greiðslustöðvun vegna skulda sinna, eða gengur til samninga við einn eða fleiri lánardrottna um endurskipulagningu eða endursamninga á skuldum sínum vegna fjárhagslegra örðugleika.

j) ***Starfsemi hætt.*** Ef útgefandi hættir, eða hótar að hætta, öllum eða verulegum hluta starfsemi sinnar.

k) ***Áritun með fyrirvara.*** Ef endurskoðendur útgefanda gera verulega fyrirvara á áritun sinni á endurskoðaða ársreikninga útgefanda eða árshlutauppgjör.

l) ***Skráning á skipulegan verðbréfamarkað.*** Ef skuldabréf þessi hafa ekki verið tekin til viðskipta (skráð) innan 6 (sex) mánaða frá útgáfudegi skuldabréfanna.

m) ***Afskráning skuldabréfa.*** Ef skuldabréf þessi (eftir að þau hafa verið skráð) eru tekin úr viðskiptum (afskráð) af skipulögðum verðbréfamarkaði.

n) ***Afskráning hlutabréfa.*** Ef hlutir í útgefanda verða ekki lengur skráðir á skipulögðum verðbréfamarkaði / í kauphöll.

2.3.14. Gjaldfelling

Ef vanefndatilvik, eins og það er skilgreint hér að framan, hefur átt sér stað, og ekki hefur verið bætt úr innan tilskilinna tímamarka, skal umboðsmaður kröfuhafa boða til kröfuhafafundar eins fljótt og auðið er til að ákveða hvort gjaldfella eigi skuldabréfin.

Einungis er unnt að taka ákvörðun um gjaldfellingu á kröfuhafafundi og hefur því enginn kröfuhafi sjálfstæðan, einhliða rétt til að gjaldfella skuldabréf í sinni eigu, þrátt fyrir að vanefndatilvik hafi átt sér stað. Um form og efni kröfuhafafundar, samþykkishlutföll og annað fer eftir ákvæðum í samningi við umboðsmann kröfuhafa sem gerður hefur verið í tengslum við útgáfu á skuldabréfanna.

2.4. Tryggingafyrirkomulagið

Skuldabréfin eru veðtryggð samkvæmt tryggingafyrirkomulagi sem stofnað var til í tengslum við útgáfu á skuldabréfum í flokkunum HAGA 021029. Tryggingafyrirkomulaginu var komið á fót þann 1. október 2019 með útgáfu tryggingarbréfs, veðsamnings, undirritun veðhafa- og veðgæslusamkomulags, umboðssamnings og samnings við staðfestingaraðila. Framangreind skjöl, eins og þeim kann eftir atvikum að vera breytt, munu því gilda um sameiginleg veðréttindi veðhafa en skjölin má finna á vefsíðu útgefanda, www.hagar.is/fjarfestaupplysingar/skuldabrefautbod/. Framangreind skjöl gilda einungis um skuldaskjöl sem eru veðtryggð samkvæmt tryggingafyrirkomulaginu og ná því ekki til annarra skuldaskjala útgefanda.

Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu þeirra skuldaskjala sem gefin eru út með veði samkvæmt tryggingafyrirkomulaginu hafa veðsalar gefið út tryggingarbréf þar sem tilteknar eignir eru settar að veði. Um er að ræða veð í tilgreindum fasteignum, en á líftíma skuldabréfanna kunna að verða veðsettar innstæður á tilgreindum bankareikningum eða tilgreindum vörslureikningum, ásamt fjármálagerningum sem skráðir eru á vörslureikningana á hverjum tíma. Útgefandi hefur heimild til að óska eftir því að nýjar eignir verði settar að veði samkvæmt tryggingarbréfinu og/eða að tilteknar eignir verði leystar úr veðböndum í samræmi við ákvæði veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins, ef uppgreiðsluverðmæti þeirra krafna sem tryggðar eru samkvæmt tryggingarbréfinu fer ekki, eftir þær breytingar sem óskað er eftir, yfir 75% af verðmæti hinna veðsettu eigna. Þá er útgefanda heimilt að bæta nýjum skuldbindingum við þær kröfur sem þegar eru tryggðar með tryggingarbréfinu, að því skilyrði uppfylltu að lánaþekja fari ekki umfram 75% af verðmæti hinna veðsettu eigna við slíka breytingu. Þær nýju skuldbindingar sem heimilt er að bæta við kröfur sem tryggðar eru samkvæmt tryggingarbréfinu, sbr. framangreint, geta verið kröfur á grundvelli skuldaskjala sem gefin eru út á grundvelli lýsingar þessarar. Við mat á virði veðsettra eigna skal farið eftir þeirri aðferðarfræði sem lýst er í viðauka I við veðhafa- og veðgæslusamkomulagið.

Við breytingu á veðsettum eignum, eftir því sem fram kemur í skuldaskjölum, skal lánaþekja, eins og hún er skilgreind í skilmálunum, ekki vera hærri en 75%, vaxtaþekja eins og hún er skilgreind í skilmálunum skal ekki vera undir 2,0 og eiginfjárhlutfall, eins og það er skilgreint í skilmálunum, skal ávallt vera jafnt eða yfir 25%.

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

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

Skipaður hefur verið staðfestingaraðili fyrir tryggingafyrirkomulagið og gegnir staðfestingaraðili því hlutverki fyrir alla flokka skuldaskjala sem eru veðtryggð samkvæmt tryggingafyrirkomulaginu.

Staðfestingaraðili fer yfir forsendur og útreikninga við veðsetningu í upphafi og vegna staðfestingar á skýrslum um lánaþekju og skýrslum um fjárhagslegar kvaðir, frá útgefanda. Hlutverki staðfestingaraðila er nánar lýst í samningi við staðfestingaraðila.

Með því að fjárfesta í skuldabréfum sem falla undir tryggingafyrirkomulagið samþykkja fjárfestar sjálfkrafa efni ofangreindra skjala og að hlíta ákvæðum þeirra. Mikilvægt er fyrir kröfuhafa að kynna sér vel ákvæði skjalanna þar sem þau fela m.a. í sér að kröfuhafar afsala sér ákveðnum réttindum sem þeir ella hefðu samkvæmt íslenskum lögum. Þannig er t.a.m. einungis hægt að gjaldfella skuldabréfin með ákvörðun sem tekin skal á kröfuhafafundi með samþykki þess hlutfalls kröfuhafa, m.v. fjárhæð sem fram kemur í umboðssamningi. Einnig hafa veðhafar afsalað sér rétti til að ganga að veðum að eigin frumkvæði, en ákvarðanir varðandi fullnustu veða skulu teknar á veðhafafundi með því hlutfalli veðhafa sem fram kemur í veðhafasamkomulagi.

Lýsing á helstu ákvæðum tryggingarbréfs, veðhafasamkomulags, umboðssamnings og samnings við staðfestingaraðila sem má finna hér á eftir. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér skjölin í heild sinni en þau má nálgast á vefsíðu útgefanda, www.hagar.is/fjarfestaupplysingar/skuldabrefautbod/.

2.4.1. Tryggingarbréf

a) Almennt

Í tengslum við tryggingafyrirkomulagið hefur útgefandi gefið út tryggingarbréf þar sem veðsalar setja tilgreindar fasteignir að veði til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á hinum veðtryggðu kröfum. Þær eignir sem settar eru að veði á hverjum tíma koma fram í tryggingarbréfinu og með þeim veðrétti sem þar er tilgreindur. Að uppfylltum skilyrðum tryggingabréfsins og ákvæða veðhafa- og veðgæslusamningsins er útgefanda heimilt að skipta út veðsettum fasteignum fyrir handveð í innstæðu á bankareikningum, handveð í VS-reikningum ásamt öllum þeim fjármálagerningum sem eru skráðir á VS- reikningana á hverjum tíma. Upplýsingar um veðandlagið eru birtar á vefsíðu útgefanda, www.hagar.is/fjarfestaupplysingar/skuldabrefautbod, í tengslum við birtingu skýrslu um lánaþekju og skýrslu um fjárhagslegar kvaðir.

b) Umboð til veðgæsluaðila

Samhliða tryggingarbréfinu var gerður veðhafa- og veðgæslusamningur sem kveður á um að veðgæsluaðili fari með öll réttindi veðhafa í tengslum við hinar veðsettu eignir. Í tryggingarbréfinu veita veðsalar veðgæsluaðila fullt og ótakmarkað umboð til að framkvæma hverja þá skyldu sem veðsali hefur undirgengist samkvæmt tryggingarbréfinu, en ekki framkvæmt, þrátt fyrir áskorun veðgæsluaðila og framkvæma allt það sem er nauðsynlegt í tengslum við fullnustu veðsins samkvæmt ákvæðum tryggingarbréfsins og veðsali sinnir ekki, þrátt fyrir áskorun veðgæsluaðila, þ.m.t. að undirrita öll skjöl f.h. veðsala í tengslum við framsal á hinu veðsetta. Umboð veðgæsluaðila og þau réttindi sem honum eru fengin samkvæmt tryggingarbréfinu eru eingöngu til að vernda hagsmuni veðhafa og er veðgæsluaðili aldrei skuldbundinn gagnvart útgefanda eða veðsala til að nýta umboðið eða réttindin. Veðgæsluaðili er þó ávallt ábyrgur fyrir þeim fjármunum sem hann raunverulega móttekur sem veðgæsluaðili.

c) Annað

Þær eignir sem eru veðsettar samkvæmt tryggingarbréfinu standa til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu hinna veðtryggðu krafna þar til þær hafa verið að fullu uppgreiddar með óafturkræfum og skilyrðislausum hætti.

2.4.2. Veðhafa- og veðgæslusamkomulag

a) Almennt

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

Þær tegundir eigna sem hægt er að veðsetja undir tryggingafyrirkomulaginu á hverjum tíma takmarkast við fasteignir, innstæður á bankareikningi og fjármálagerninga. Auk þess er veðsölum óheimilt að veðsetja leigutekjur af veðsettum fasteignum. Í viðauka I við veðhafa- og veðgæslusamkomulagið er tilgreint með hvaða hætti verðmeta skuli veðsettar eignir. Verðmæti fasteigna eins og það er birt í sérhverri skýrslu um lánaþekju skal haldast óbreytt þar til staðfestingaraðili hefur staðfest nýtt verðmat, og því verða eingöngu þær eignir sem eru fjarlægðar eða bætt við hinar veðsettu eignir verðmetnar sérstaklega þegar það á við. Innstæður á bankareikningi skal verðmeta á bókfærðu virði þeirra á hverjum tíma. Verðbréf á verðbréfareikningi sem skráð eru í Nasdaq Iceland skal verðmeta miðað við skráð gengi viðkomandi verðbréfa í dagslok daginn áður en ný skýrsla um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir er gefin út.

Útgefandi hefur heimild til að breyta veðtryggingum og bæta við skuldbindingum sem eru tryggðar samkvæmt tryggingarbréfinu, að því gefnu að ákveðin skilyrði, sem fram koma í veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu eru

uppfyllt. Óháðir aðilar, veðgæsluaðili og staðfestingaraðili, eru skipaðir til að fylgjast með því að allar breytingar sem gerðar eru, séu í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamkomulagið, ásamt því að gæta jafnt að hagsmunum allra veðhafa. Með veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu er skipaður veðgæsluaðili fyrir tryggingafyrirkomulagið þar sem hann undirgengst að gegna þeim hlutverkum og þeim skyldum sem honum eru faldar í veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu og sem jafnframt leiða af skilmálum skuldaskjala og koma fram í lýsingunni.

Veðgæsluaðili er í upphafi skipaður af útgefanda. Starfsskyldur veðgæsluaðila eru þó alfarið gagnvart veðhöfum og hefur útgefandi ekkert boðvald yfir veðgæsluaðila og er óheimilt að hafa áhrif á störf hans eða skipun, nema að svo miklu leyti sem sérstaklega er kveðið á um í veðhafasamkomulaginu.

b) Aðild og forgangsréttur

Með fjárfestingu sinni samþykkja kaupendur skuldabréfanna að vera bundnir að veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu og tryggingafyrirkomulaginu.

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

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

Útgefandi hefur heimild til að óska eftir því við veðgæsluaðila að breytingar séu gerðar á veðsettum eignum, með því að tilteknar eignir séu leystar úr veðböndum og/eða eignir veðsettar. Að því marki sem ósk útgefanda varðar ekki veðsettar fasteignir skal veðgæsluaðili verða við slíkri ósk, enda fari lánaþekja ekki umfram 75% af verðmæti hinna veðsettu eigna við slíka breytingu og uppfyllt séu skilyrði um vaxtaþekju og eiginfjárhlutfall. Útgefanda er jafnframt heimilt að bæta nýjum skuldbindingum við þær skuldir sem þegar eru tryggðar með tryggingarbréfi, með því skilyrði að lánaþekja fari ekki umfram 75% við slíka breytingu. Til þess að fyrrgreindar breytingar taki gildi skal útgefandi afhenda veðgæsluaðila skýrslu um lánaþekju, staðfesta af staðfestingaraðila, sem staðfestir lánaþekju eftir breytingu, og útgefandi og viðeigandi veðsalar undirrita öll nauðsynleg skjöl vegna breytingarinnar. Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda staðfestingaraðila skýrslu um fjárhagslegar kvaðir samkvæmt því sem mælt er fyrir um í samningi við staðfestingaraðila.

d) Veðgæsluaðili

KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 25, 105 Reykjavík, er veðgæsluaðili tryggingafyrirkomulagsins. Veðgæsluaðili skal vera óháður samstæðu útgefanda í störfum sínum fyrir veðhafa. Veðgæsluaðila er óheimilt að taka að sér störf eða verkefni fyrir samstæðu útgefanda á gildistíma veðhafasamkomulagsins. Framangreint kemur þó ekki í veg fyrir að hann geti tekið að sér hlutverk umboðsmanns kröfuhafa samkvæmt umboðssamningi og/eða staðfestingaraðila, enda eru skyldur veðgæsluaðila sem umboðsmanns kröfuhafa, staðfestingaraðila og veðgæsluaðila í þágu kröfuhafa en ekki samstæðu útgefanda. Veðgæsluaðili skal vera lögmannsstofa eða endurskoðunarskrifstofa með sérþekkingu á viðkomandi sviði, með fullnægjandi þekkingu á fasteignum, verðbréfamarkaði og fjármögnun sambærilegra félaga og útgefanda og að öðru leyti með burði til að gegna hlutverkinu, meðal annars með tilliti til stærðar og rekstraröryggis. Veðhafar geta tekið ákvörðun um það á veðhafafundi að segja veðgæsluaðila upp störfum og fela útgefanda að skipa nýjan í hans stað, með fyrirvara um samþykki veðhafa. Vilji veðgæsluaðili láta af störfum skal hann upplýsa útgefanda um það og skal útgefandi þá skipa nýjan veðgæsluaðila, með fyrirvara um samþykki veðhafa.

Veðgæsluaðili skal gæta hagsmuna veðhafa gagnvart útgefanda og veðsölum og vera í samskiptum við umboðsmann kröfuhafa.

Hlutverk og skyldur veðgæsluaðila felast í að ganga úr skugga um að tryggingarbréfi sé réttilega þinglýst og að veðin sem veitt eru samkvæmt því séu gild. Veðgæsluaðili skal hafa fullt umboð útgefanda, veðsala og veðhafa til að undirrita skjöl í tengslum við það hlutverk. Veðgæsluaðili skal varðveita öll frumrit veðskjala og annarra gagna sem hann fær afhent. Veðgæsluaðili heldur utan um aðildaryfirlýsingar og hefur umboð frá útgefanda og

veðsölum til að taka á móti aðildaryfirlýsingum. Veðgæsluaðili hefur umsjón með eftirliti á að hreyfingar á veðsettum eignum séu réttilega framkvæmdar og réttarvernd tryggð þegar við á. Í því sambandi skal veðgæsluaðili taka við og fara yfir skýrslu um lánaþekju og senda áfram til umboðsmanna kröfuhafa til upplýsinga, ganga frá nýjum veðum og losa eignir undan veðum samkvæmt tryggingarbréfinu.

Veðgæsluaðili hefur heimild til að kalla eftir og taka á móti öllum upplýsingum frá samstæðu útgefanda sem hann telur þörf á til að hann geti sinnt skyldum sínum samkvæmt veðhafasamkomulaginu.

Veðgæsluaðili skal grípa til viðeigandi fullnustuaðgerða fyrir hönd veðhafa í samræmi við veðhafa- og veðgæslusamkomulagið. Veðgæsluaðili skal almennt senda afrit af öllum tilkynningum sínum til umboðsmanns kröfuhafa, til útgefanda, nema hann telji að slíkt gæti raskað hagsmunum veðhafa.

e) Veðhafafundir

Veðgæsluaðili boðar umboðsmann kröfuhafa á veðhafafund ef þörf er á samþykki veðhafa í samræmi við veðhafasamkomulagið. Veðgæsluaðili er skuldbundinn til að boða til veðhafafundar ef hann fær beiðni þess efnis frá umboðsmanni kröfuhafa, útgefanda, eða að eigin frumkvæði verði hann áskynja um atriði sem hann telur nauðsynlegt að taka fyrir á veðhafafundi. Veðgæsluaðili skal eigi síðar en sjö dögum frá móttöku beiðni um veðhafafund boða til fundar með ekki skemmri en 7 daga og ekki lengri en 21 daga fyrirvara. Fundarboð skal sent á umboðsmenn kröfuhafa með sannanlegum hætti og þar skulu koma fram dagskrá og tillögur fyrir veðhafafund.

Umboðsmaður kröfuhafa mætir fyrir hönd kröfuhafa á veðhafafundi og greiðir atkvæði þar í samræmi við fyrirmæli kröfuhafa. Fyrirmæli umboðsmanna kröfuhafa eru í samræmi við lögmætar ákvarðanir kröfuhafafundar. Veðgæsluaðili og umboðsmenn kröfuhafa, sem og ráðgjafar þeirra og fulltrúar, eiga rétt á að sækja veðhafafund, auk annarra aðila sem veðgæsluaðili boðar, en eingöngu umboðsmenn kröfuhafa hafa atkvæðisrétt á veðhafafundum.

Umboðsmaður kröfuhafa skal kjósa fundarstjóra og skal hann í upphafi fundar staðfesta hvort fundurinn sé ályktunarbær. Veðhafafundur er ályktanabær ef fundurinn er rétt boðaður og umboðsmaður kröfuhafa er mættur á fundinn. Ef veðhafafundur er ekki ályktunarbær skal veðgæsluaðili slíta fundi án þess að taka þar til afgreiðslu nein mál. Veðgæsluaðili skal í kjölfar slíks fundar, án ástæðulauss dráttar, boða umboðsmann kröfuhafa á nýjan fund sem haldinn verður ekki fyrr en 7 dögum síðar og ekki seinna en 14 dögum síðar. Sá fundur skal ávallt teljast ályktunarbær, óháð fundarsókn, ef til hans var boðað með réttum hætti

Þær ákvarðanir sem umboðsmaður kröfuhafa, eða fulltrúi hans, tekur á veðhafafundum geta eingöngu verið:

(a) Hvort ganga skuli að veðum sem tryggingarbréf og/eða veðsamningur veitir, að fullu eða að hluta, og ef það skal gert, á hvaða hátt.

(b) Hvort breyta eigi ákvæðum veðskjala, að undanskildum þeim breytingum sem veðgæsluaðili hefur umboð til að gera sjálfur samkvæmt ákvæðum samkomulagsins, þ.m.t. hvort fella skuli tryggingafyrirkomulagið undir nýtt tryggingafyrirkomulag sem útgefandi kann að setja á fót (og þá hvaða breytingar séu nauðsynlegar í tengslum við slíka breytingu) eða hvort veita eigi undanþágur frá ákvæðum veðskjala.

(c) Hvort afturkalla eigi skipun veðgæsluaðila eða staðfestingaraðila og hvort samþykkja eigi nýjan veðgæsluaðila eða staðfestingaraðila.

Umboðsmaður kröfuhafa fer með atkvæðisrétt á veðhafafundi og skal umboðsmaður greiða atkvæði um ákvarðanir veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu samkvæmt ákvörðun kröfuhafafundar. Ef ágreiningsmál koma upp í tengslum við atkvæðisrétt á veðhafafundi skal fundarstjóri leysa úr þeim ágreiningi. Heimilt er að láta reyna á lögmæti ákvörðunar fundarstjóra fyrir dómi.

f) Úrræði veðhafa og fullnusta veðtrygginga

Fullnusta hinna veðsettu eigna skal fara fram í samræmi við ákvæði tryggingarbréfsins, veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins og ákvarðana veðhafafunda. Veðgæsluaðili annast fullnustuaðgerðir í samræmi við

ákvarðanir veðhafafundar. Veðgæsluaðili móttekur greiðslur vegna fullnustuaðgerða og úthlutar til umboðsmanna kröfuhafa í hlutfalli við útistandandi kröfur veðhafa á hendur samstæðunni. Móttaki veðgæsluaðili fjármuni vegna fullnustu sem duga ekki til fullrar greiðslu allra krafna sem gjaldfallnar eru samkvæmt skuldaskjölum þá kemur fram í veðhafasamkomulagi í hvaða röð ráðstafa skuli greiðslunum.

2.4.3. Umboðssamningur

a) Almennt

KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 25, 105 Reykjavík, hefur verið skipaður óháður umboðsmaður kröfuhafa fyrir hvern útgefinn verðbréfaflokk sem gefinn er út undir skuldabréfaflokknum. Útgefandi ber allan kostnað af störfum umboðsmanns kröfuhafa.

Sami umboðsmaður kröfuhafa skal vera fyrir alla kröfuhafa verðbréfa sem tilheyra sama verðbréfaflokki. Meginhlutverk umboðsmanns kröfuhafa er að gæta hagsmuna þeirra eigenda verðbréfa sem gefin verða út undir viðkomandi flokki og koma fram fyrir hönd þeirra og skal hann gæta hagsmuna allra kröfuhafa jafnt.

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.

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.

Umboðsmaður kröfuhafa skal vera óháður samstæðunni í störfum sínum fyrir kröfuhafa og er honum óheimilt að taka að sér störf eða verkefni fyrir samstæðuna á gildistíma umboðssamningsins. Framangreint kemur ekki í veg fyrir að umboðsmaður kröfuhafa taki að sér hlutverk veðgæsluaðila og staðfestingaraðila, enda eru skyldur umboðsmanns kröfuhafa sem umboðsmanns kröfuhafa og veðgæsluaðila í þágu kröfuhafa en ekki samstæðunnar. 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.

Með því að kaupa skuldaskjöl samþykkir viðkomandi kröfuhafi fyrir sitt leyti framangreint fyrirkomulag og efni umboðssamnings viðkomandi flokks skuldaskjala sem nálgast má á heimasíðu útgefanda, www.hagar.is/fjarfestaupplysingar/skuldabrefautbod/.

b) Hlutverk og skyldur umboðsmanns kröfuhafa

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, veðsölum, staðfestingaraðila og veðgæsluaðila. Jafnframt skal umboðsmaður kröfuhafa gæta þess í störfum sínum að mismuna ekki kröfuhöfum og að allir kröfuhafar njóti hlutfallslega jafns réttar innbyrðis.

Umboðsmaður kröfuhafa skal koma fram fyrir hönd kröfuhafa gagnvart útgefanda, veðsölum, veðgæsluaðila og staðfestingaraðila og annast öll samskipti við framangreinda aðila fyrir hönd kröfuhafa. Þá skal umboðsmaður kröfuhafa varðveita öll skjöl sem hann móttekur frá þessum aðilum á grundvelli umboðssamningsins og framsenda til kröfuhafa til upplýsinga.

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

Ef umboðsmaður kröfuhafa verður var við vanefnd útgefanda eða veðsala á skuldbindingum sínum samkvæmt skuldaskjölum, skal hann senda áskorun til útgefanda um að bæta úr vanefnd innan tilskilins frests, ef við á. Verði ekki bætt úr vanefnd innan tilskilinna tímamarka skal umboðsmaður kröfuhafa boða til kröfuhafafundar í samræmi við ákvæði umboðssamningsins.

Hafi kröfuhafar tekið ákvörðun á kröfuhafafundi um að gjaldfella kröfur sínar skal umboðsmaður kröfuhafa fara eftir þeim fyrirmælum sem kröfuhafar samþykkja á kröfuhafafundi um mögulegar fullnustuaðgerðir og framkvæmd þeirra í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins. Fjármunum sem umboðsmaður kröfuhafa móttekur á grundvelli fullnustuaðgerða skal ráðstafað til kröfuhafa í þeirri röð og með þeim hætti sem mælt er fyrir um í veðhafasamkomulaginu.

c) Kröfuhafafundur

Ef umboðsmaður kröfuhafa telur nauðsynlegt eða æskilegt að bera undir kröfuhafa málefni sem tengjast skuldaskjölunum, umboðssamningnum, veðhafasamkomulaginu, samningi við staðfestingaraðila eða öðrum atriðum skal umboðsmaður boða til kröfuhafafundar. Umboðsmaður skal boða til kröfuhafafundar eins fljótt og auðið er í eftirfarandi tilfellum:

(a) ef útgefandi eða veðgæsluaðili óskar eftir því eða ef veðgæsluaðili boðar til veðhafafundar;

(b) í kjölfar vanefnda samkvæmt skuldabréfunum, sem ekki hefur verið bætt úr, sem umboðsmaður kröfuhafa verður var við eða sem útgefandi hefur tilkynnt um;

(c) ef 1/4 hluti kröfuhafa, miðað við fjárhæð útistandandi krafna á grundvelli skuldabréfanna skv. upplýsingum úr skrám verðbréfamiðstöðvar, óskar eftir fundi;

(d) ef staðfestingaraðili tilkynnir að hann muni ekki staðfesta skýrslu um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir eða ef staðfestingaraðili hefur ekki sent umboðsmanni kröfuhafa niðurstöðu sína innan þeirra tímamarka sem tilgreind eru í samningi við staðfestingaraðila; eða

(e) ef umboðsmaður kröfuhafa telur rétt að boða til kröfuhafafundar af öðrum ástæðum.

Umboðsmaður skal ávallt boða alla kröfuhafa á kröfuhafafundi, en einnig er honum heimilt að boða útgefanda, staðfestingaraðila, veðgæsluaðila eða aðra aðila, telji hann slíkt nauðsynlegt eða æskilegt vegna dagskrárliða. Umboðsmaður kröfuhafa skal boða til kröfuhafafundar með að lágmarki 7 daga fyrirvara og að hámarki 21 dags fyrirvara. Dagskrá, tillögur og gögn skulu send kröfuhöfum með sama hætti og boðun með að lágmarki 7 daga fyrirvara. Kröfuhafafundir eru boðaðir með tilkynningu til kröfuhafa. Umboðsmaður kröfuhafa skal tilkynna útgefanda um fyrirhugaða boðun kröfuhafafundar tímanlega til þess að gefa honum kost á því að uppfylla upplýsingaskyldu sína samkvæmt lögum nr. 108/2007, um verðbréfaviðskipti. Þá skal umboðsmaður kröfuhafa tilkynna niðurstöður fundarins með sama hætti.

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.

Atkvæðisréttur kröfuhafa á kröfuhafafundi miðast við uppgreiðsluverðmæti skuldabréfanna sem er í eigu viðkomandi kröfuhafa sem hlutfall af uppgreiðsluverðmæti allra skuldabréfanna 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.

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 verðbréfaflokki miðað við fjárhæð: Breytingar á vaxtakjörum, breytingar á gjalddögum vaxta eða höfuðstóls, nema um sé að ræða einstaka tímabundnar breytingar *(e. waiver)* 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.

Ef kröfuhafafundur samþykkir gjaldfellingu krafna skal umboðsmaður kröfuhafa tilkynna veðgæsluaðila um ákvörðunina svo fljótt sem verða má og eigi síðar en tveimur virkum dögum eftir kröfuhafafund og óska eftir því að veðhafafundur verði boðaður í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins.

2.4.4. Samningur við staðfestingaraðila

a) Almennt

KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 25, 105 Reykjavík hefur verið skipaður sem staðfestingaraðili fyrir hvern útgefinn verðbréfaflokk sem gefinn er út undir skuldabréfaflokknum. Með því að kaupa verðbréf með veði samkvæmt tryggingafyrirkomulaginu 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, www.hagar.is/fjarfestaupplysingar/skuldabrefautbod/.

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. Staðfestingaraðila er þó heimilt að taka að sér hlutverk veðgæsluaðila og 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 fasteignum, verðbréfamarkaði og fjármögnun félaga sambærilegum útgefanda, og að öðru leyti með burði til að gegna hlutverkinu, m.a. með tilliti til stærðar og rekstraröryggis.

Staðfestingaraðili er í upphafi ráðinn af útgefanda. Starfsskyldur staðfestingaraðila eru þó alfarið gagnvart kröfuhöfum. Útgefandi hefur ekkert boðvald yfir staðfestingaraðila og er ekki heimilt að hafa áhrif á störf hans eða skipun, nema að því leyti sem kveðið er á um í samningi við staðfestingaraðila. Kröfuhafar geta tekið ákvörðun á veðhafafundi um að segja staðfestingaraðila upp störfum og fela útgefanda að skipa nýjan í hans stað, með fyrirvara um samþykki kröfuhafa. Vilji staðfestingaraðili láta af störfum skal hann þegar í stað upplýsa útgefanda um það og skal útgefandi þá, eins fljótt og kostur er, skipa nýjan staðfestingaraðila með fyrirvara um samþykki kröfuhafa.

b) Skyldur útgefanda

Áður en verðbréf með veði samkvæmt tryggingafyrirkomulaginu eru fyrst gefin út skal útgefandi samhliða afhenda skýrslu um lánaþekju, afhenda staðfestingaraðila allar þær upplýsingar sem staðfestingaraðili óskar eftir og telur nauðsynlegar í tengslum við mat sitt samkvæmt samningi við staðfestingaraðila.

Útgefandi skal afhenda staðfestingaraðila skýrslu um lánaþekju og öll nauðsynleg gögn ef útgefandi hyggst óska eftir því við veðgæsluaðila að gerðar verði breytingar á tryggingarbréfi þannig að veðsettar eignir verði leystar úr veðböndum og/eða nýjar eignir veðsettar á grundvelli tryggingarbréfs. Skal útgefandi staðfesta með skýrslu um lánaþekju, sem send er staðfestingaraðila til staðfestingar, að uppgreiðsluverðmæti þeirra skuldaskjala sem tryggð eru samkvæmt tryggingarbréfi fari ekki yfir 75% af verðmæti veðsettra eigna, eftir þær breytingar sem útgefandi óskar eftir samkvæmt framangreindu, auk þess að hlutfall fermetra veðsettra fasteigna á höfuðborgarsvæðinu sé eigi lægra en 60% af heildarfjölda fermetra veðsettra fasteigna.

Útgefandi skal afhenda staðfestingaraðila skýrslu um lánaþekju og öll nauðsynleg gögn ef útgefandi hyggst óska eftir því við veðgæsluaðila að gerðar verði breytingar á tryggingarbréfinu þannig að bætt verið við skuldum sem tryggðar skulu samkvæmt tryggingarbréfi. Skal útgefandi staðfesta með skýrslu um lánaþekju, sem send er til

staðfestingaaðila til staðfestingar, að uppgreiðsluverðmæti þeirra krafna sem tryggðar eru samkvæmt tryggingarbréfi fari ekki yfir 75% af verðmæti veðsettra eigna, eftir þær breytingar sem útgefandi óskar eftir samkvæmt framangreindu.

Útgefandi skuldbindur sig til þess að afhenda staðfestingaraðila skýrslu um fjárhagslegar kvaðir og öll nauðsynleg gögn innan þess tíma sem kveðið er á um í lýsingu og skilmálum verðbréfa. Í skýrslunni skal vera að finna útreikning fjárhagslegra kvaða og forsendur þeirra útreikninga.

Verðmat útgefanda á sérhverri veðsettri eign skal unnið í samræmi við þá aðferðarfræði sem lýst er í viðauka I við veðhafa- og veðgæslusamkomulagið. Skýrsla um lánaþekju og skýrsla um fjárhagslegar kvaðir sem útgefandi afhendir staðfestingaraðila skulu vera á því formi og með því efni sem tilgreint er í viðaukum I og II við samning við staðfestingaraðila eftir því sem við á.

c) Hlutverk staðfestingaraðila

Áður en skuldabréfin eru fyrst gefin út og þau felld undir tryggingafyrirkomulagið skal staðfestingaraðili fara yfir forsendur og útreikninga í skýrslu útgefanda um fjárhagslegar og sérstakar kvaðir, þ.m.t. varðandi verðmæti veðsettra eigna. Staðfestingaraðili skal ennfremur yfirfara forsendur og útreikninga í skýrslu útgefanda, þ.m.t. varðandi verðmæti veðsettra eigna, sem útgefandi afhendir í tengslum við breytingar á tryggingarbréfum og/eða veðsamningi og í tengslum við hálfsárs- og ársreikninga.

Verðmat staðfestingaraðila á sérhverri veðsettri fasteign skal unnið í samræmi við þá aðferðarfræði sem lýst er í fylgiskjali I við veðhafa- og veðgæslusamkomulagið. Ef staðfestingaraðili er sammála verðmati, forsendum og útreikningum útgefanda skal staðfestingaraðili staðfesta viðkomandi skýrslu útgefanda.

Ef staðfestingaraðili er ósammála verðmati, forsendum eða útreikningum útgefanda skal staðfestingaraðili tilkynna veðgæsluaðila og umboðsmanni kröfuhafa um athugasemdir sínar innan 14 daga frá því að honum barst skýrsla útgefanda. Ef athugasemdir staðfestingaraðila varða skýrslu vegna breytinga á veðsettum fasteignum eða verðmæti þeirra skal veðgæsluaðili leita álits óháðs endurskoðunarfyrirtækis eða fjármálafyrirtækis sem skal meta markaðsverðmæti viðkomandi fasteignar ef hún fellur undir gr. 6.4. i) í veðgæslusamningnum, en framkvæmi ella sjóðsstreymisgreiningu samkvæmt þeim atriðum sem tilgreind er í fylgiskjali I með veðgæslusamningnum.

Staðfestingaraðili skal gera útgefanda og umboðsmönnum kröfuhafa grein fyrir niðurstöðu sinni svo fljótt sem verða má og eigi síðar en innan fjórtán daga frá móttöku skýrslu um fjárhagslegar- og sérstakar 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- og sérstakar kvaðir. Þá skal staðfestingaraðili, samkvæmt beiðni, afhenda veðgæsluaðila, umboðsmönnum kröfuhafa og útgefanda öll gögn í tengslum við forsendur staðfestingaraðila fyrir ákvörðun sinni.

2.5. Veðsettar fasteignir

Hér á eftir er listi yfir veðsettar fasteignir sem settar eru til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu samkvæmt tryggingafyrirkomulaginu samkvæmt skuldaskjölunum, ásamt upplýsingum um fastanúmer þeirra og fasteignamat þeirra fyrir árið 2019:

Fasteign	Sveitarfélag	Fastanúmer	Fasteignamat 2019 í ISK
Túngata 1	Keflavík	2090955	93.950.000
Smiðjuvellir 32	Akranes	2293955	264.800.000
Korngarðar 1	Reykjavík	2352192	1.371.450.000
Skipholt 11-13	Reykjavík	2217967	250.600.000

Skútuvogur 5	Reykjavík	2233590	1.042.550.000
Larsenstræti 5	Selfossi	2324733	356.750.000
Kjarnagata 2	Akureyri	2317769	215.000.000
Skeifan 11	Reykjavík	2023318	12.650.000
Skeifan 11	Reykjavík	2023319	19.450.000
Skeifan 11	Reykjavík	2023320	19.450.000
Skeifan 11	Reykjavík	2023321	19.550.000
Skeifan 11	Reykjavík	2023342	42.150.000
Skeifan 11	Reykjavík	2023343	46.250.000
Skeifan 11	Reykjavík	2023344	50.600.000
Skeifan 11	Reykjavík	2023345	91.650.000
Skeifan 11	Reykjavík	2023355	82.950.000
Skeifan 11	Reykjavík	2228853	11.150.000

3. Tilkynning til fjárfesta

3.1. Skuldabréf tekin til viðskipta á skipulögðum verðbréfamarkaði

Í kjölfar þess að lýsing útgefanda, sem verðbréfalýsing þessi er hluti af, hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu mun stjórn útgefanda óska eftir því, með formlegri umsókn, að öll útgefin skuldabréf útgefanda í flokknum HAGA 021029 verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland sem er skipulegur verðbréfamarkaður.

Markmiðið með því að fá skuldabréfin tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland er að stuðla að auknum seljanleika og virkari verðmyndun skuldabréfanna, auk þess að tryggja fjárfestum að starfshættir og upplýsingagjöf um meðal annars fjárhagsstöðu útgefanda séu í samræmi við Reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga, útgefnar af Nasdaq Iceland.

Nasdaq Iceland mun fara yfir umsóknina og birta opinberlega ef umsóknin verður samþykkt og þá hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur verður með skuldabréfin á hinum skipulega verðbréfamarkaði, en Nasdaq Iceland tilkynnir slíka dagsetningu með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara.

Stjórn útgefandans telur að útgefandi hafi uppfyllt öll skilyrði fyrir því að skuldabréfin fáist tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Útgefandi ber allan kostnað sem hlýst af því að fá skuldabréf félagsins tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. og er heildarkostnaður félagsins af því áætlaður um 30 milljónir króna. Þar er um að ræða kostnað við yfirferð og staðfestingu lýsingar samkvæmt gjaldskrá Fjármálaeftirlitsins, kostnað við töku skuldabréfa til viðskipta samkvæmt gjaldskrá Nasdaq Iceland hf., kostnað vegna rafrænnar útgáfu skuldabréfanna, þóknun til umsjónaraðila fyrir að hafa umsjón með því ferli að skuldabréf félagsins verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf., kostnað vegna umsjónar með gerð lýsingar, þóknanir vegna gerðar verðmats og ýmsa aðra smávægilega kostnaðarliði sem til falla við undirbúning á því að fá skuldabréf félagsins tekin til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland hf.

Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum samkvæmt viðauka V. við fylgiskjal I við reglugerð nr. 243/2006. Verðbréfalýsingin uppfyllir ákvæði XIII. viðauka sem varðar lágmarkskröfur um upplýsingar sem koma eiga fram í verðbréfalýsingu sem tengist verðbréfum fyrir afleidd verðbréf þar sem nafnvirði hverrar einingar er lægra en 100.000 evrur. Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga sem gefnar voru út af Nasdaq Iceland þann 1. júlí 2018. Lýsingin hefur verið yfirfarin og staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi í samræmi við 52. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti. Lýsingin er á íslensku og er birt á Íslandi. Lýsingin samanstendur af þremur sjálfstæðum skjölum; verðbréfalýsingu dagsett 12. febrúar 2020 og útgefandalýsingu dagsett 12. febrúar 2020 og samantekt dagsett 12. febrúar 2020. Lýsinguna í heild sinni má nálgast á vef útgefanda, http://www.hagar.is/fjarfestaupplysingar/skuldabrefautbod/. Lýsing skuldabréfa HAGA 021029 inniheldur þær upplýsingar sem nauðsynlegar eru fjárfestum til að þeir geti metið eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur útgefanda, sem og upplýsingar um þau réttindi sem fylgja verðbréfunum. Leitast hefur verið við að setja upplýsingarnar fram á skýran og greinargóðan hátt. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel lýsinguna og er þeim ráðlagt að kynna sér sérstaklega kafla um áhættuþætti. Upplýsingar í lýsingunni byggja á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem lýsingin er undirrituð og geta breyst frá dagsetningu undirritaðrar lýsingar og fram að þeim degi þegar skuldabréfin eru tekin til viðskipta. Ef mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varða upplýsingar í lýsingunni, sem máli geta skipt við mat á skuldabréfunum, koma fram á þessu tímabili, skal útbúa viðauka við lýsinguna í samræmi við 46. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti, þar sem greint er frá viðkomandi atriðum. Viðaukinn skal staðfestur innan

sjö virkra daga og birtur á sama hátt og upprunalega lýsingin. Verðbréfalýsingu þessa eða önnur skjöl sem tilheyra lýsingu skuldabréfa HAGA 021029 má undir engum kringumstæðum skoða eða túlka sem loforð um árangur í rekstri eða um ávöxtun fjármuna af hálfu útgefanda eða umsjónaraðila með töku til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði eða annarra aðila. Fjárfestar eru minntir á að öllum verðbréfakaupum fylgir áhætta. Fjárfestar verða fyrst og fremst að treysta eigin dómgreind vegna fjárfestingar í skuldabréfum útgefnum af útgefanda og taka tillit til starfsumhverfis útgefanda, 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 og öðrum fjármálafyrirtækjum, til aðstoðar við mat á skuldabréfunum sem fjárfestingarkosti. 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 lýsingunni 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 lýsingunni skal þannig meðal annars hvorki senda í pósti né dreifa á einn eða annan hátt til eða innan Bandaríkjanna, Ástralíu, Kanada eða Japans. Útgefandi, seljandi og umsjónaraðili eru ekki skaðabótaskyldir vegna dreifingar á lýsingunni til þriðja aðila.

3.2. Skjöl til sýnis

Eftirfarandi skjöl má skoða á vefsíðu útgefanda www.hagar.is/fjarfestaupplysingar/skuldabrefautbod og á skráðri skrifstofu útgefanda að Hagasmára 1, 201 Kópavogi:

- Veðhafa- og veðgæslusamkomulag vegna tryggingafyrirkomulagsins dagsett 1. október 2019,
- Umboðssamningar vegna tryggingafyrirkomulagsins dagsettir 1. október 2019, ásamt breytingum eða viðbótum eftir því sem við á.
- Samningur við staðfestingaraðila vegna tryggingafyrirkomulagsins dagsettur 1. október 2019, ásamt breytingum eða viðbótum eftir því sem við á.
- Tryggingarbréf vegna tryggingarfyrirkomulagsins dagsett 1. október 2019.
- Veðsamningur vegna tryggingarfyrirkomulagsins dagsettur 1. október 2019.
- Útgáfulýsing skuldabréfaflokks.

3.3. Upplýsingar frá þriðja aðila

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

3.4. Ráðgjafar

Arctica Finance hf., kt. 540509-1820, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, hafði umsjón með lokuðu útboði og sölu skuldabréfanna til hæfra fjárfesta og hefur fyrir hönd útgefanda umsjón með því að fá skuldabréfin tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf.

Landslög slf. hefur veitt Högum lögfræðilega ráðgjöf í tengslum við skuldabréfaútgáfuna, þ. á m. með því ferli að fá lýsingu þessa staðfesta hjá Fjármálaeftirlitinu. Landslög hefur unnið að gerð lýsingar þessarar í samráði við stjórnendur og stjórn útgefandans og er hún byggð á upplýsingum frá útgefanda.

3.5. Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

Athygli er vakin á þeim hagsmunum sem Arctica Finance hf. og Landslög slf. kunna að hafa í tengslum við ósk um að skuldabréf Haga verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Arctica Finance hafði umsjón með lokuðu útboði og sölu skuldabréfanna til hæfra fjárfesta. Í því fólst meðal annars ráðgjöf til forsvarsmanna útgefanda um nauðsynlegar ráðstafanir og fær félagið þóknun frá útgefanda fyrir þá þjónustu.

Landslög slf. veitti Högum lögfræðilega ráðgjöf í tengslum við skuldabréfaútgáfuna, þ.m.t. ráðgjöf við gerð lýsingar og fær félagið þóknun frá útgefanda fyrir þá þjónustu.

3.6. Yfirlýsing ábyrgðaraðila lýsingar fyrir hönd útgefanda

Formaður stjórnar og forstjóri Haga hf., kt. 6702032120, Hagasmára 1, 201 Kópavogi, lýsa því yfir fyrir hönd Haga hf. sem útgefanda, að samkvæmt þeirra bestu vitund eru upplýsingarnar sem lýsingin hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum er sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Kópavogi 12. febrúar 2020

Fyrir hönd Haga hf.

Erna Gísladóttir,	Finnur Árnason,
stjórnarformaður	forstjóri

Útgefandalýsing

Lýsing þessi er gerð í samræmi við íslensk lög og reglugerðir. Tilskipun framkvæmdastjórnarinnar 809/2004/EB frá 29. apríl 2004 hefur verið innleidd í íslenskan rétt með ákvæðum laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti og reglugerðum settum á grundvelli þeirra, þ.e. reglugerðar nr. 243/2006 um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar nr. 807/2004 um framkvæmd tilskipunar Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðauka IV. við fylgiskjal I við reglugerð nr. 243/2006 (um upplýsingar sem eiga að koma fram í útgefandalýsingum þar sem nafnvirði hverrar einingar er lægri en 100.000 evrur). Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af þeim reglum Nasdaq Iceland hf. sem gilda um töku verðbréfa til viðskipta. Lýsingin er gefin út á íslensku og birt af Högum þann 12. febrúar 2020 og er hluti af lýsingu félagsins sem samanstendur af þremur skjölum, þ.e. verðbréfalýsingu, útgefandalýsingu þessari og samantekt, dags. 12. febrúar 2020. Lýsingin hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu.

Fjárfesting í skuldaskjölum felur í sér áhættu. Fjárfestum er bent á að kynna sér lýsinguna í heild sinni og sérstaklega umfjöllun um áhættuþætti, sem getur átt við um fjárfestingu þeirra í skuldaskjölum sem gefin verða út undir skuldabréfaflokknum.

Lýsingunni skal ekki dreifa á nokkurn hátt, þ.m.t. senda í pósti til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótarskráningarferlis eða aðgerða, annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef slík dreifing brýtur í bága við lög eða reglur viðkomandi landa. Lýsingu þessari má m.a. ekki dreifa á nokkurn hátt til eða innan Bandaríkjanna, Ástralíu, Kanada eða Japans. Útgefandi og umsjónaraðili eru ekki skaðabótaskyldir vegna dreifingar á lýsingunni til þriðja aðila.

12. febrúar 2020

1. Áhætta tengd útgefanda 4
1.1. Áhættustýring 4
1.2. Fjárhagsleg áhætta 4
1.2.3. Markaðsáhætta 5
1.4. Samkeppni 6
1.5. Rekstraráhætta 6
1.5.1. Stýring vaxtar 6
1.5.2. Lykilstarfsmenn 6
1.5.3. Kjarasamningar 7
1.5.4. *Vöruöryggi* 7
1.5.5. *Sviksamleg háttsemi og fylgni við reglur* 7
1.5.6. Vörurýrnun 7
1.5.7. Mótaðilaáhætta 7
1.5.8. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur 7
1.5.9. Orðsporsáhætta 7
1.5.10. Birgjar 8
1.5.11. Fasteignir, leiguhúsnæði og staðsetning 8
1.5.12. Alþjóðlegir reikningsskilastaðlar 8
1.5.13. Vátryggingar 8
1.5.14. Tölvukerfi og innviðir 8
1.5.15. *Vörumerki og hugverkaréttindi* 8
1.6. Lagaleg áhætta 9
1.7. Innra eftirlit 10
1.8. Skattar 10
1.9. Stjórnmálaumhverfi 10
2. Upplýsingar um útgefandann 11
3. Ágrip af sögu 12
4. Útgefandi 12
5. Fjárhagsdagatal 12
6. Skipulag samstæðunnar 13
7. Dótturfélög Haga 13
8. Stefna og stefnumótun 13
9. Hlutverk og gildi 13

9.1. Jafnréttisstefna 14
9.2. Samfélagsleg ábyrgð 14
9.3. Samkeppnisstefna 14
9.4. Siðareglur 15
9.5. Upplýsingastefna 15
9.6. Starfsemi 15
10. Stjórnarhættir, stjórn og stjórnendur 15
10.1. Stjórnarhættir 15
10.2. Stjórn og stjórnendur 15
11. Gögn felld inn með tilvísun 17
12. Skjöl til sýnis 17
13. Hluthafar 17
14. Afkomuspá 18
15. Endurskoðandi 19
16. Yfirlýsing ábyrgðaraðila lýsingar fyrir hönd útgefanda 19

1. Áhætta tengd útgefanda

Áhættuþættir þeir sem hér á eftir er lýst eru þeir sem Hagar hf., kt. 670203-2120, Hagasmára 1, 201 Kópavogi (hér eftir „Hagar", „útgefandinn" eða „félagið") er kunnugt um og telur að eigi sérstaklega við um félagið, þá atvinnugrein sem það starfar innan og virði verðbréfa útgefnum af félaginu.

Áður en ákvörðun er tekin um fjárfestingu í verðbréfum sem Hagar gefa út er mikilvægt að fjárfestar kynni sér og leggi sjálfstætt mat á allar upplýsingar sem koma fram í lýsingu félagsins sem samanstendur af útgefandalýsingu þessari og viðeigandi verðbréfalýsingu útgefanda, sérstaklega um þá áhættu- og óvissuþætti sem lýst er í köflum um áhættuþætti og gætu haft veruleg áhrif á Haga og fjárfestingar í verðbréfum félagsins.

Áhættuþáttur er atburður sem getur haft neikvæð eða jákvæð áhrif á félagið, hvort sem er á rekstur þess, efnahag eða framtíðarhorfur og leitt til lakari eða betri stöðu en ef áhrifanna hefði ekki gætt. Ekki er hægt með neinni vissu að meta líkur þess að einhver tiltekinn atburður eigi sér stað, áhrif hans eða hvort hann geti haft keðjuverkandi áhrif og þannig orðið til þess að aðrir atburðir komi til sem valdið geta félaginu eða hluthöfum þess tjóni. Hver og einn neðangreindra áhættuþátta gæti haft ítrekuð áhrif á rekstur og efnahag Haga og þar með á verðmæti verðbréfa útgefnum af Högum. Ekki er hægt að segja til um umfang eða tímamörk slíkra áhrifa.

Afmörkun á áhættuþáttum getur verið með ýmsum móti og til eru ýmsar aðferðir við að flokka þá. Hér er reynt eftir fremsta megni að kortleggja alla þekkta áhættuþætti í starfi félagsins og afmarka þá þannig að skörun þeirra sé með sem minnstum hætti. Áhrifa fleiri en eins áhættuþáttar getur gætt samtímis. Áhrifin felast stundum í einum tímabundnum atburði en í öðrum tilvikum er um langvinn áhrif að ræða. Flestir áhættuþættirnir geta komið fram í litum 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.

Ekki er víst að í lýsingunni sé fjallað um alla áhættuþætti sem gætu haft áhrif á félagið í framtíðinni, því áhættuþættirnir sem álitnir eru óverulegir í dag gætu þróast á þann veg að þeir hefðu veruleg áhrif á félagið síðar. Eins gætu komið fram nýir áhættuþættir í framtíðinni sem ekki eru þekktir í dag.

Framsetning og uppröðun þeirra áhættuþátta sem fjallað er um í lýsingunni fer ekki eftir mikilvægi eða líkum á því að viðkomandi áhættuþáttur hafi áhrif á rekstur, efnahag og framtíðarhorfur.

Hagar búa við áhættu í tengslum við starfsemi sína. Rekstraráhætta er hættan á beinu og óbeinu tapi eða tjóni af völdum starfsfólks, tækni, ófullnægjandi eða gallaðra innri ferla eða ytri atburða. Áhætta í rekstrarumhverfi lýtur meðal annars af eftirfarandi þáttum: Stýring vaxtar, kjarasamningar, vöruöryggi og eigin vörumerki, sviksamleg háttsemi og fylgni við reglur, vörurýrnun, mótaðilaáhætta, viðskiptakröfur og aðrar kröfur, orðsporsáhætta, birgjar, fasteignir og alþjóðlegir reikningsskilastaðlar.

1.1. Áhættustýring

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 félagins er yfirfarin reglulega til að greina breytingar á markaði og starfsemi félagins. Með starfsmannaþjálfun og starfsreglum er stefnt að öguðu eftirliti þar sem allir starfsmenn eru meðvitaðir um hlutverk sitt og skyldur.

1.2. Fjárhagsleg áhætta

Félagið er meðal annars í eftirfarandi áhættu vegna viðskipta sinna með fjármálagerninga: lausafjáráhættu og markaðsáhættu

1.2.1. Lausafjáráhætta

Lausafjáráhætta 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 og forðast þannig að skaða orðspor félagins.

Félagið veitir viðskiptamönnum sínum greiðslufrest til að fjármagna viðskipti sín, til dæmis með greiðslukortagreiðslum, en þarf að greiða skammtímakröfur sínar gagnvart birgjum og öðrum kröfuhöfum innan tilskilins greiðslufrests. Meðal annars af þessum sökum ber félagið lausafjár- og lánsáhættu.

Til þess að mæta skammtímasveiflum í rekstri samstæðunnar og standa við skuldbindingar sínar gagnvart birgjum og öðrum kröfuhöfum hefur félagið veltufjármögnun hjá viðskiptabanka sínum.

1.2.2. Sérstakir lánaskilmálar

Lánasamningar félagsins innihalda skilmála sem lúta að rekstrarafkomu, fjárhagsstöðu, sjóðsstreymi og fjárfestingum félagsins auk þess sem félaginu er óheimilt að gera verulegar breytingar á starfsemi sinni þannig að það kalli á breytingar á samþykktum félagsins.

1.2.3. Markaðsáhætta

Markaðsáhætta er hættan á því að breytingar á markaðsverði erlendra gjaldmiðla og vaxta hafi áhrif á afkomu félagsins eða virði fjármálagerninga. Markmið með stýringu markaðsáhættu er að stýra og takmarka áhættu við skilgreind mörk, jafnframt því sem ábati er hámarkaður.

1.2.4. Gjaldmiðlaáhætta

Félagið býr við gengisáhættu vegna innkaupa og lántöku í öðrum gjaldmiðli en íslenskum krónum (ISK). Ef vægi erlendra gjaldmiðla í fjármögnun eykst gætu sveiflur á gengi haft neikvæð áhrif á fjármagnskostnað og afkomu félagsins.

Hluti af innkaupum félagsins er frá erlendum birgjum og eru greiðslur vegna þeirra í erlendum gjaldmiðlum. Reikningsskilagjaldmiðill Haga er íslensk króna og því ber félagið gengisáhættu vegna innkaupa í öðrum gjaldmiðli en íslenskri krónu. Hagar eru ekki með virkar gengisvarnir gegn gjaldmiðlaáhættu, en Olís er með lánalínu í bandaríkjadal (USD) sem mótvægi við birgðir af eldsneyti. Þeir gjaldmiðlar sem skapa gengisáhættu eru í mikilvægisröð: bandaríkjadalur (USD), evra (EUR), breskt pund (GBP), dönsk króna (DKK), sænsk króna (SEK) og norsk króna (NOK).

1.2.5. Vaxta- og fjármögnunaráhætta

Vaxta- og fjármögnunaráhætta er fólgin í því að félagið verði fyrir neikvæðum áhrifum af vaxtabreytingum og breyttum aðstæðum á fjármálamörkuðum. Gert er ráð fyrir því að sjóðsstreymi frá rekstri nægi til að greiða afborganir af lánum Félagið stendur frammi fyrir vaxtaáhættu þar sem vextir á fjármögnun eru að hluta til breytilegir. Af því leiðir að vaxtabreytingar geta haft áhrif á hagnað og sjóðstreymi félagsins.

1.2.6. Verðbólguáhætta

Mikil verðbólga hefur almennt neikvæð áhrif á rekstur Haga. Við slíkar aðstæður hækka útgjöld á borð við leigugreiðslur vegna tengingar við vísitölu neysluverðs 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. Vöruframboð Haga samanstendur hins vegar að meirihluta til af matvöru og eldsneyti, sem er nauðsynjavara fyrir heimili og fyrirtæki. Tiltölulega stöðug eftirspurn á matvöru getur að einhverju marki dregið úr þeirri verðbólguáhættu sem fólgin er í starfsemi félagsins.

Verðbólga getur haft áhrif á hagnað og sjóðsstreymi félagsins þar sem 43% af fjármögnun er verðtryggð á föstum vöxtum, 20% er óverðtryggð á föstum vöxtum og 37% óverðtryggð á breytilegum vöxtum. Framangreind hlutföll kunna að breytast í takt við eignaþróun Haga og framboðs á lánsfjármarkaði.

1.3. Efnahagsaðstæður og þróun

Náin tengsl eru á milli þróunar á matvöru- og eldsneytismarkaði og almennrar efnahagsþróunar, hagvaxtar og atvinnustigs og ráðstöfunartekna. Pólitískir áhrifaþættir á borð við skattaákvarðanir, til dæmis ákvörðun virðisaukaskatts, tekjuskatts á einstaklinga og fyrirtæki og opinberra gjalda á eldsneyti, skipta einnig miklu máli

fyrir þróun smásölumarkaða Haga. Niðursveifla í efnahagslífinu og hærri skattar gætu haft neikvæð áhrif á veltu og hagnað félagsins.

Sveiflur í efnahagslífinu geta breytt hegðun neytenda og þannig haft áhrif á veltu og hagnað Haga, sérstaklega í öðrum geirum en matvöru, svo sem með fækkun ferðamanna. Minnkandi kaupmáttur, lítill hagvöxtur, aukið atvinnuleysi og lækkandi tekjur heimila eru áhyggjuefni fyrir Haga og önnur íslensk fyrirtæki. Allar tekjur Haga koma til af innlendri starfsemi og því er félagið afar háð aðstæðum og þróun í íslensku efnahagslífi.

1.4. Samkeppni

Hagar eiga 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 Haga í framtíðinni. Ef ekki er keppt við samkeppnisaðila í verði, vöruúrvali, gæðum og þjónustu gæti það haft neikvæð áhrif á fjárhagslega afkomu Haga. Nýir samkeppnisaðilar hafa komið inn á þá markaði sem Hagar starfa aðallega á og náð fótfestu og því er ljóst að hættan á nýrri og aukinni samkeppni er stöðugt fyrir hendi. Hagar gera 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.

Þann 11. september 2018 gerðu Hagar sátt við Samkeppniseftirlitið vegna kaupa félagsins á Olíuverzlun Íslands hf. Með sáttinni, og þeim skilyrðum sem í henni felast, var stefnt að því að vega upp á móti neikvæðum áhrifum samrunans á samkeppni, efla og vernda virka samkeppni á þeim mörkuðum sem samruni félaganna tekur til. Til þess að vinna á móti hinum neikvæðu áhrifum voru lagðar skyldur á Haga sem felast meðal annars í sölu tiltekinna eigna, að félagið auki aðgengi að heildsölu og birgðarými eldsneytis og tryggi eins og kostur er samkeppnislegt sjálfstæði Haga. Óháður kunnáttumaður var skipaður í samræmi við sáttina, sem hefur það hlutverk að fylgjast með innleiðingu og framkvæmd sáttarinnar. Brot á fyrirmælum sáttarinnar geta varðað viðurlögum samkvæmt samkeppnislögum nr. 44/2005. Í apríl 2019 undirritaði Olíuverzlun Íslands hf. samning um kaup á öllu hlutafé í Mjöll-Frigg en sá samningur var gerður með fyrirvara um áreiðanleikakönnun og samþykki Samkeppniseftirlitsins. Þann 2. janúar 2020 gerðu Olís og Samkeppniseftirlitið með sér sátt og með henni hefur samruninn tekið gildi.

1.5. Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er áhættan á beinu eða óbeinu tapi eða tjóni af völdum starfsfólks, tækni, ófullnægjandi eða gallaðra innri ferla eða ytri atburða. Áhættan í rekstrarumhverfi lýtur meðal annars að viðskiptastefnu félagsins, stýringu vaxta, kjarasamningum, vöruöryggi og eigin vörumerki, sviksamlegri háttsemi og fylgni við reglur, vörurýrnun, mótaðilaáhættu, viðskiptakröfum og öðrum kröfum, orðsporsáhættu, birgjum, fasteignum og alþjóðlegum reikningsskilastöðlum.

1.5.1. Stýring vaxtar

Stærð félagsins er einn af styrkleikum þess, en getur einnig takmarkað möguleika þess til vaxtar. Um 66% af tekjum koma frá matvöru- og sérvöruverslunum þess og tengdum vöruhúsum og 34% frá eldsneytismarkaði.

1.5.2. Lykilstarfsmenn

Innan samstæðu félagsins er yfirgripsmikil reynsla og þekking á íslenska smásölumarkaðinum. Framtíðarþróun félagsins veltur á þekkingu, reynslu og einurð stjórnenda þess og annarra lykilstarfsmanna. Það gæti haft neikvæð áhrif á félagið ef einn eða fleiri þessara lykilstarfsmanna hætta störfum hjá því. Ef félagið getur ekki ráðið til sín nýja hæfa starfsmenn gæti það haft neikvæð áhrif á getu þess til að þróa reksturinn áfram. Það er mikilvægt fyrir Haga að geta laðað til sín og haldið í hæft starfsfólk. Félagið leggur mikla áherslu á að bjóða upp á góð starfsskilyrði og samkeppnishæf laun, en ekki er víst að því takist ávallt að laða til sín og halda í þá starfsmenn sem það þarfnast.

1.5.3. Kjarasamningar

Undirritun kjarasamninga 2019 felur í sér aukinn kostnað. Erfitt getur verið að velta auknum launakostnaði út í verðlagið. Af því leiðir að kjarasamningar geta haft áhrif á hagnað og sjóðstreymi félagsins.

1.5.4. *Vöruöryggi*

Mikilvægt er að öryggi og gæði vara félagsins sé fullnægjandi og er það nauðsynlegt til að viðhalda trausti viðskiptavina. Ef félagið bregst trausti viðskiptavina gæti það haft áhrif á stærð viðskiptavinahópsins og þar með á fjárhagslega afkomu.

Til að lágmarka áhættu í tengslum við gæði og öryggi vara hefur félagið innleitt ferla til að tryggja að vörur uppfylli ávallt viðeigandi gæðakröfur, sérstaklega í tilviki vara sem framleiddar eru undir vörumerkjum félaga samstæðunnar. Hjá félaginu eru í gildi ferlar sem tryggja að vörur standist ýtrustu öryggiskröfur. Félagið og birgjar þess eiga með sér samstarf til þess að tryggja gagnkvæman skilning á þeim kröfum sem þarf að uppfylla. Einnig er fylgst með þróun á sviði heilbrigðis- og öryggismála og fleiri sviðum til þess að tryggja félagið sé í stakk búið að bregðast með viðeigandi hætti við breytingum á lagaumhverfi og neysluvenjum viðskiptavina.

1.5.5.*Sviksamleg háttsemi og fylgni við reglur*

Starfsemi Haga er umfangsmikil, sem leiðir til aukinnar hættu á að starfsmenn félagsins viðhafi sviksamlega háttsemi. Þótt félagið telji að yfirgnæfandi meirihluti starfsmanna þess sinni starfi sínu af heiðarleika og fagmennsku, er sú hætta til staðar á öllum stigum rekstrarins, frá búðargólfi til æðstu stjórnenda, 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.

1.5.6. Vörurýrnun

Starfsemi Haga felur í sér hættu á vörurýrnun, sem aftur skiptist í þekkta og óþekkta vörurýrnun. Þekkt vörurýrnun er gjaldfærð um leið og hún á sér stað og getur orðið af völdum skemmdra eða útrunninna vara. Óþekkt vörurýrnun er hins vegar fyrst gjaldfærð við vörutalningu og getur meðal annars orðið af völdum þjófnaðar eða rangrar afhendingar vara.

1.5.7. 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.

1.5.8. Viðskiptakröfur og aðrar kröfur

Viðskiptamannahópur félagsins samanstendur aðallega af einstaklingum og er því fjölbreyttur og dreifður, auk þess sem stærstur hluti viðskipta er gegn staðgreiðslu eða með milligöngu kreditkortafyrirtækja, sem tryggir að áhætta vegna einstaks viðskiptamanns er takmörkuð. Af því leiðir að lítil hætta er á að tap einstakra viðskiptamanna hafi veruleg áhrif á afkomu og efnahagsreikning félagsins. Félagið myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisrýrnunar viðskiptakrafna, annarra krafna og fjárfestinga. Niðurfærslan er í meginatriðum sérstök niðurfærsla vegna einstakra viðskiptamanna og sameiginleg niðurfærsla með tillit til aldurs krafna, sem ekki hefur verið tengd einstökum viðskiptamönnum. Sameiginleg niðurfærsla er ákveðin með tilliti til innheimtusögu sambærilegra krafna.

1.5.9. 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. Enn fremur getur orðspor félagsins skaðast ef reglubundnar kannanir, svo sem verðkannanir sem gerðar eru ef stéttarfélögum, fjölmiðlum og neytendasamtökum, benda til þess að félagið sé ekki að ná viðskiptalegum markmiðum sínum. Ef orðspor eða

trúverðugleiki félagsins bíður tjón vegna opinberrar eða almennrar umræðu getur það skert möguleika þess til vaxtar og haft neikvæð áhrif á framtíðartekjur.

1.5.10. Birgjar

Félagið er háð því að það geti keypt eða leigt vörur og þjónustu af birgjum sínum á sanngjörnum kjörum. Helstu birgjar á matvörumarkaðnum eru stórir og fáir og samningsstaða þeirra því sterk. Vegna takmarkana á innflutningi og hárrar skattlagningar á innfluttar landbúnaðarafurðir er staða þeirra birgja sem sjá verslunum fyrir landbúnaðarvörum sérlega sterk. Það getur því reynst erfiðara að finna staðgengil innlends birgis en erlends vegna smæðar og samþjöppunar innlenda markaðarins. Þessi áhættuþáttur getur haft umtalsverð áhrif á vörur með skamman endingartíma eða vöruflokka þar sem vörugjöld, tollar og innflutningshöft gera það að verkum að möguleikar til innflutnings eru takmarkaðir, til dæmis landbúnaðarvörur.

1.5.11. Fasteignir, leiguhúsnæði og staðsetning

Flestar verslanir samstæðunnar, aðrar en verslanir og sölustaðir Olís (Olíuverzlunar Íslands hf.), eru starfræktar í leiguhúsnæði. Staðsetning verslana getur haft mikið að segja um fjölda viðskiptavina sem þær laða til sín. Þess vegna hefur félagið tryggt sér forgangrétt til að leigja viðkomandi húsnæði áfram og í sumum tilvikum forkaupsrétt að húsnæði. Nokkur áhætta er fólgin í því að félagið geti ekki tryggt sér hentugt húsnæði undir starfsemi sína á mikilvægum svæðum á sanngjörnum kjörum. Þær fasteignir sem Hagar leigja eru í eigu þriðja aðila sem ekki eru tengdir félaginu.

Ýmis umhverfisáhrif, svo sem eldgos og jarðskjálftar, geta haft áhrif á möguleika Haga og félaga innan samstæðunnar til að nota fasteignir sem félagið á eða leigir.

1.5.12. Alþjóðlegir reikningsskilastaðlar

Ársreikningar Haga, og félaga innan samstæðunnar, eru útbúnir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (International Financial Reporting Standard, IFRS).

Aljóðlegu reikningsskilastaðlarnir eru endurskoðaðir með reglulegu millibili og breytingar á þeim gætu haft áhrif á reiknaðan hagnað félagsins.

1.5.13. Vátryggingar

Félagið er með allar lögboðnar vátryggingar, svo sem brunatryggingu og vátryggingavernd fyrir starfsmenn. Félagið er með rekstrarstöðvunartryggingu sem greiðir tekjumissi vegna rekstrarstöðvunar í allt að 12 mánuði. Einnig er félagið með starfsábyrgðartryggingu fyrir stjórnendur.

1.5.14. Tölvukerfi og innviðir

Rekstur Haga þarfnast skilvirkra tölvukerfa. Bilanir í tölvukerfum félagsins, til dæmis í tengslum við greiðslukerfi, strikamerkjalesara eða aðfangakeðjuna, myndu hafa neikvæð áhrif á verslunarrekstur Haga. Félagið gerir sér grein fyrir því mikilvæga hlutverki sem tölvukerfi gegna í skilvirkum rekstri félagsins og að það geti náð viðskiptalegu forskoti með því að innleiða tækninýjungar sem bæta verslunarferðir viðskiptavina og auðveldar starfsmönnum að sinna starfi sínu. Eftirlitsferlar eru til staðar hjá félaginu sem tryggja öryggi og skilvirkni tölvukerfa þess.

1.5.15. *Vörumerki og hugverkaréttindi*

Félagið á fjölda vörumerkja og annarra hugverkaréttinda í gegnum dótturfélög, sem það hefur reynt að tryggja eignarétt sinn yfir. Það gæti haft áhrif á rekstur félagsins ef það gæti af einhverjum ástæðum ekki reitt sig áfram á mikilvæg hugverkaréttindi, til dæmis vegna mistaka við skráningu eða eldri réttar annars aðila. Áhrifin á rekstur félagsins gætu til dæmis falist í því að nauðsynlegt væri að fjárfesta í nýju vörumerki.

1.6. Lagaleg áhætta

1.6.1. Gildandi lög, reglugerðir og leyfi

Starfsemi Haga lýtur ýmsum lögum og reglugerðum. Breytingar á þeim lögum og reglum, sem gilda um félagið, eða ný lög og reglur, sem sett eru um starfsemi þess, gætu haft áhrif á afkomu þess og hvernig félagið hagar starfsemi sinni.

Starfsemi félagsins er þess eðlis að nauðsynlegt er að afla ýmissa leyfa frá þar til bærum yfirvöldum, sem í tengslum við innflutning, geymslu, dreifingu, meðhöndlun og sölu matvöru, sérvöru og eldsneytis. Allar verslanir félagsins hafa tilskilin rekstrarleyfi. Ef þessi leyfi yrðu afturkölluð eða þeim breytt á einhvern hátt gæti það haft neikvæð áhrif á rekstur félagsins, sérstaklega ef öll leyfin yrðu afturkölluð.

1.6.2. Samningsáhætta og mikilvægir samningar

Á félaginu hvílir samningsbundin skylda til að uppfylla ýmis ákvæði leigu- og fjármögnunarsamninga. Ef félagið yrði ófært um að standa við skuldbindingar sínar, eða hætti af einhverjum ástæðum að gera það, ættu leigusalar og lánveitendur rétt á að rifta umræddum samningum, sem gæti haft neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar í för með sér fyrir félagið, til dæmis gjaldfellingu lána eða leiguskuldbindinga. Gjaldfellingarheimildir þessar snúa að hefðbundnum vanefndaákvæðum, til dæmis vanefndum á samningsbundnum greiðslum afborgana, vaxta eða leigu og brotum á fjárhagsskilmálum, sbr. umfjöllun um Lausafjáráhættu. Stærsti lánardrottinn félagsins er Landsbankinn hf. og stærsti leigusali þess er Reitir hf.

Flestir samningar Haga um sölu, innkaup, umboð, dreifingu, auglýsingar og önnur sambærileg efni eru byggðir á langtíma viðskiptasamböndum og eru án skriflegra samninga. Sérvöruverslanir samstæðunnar byggja á sérleyfissamningum sem eru skriflegir og innihalda ákvæði um uppsagnarfrest og ákvæði um heimild til uppsagnar við eigendaskipti. Rekstrarniðurstaða samstæðunnar byggist ekki á neinum einstökum samningi. Samningar og viðskiptasambönd félagsins við stærstu birgja eru mikilvæg fyrir reksturinn og á því sviði má benda á samkomulag við AMS Marketing Service AG sem staðsett er í Amsterdam sem tryggir Högum einkarétt á dreifingu vara undir merkjum Euro shopper á Íslandi. Í samkomulaginu felst aðgangur að innkaupasambandi sem Hagar eru aðilar að.

1.6.3. Verðbréfalöggjöf

Þegar skuldabréf Haga eru tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. þarf félagið að fylgja lögum, reglugerðum og reglum sem gilda um verðbréfamarkað á hverjum tíma, meðal annars ákvæðum laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti., reglum FME um innherjaviðskipti og reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga sem gefnar eru út af Nasdaq Iceland hf.

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 kauphöll veittu félaginu áminningu og beittu það jafnvel fésektum. 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. Alvarleg brot gætu leitt til þess að skuldabréf félagins yrðu tekin úr viðskiptum.

1.6.4. Málaferli og ágreiningsmál

Vegna stærðar og umfang rekstrar Haga 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 viðskiptavini félagsins, birgja, starfsfólk, opinberar stofnanir og fleiri sem eru í samskiptum við félagið á hverjum tíma.

Undanfarin ár hafa ýmsir úrskurðir og dómar verið kveðnir upp er varða Haga, eins og eðlilegt er hjá stóru félagi. Nokkur mál eru í gangi við útgáfu lýsingar þessarar, bæði hjá dómstólum og eftirlits- og úrskurðaraðilum, er varða félagið. Ekkert þeirra er talið geta haft mikil áhrif á rekstrarafkomu félagsins. Félagið er ekki aðili að neinum málum fyrir gerðardómi.

1.7. Innra eftirlit

Félagið kappkostar að hafa innra eftirlit á hinum ýmsu sviðum. Innra eftirlit félagsins felst í eftirliti með starfsemi samstæðunnar í því skyni að fyrirbyggja og greina hugsanleg mistök og sviksemi birgja, starfsmanna eða viðskiptavina. Félagið hefur lagt áherslu á að efla eftirlit og öryggisráðstafanir. Sérstök öryggisdeild er starfrækt sem hefur á að skipa sérhæfðu starfsfólki í eftirliti með öllu sem viðkemur rekstri verslana félagsins. Einnig er starfandi á aðalskrifstofu félagsins starfsmaður sem hefur innra eftirlit að sínu aðalstarfi og heyrir hann undir fjármálastjóra. Hlutverk hans og öryggisdeildar er að hafa eftirlit með því að viðeigandi verklagsreglum sé fylgt í daglegum rekstri. Í því skyni er m.a. beitt sérhæfðum upplýsingakerfum.

1.8. Skattar

Breyting á sköttum eða öðrum opinberum gjöldum, svo sem vörugjöldum, fela í sér áhættu í rekstri Haga og kunna að leiða til þess að eftirspurn eftir vörum félagsins breytist og þar með haft áhrif á afkomu félagsins, rekstur og/eða á verð hlutabréfa þess.

Félaginu er ekki kunnugt um að nokkur skattrannsókn sé í gangi á félaginu sjálfu eða dótturfélögum þess sem gæti haft veruleg áhrif á fjarhag þess. Eins og gildir um öll önnur félög er hugsanlegt að skattagögn félagsins verði tekin til athugunar á síðari stigum í samræmi við gildandi lög og reglugerðir, sem gæti haft áhrif á afkomu og rekstur þess. Félagið og skattyfirvöld gætu verið ósammála um hvernig skuli fara með hinar ýmsu fjárhagslegu ráðstafanir sem gerðar eru innan Haga í skattalegu tilliti. Félagið telur að það uppfylli öll viðeigandi lög og reglur um skatta og á því ekki von á að skattyfirvöld geri kröfur á hendur félaginu vegna meðferðar á tekjum eða öðrum fjárhagslegum atriðum.

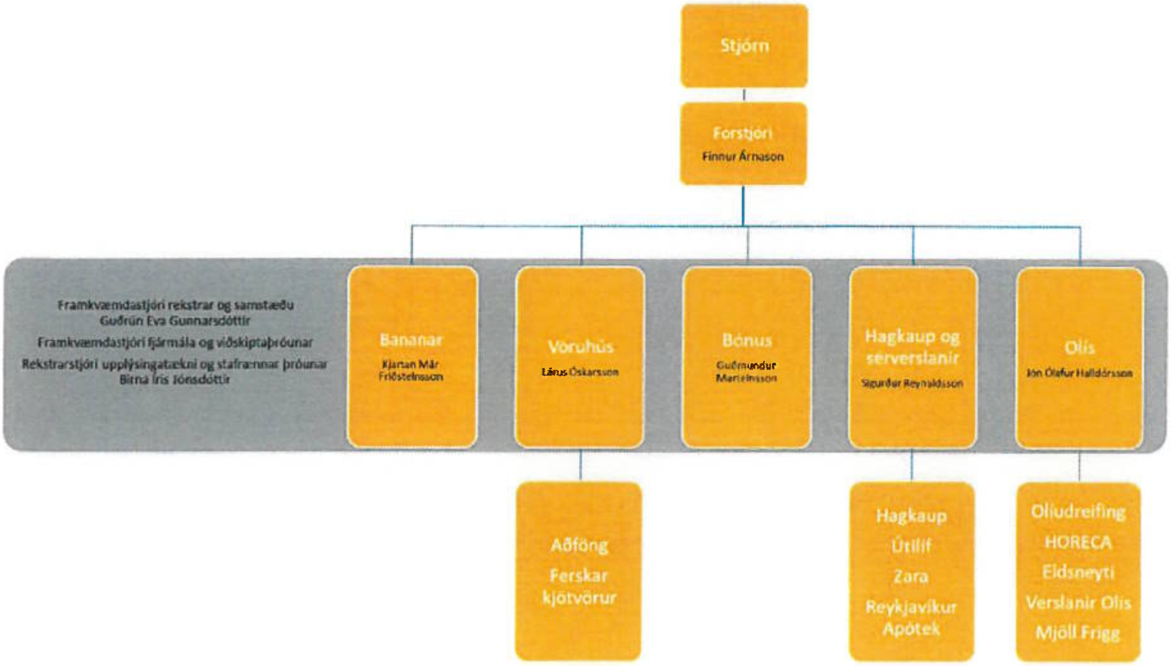
1.9. Stjórnmálaumhverfi

Hagar gætu orðið fyrir áhrifum af þróun stjórnmála á Íslandi. Félagið er í samskiptum við ýmsar opinberar stofnanir og hagsmunasamtök til þess að tryggja að sjónarmiðum viðskiptavina og starfsmanna þess sé komið á framfæri.

Enn fremur lýtur félagið fjölda mismunandi laga og reglugerða og geta breytingar á mikilvægum sviðum, til dæmis að því er varðar skipulagsmál, opnunartíma, skatta- og samkeppnismál, ráðist af stjórnmálaumhverfinu á hverjum tíma.

2. Upplýsingar um útgefandann

Hagar er leiðandi verslunarfyrirtæki á íslenskum markaði sem rekur 46 verslanir innan 5 smásölufyrirtækja og 4 vöruhús. Þá rekur félagið 28 Olísstöðvar um land allt auk 40 ÓB-stöðva. Hjá fyrirtækinu starfa yfir 2.700 starfsmenn í tæplega 1.600 stöðugildum. Fyrirtæki innan samstæðu Haga eru öll rekin sem sjálfstæð fyrirtæki. Meginstarfsemi Haga er á sviði matvöru en innan samstæðunnar eru tvær af stærstu verslunarkeðjum landsins, Bónus og Hagkaup, svo og stoðstarfsemi á sviði innkaupa, innflutnings, úrvinnslu og dreifingar. Þá er Olíuverzlun Íslands ehf. hluti af samstæðu Haga. Auk þess starfrækja Hagar sérvörusvið innan Hagkaups, sérvöruverslanir með þekktum lífstíls- og tískuvörumerkjum og tvö apótek.



[1]

Hagar eru fjárhagslega háð rekstri og afkomu dótturfélaga í samstæðunni til þess að standa við skuldbindingar sínar þar sem tekjur félagsins koma frá dótturfélögum og vegna útleigu fasteigna.

Um 66% af tekjum félagsins koma frá matvöru- og sérvöruverslunum þess og tengdum vöruhúsum og er Bónus stærsta og mikilvægasta einstaka eignin innan samstæðunnar. Um 34% tekna koma vegna sölu eldsneytis.

Hagar starfa samkvæmt lögum nr. 2/1995, um hlutafélög. Högum er sem verslunarfyrirtæki skylt að starfa eftir lögum nr. 28/1998 um verslunaratvinnu, auk þess sem að sérlög geta gilt um starfsemi tiltekinna dótturfélaga. Í rekstri félagsins ber félaginu að fylgja almennum lögum og reglugerðum, svo sem varðandi innflutning, dreifingu og sölu matvæla, tóbaks og annarrar vöru, svo og varðandi hollustuhætti, mengunarvarnir, samkeppni, starfsmannahald, bókhald, ársreikninga og skatta.

Tilgangur útgefanda, samkvæmt gr. 1.4 í samþykktum hans, er verslunarrekstur, eignaumsýsla, rekstur fasteigna, fjárfestingar í félögum með skylda starfsemi, lánastarfsemi, kaup og sala eigna og annar skyldur rekstur.

---

[1] „HORECA" er hluti af starfsemi Olís sem felst í markaðssetningu, sölu og dreifingu á vörum sem tengjast hótel- og veitingastarsemi á Íslandi.

Ekki hafa orðið neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum útgefanda síðan síðustu endurskoðuðu reikningsskil hans voru birt.

Engar mikilvægar breytingar á fjárhags- og viðskiptastöðu útgefanda hafa átt sér stað frá lokum síðasta fjárhagstímabils.

3. Ágrip af sögu

Félagið var stofnað 20. febrúar 2003, sem einkahlutafélag undir nafninu Baugur Ísland ehf. Félagið hefur borið nafnið Hagar frá 24. október 2003 þegar lögformi þess var breytt í hlutafélag. Rekja má sögu félagsins allt aftur til 1927, þegar dótturfélag Haga, Olíuverzlun Íslands ehf., var stofnað. Þá voru Bananar ehf. stofnaðir 1955 og meginstoðir félagsins, Hagkaup og Bónus, voru stofnaðar 1959 og 1989. Árið 1993 stofnuðu Hagkaup og Bónus sameiginlegt innkaupafyrirtæki sem frá árinu 1998 hefur borið heitið Aðföng. Viðskipti með hlutabréf Haga á aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hófust þann 16. desember 2011

4. Útgefandi

Lögformlegt heiti:[2]	Hagar hf.
Félagaform:	Skráð hlutafélag í samræmi við lög nr. 2/1995, um hlutafélög
Kennitala:	670203-2120
LEI:	635400TICHH43JJTNP54
Höfuðstöðvar og lögheimili:	Hagasmári 1, 201 Kópavogur, Ísland
Auðkenni hjá Nasdaq Iceland hf. og Nasdaq verðbréfamiðstöð hf.	HAGA
ISIN nr. hluta:	IS0000020121
Hlutafé og heildarfjöldi hluta:	1.213.333.841 kr. sem skiptast í jafn marga hluti
Heildarfjöldi útistandandi hluta:	1.213.333.841 kr. sem skiptast í jafn marga hluti
Vefsíða:	www.hagar.is
Tölvupóstfang:	hafasamband@hagar.is
Símanúmer:	+354 530 5500

5. Fjárhagsdagatal

Eftirfarandi er fjárhagsdagatal Haga sem samþykkt er af stjórn félagsins:

Rekstrarárið 2019/20.

1. ársfjórðungur (1. mars - 31. maí): 28. júní 2019.

2. ársfjórðungur (1. mars - 31. ágúst): 29. október 2019.

3. ársfjórðungur (1. mars - 30. nóvember): 20. janúar 2020.

Ársuppgjör 2019/20 (1. mars - 29. febrúar): 18. maí 2020.

[2] Viðskiptaheiti félagsins er það sama og lögformlega heiti þess.

Aðalfundur: 9. júní 2020.

6. Skipulag samstæðunnar

Hagar er móðurfélag samstæðunnar og eru allar verslanir félagsins reknar af sérstökum dótturfélögum. Stjórnendur Haga sitja í stjórn og framkvæmdastjórn dótturfélaganna.

7. Dótturfélög Haga

Heiti félags	Skráð aðsetur	Eignarhlutur
Hagar verslanir ehf.	Hagasmári 1, 201 Kópavogur, Ísland	100%
Bananar ehf.	Korngörðum 1, 104 Reykjavík, Ísland	100%
Ferskar kjötvörur ehf.	Síðumúla 34, 108 Reykjavík, Ísland	100%
Noron ehf.[3]	Skútuvogi 7, 104 Reykjavík, Ísland	100%
Olíuverzlun Íslands ehf. (Olís)	Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, Ísland	100%
Reykjavíkur Apótek ehf.	Seljavegi 2, 101 Reykjavík, Ísland	90%

8. Stefna og stefnumótun

Stjórn Haga hf. hefur kosið endurskoðunarnefnd. Hlutverk hennar er að fara yfir fjárhagslegar upplýsingar og fyrirkomulag upplýsingagjafar frá stjórnendum. Hún skal staðreyna að þær upplýsingar sem stjórnin fær um rekstur og stöðu félagsins séu áreiðanlegar og gefi sem gleggsta mynd af stöðu þess á hverjum tíma. Endurskoðunarnefnd skal skila skýrslu um störf sín til stjórnar árlega.

Endurskoðunarnefndina skipa Anna Þórðardóttir, formaður nefndar, Katrín Olga Jóhannesdóttir og Stefán Árni Auðólfsson. Nefndarmenn eru allir óháðir endurskoðendum Haga hf., daglegum stjórnendum félagsins og stórum hluthöfum þess. Starfsreglur fyrir endurskoðunarnefnd Haga er birt á vefsvæði félagsins http://www.hagar.is/media/hluthafaupplysingar/2018-Endursk-Starfsreglur-endurskodunarnefndar-m-nofnum.pdf.

Hluti af endurmati stjórnar á stefnu félagsins felst í árlegu endurmati á stjórnarháttaryfirlýsingu og starfsreglum stjórnar, siðareglum, starfskjarastefnu, arðgreiðslustefnu, upplýsingastefnu, samkeppnisstefnu ásamt stefnu um samfélagslega ábyrgð. Þá er jafnréttisstefna endurmetin á 3ja ára fresti að lágmarki.

9. Hlutverk og gildi

Hagar sem öflugt félag á smásölumarkaði er í daglegum tengslum við almenning í landinu. Hagar hafa frá upphafi lagt metnað sinn í að þjóna íslenskum neytendum með ábyrgum hætti.

Hlutverk Haga er að skapa virði fyrir hluthafa, með arðsömum rekstri.

Markmið Haga er að:

- starfrækja og þróa leiðandi vörumerki á smásölumarkaði, sem standast væntingar viðskiptavinar og hafa burði til að vaxa;
- hafa einfaldleika í starfsemi allra rekstrareininga innan samstæðunnar;

[3] Noron ehf. er rekstrarfélag Zöru.

- reka hverja rekstrareiningu sem sjálfstætt og arðbært fyrirtæki með öllum eiginleikum hefðbundins fyrirtækis;
- hámarka virði hverrar rekstrareiningar innan samstæðunnar, með aukinni þekkingu á viðskiptum og smásölu.

Innan allra eininga Haga eru eftirfarandi megingildi höfð að leiðarljósi í rekstri og þjónustu. Í þeim er falið grundvallarviðhorf fyrirtækisins til þjónustu við viðskiptavini, framgöngu starfsmanna og ábyrgðar þeirra í starfi.

- Ábyrgð - Það veltur á okkur fyrst og fremst með hvaða hugarfari við göngum til verka og hvaða árangri við náum.
- Við erum dugleg - við vinnum vel og hlífum okkur ekki, af því að við vitum að þannig tekst okkur að bæta hag viðskiptavina okkar.
- Heiðarleiki - við gerum alltaf rétt og segjum alltaf satt, af því að við viljum ekki bregðast því trausti sem samstarfsmenn og viðskiptavinir sýna okkur.
- Hreinskilni - við liggjum ekki á skoðun okkar og okkur þykir sjálfsagt og eðlilegt að segja það sem okkur finnst.
- Ekkert bruðl - við berum virðingu fyrir þeim verðmætum sem okkur er treyst fyrir.
- Enginn leikmaður er mikilvægari en liðið - samvinna stuðlar að betri heildarárangri.
- Gerum betur í dag en í gær - við gerum betur í dag en í gær og erum stöðugt að leita að nýjum leiðum til að skila meiri árangri í starfi, bæta verslanir okkar og þjóna viðskiptavininum.

9.1. Jafnréttisstefna

Stefna Haga er að gætt skuli fyllsta jafnréttis milli kynjanna og að hver starfsmaður Haga og dótturfélaga þess sé metinn að eigin verðleikum, óháð kyni, aldri og uppruna. Allt starfsfólk skal njóta sömu virðingar og skulu kynin hafa jafna stöðu innan fyrirtækisins. Þannig er tryggt gott starfsumhverfi sem gefur af sér tækifæri fyrir hvern þann sem vill. Hvers konar mismunun er óheimil og verður ekki liðin og er það stefna fyrirtækisins að koma í veg fyrir að slíkt ranglæti eigi sér stað. Jafnréttisstefna Haga var samþykkt af stjórn félagsins 19. mars 2018 og er birt á vefsvæði félagsins http://www.hagar.is/media/frettir/Jafnrettisstefna-Haga-endurskodun-mars-2018.pdf.

9.2. Samfélagsleg ábyrgð

Stefna Haga um samfélagslega ábyrgð er langtímaáætlun félagsins um hvernig það getur lagt sinn skerf til betra og heilbrigðara samfélags og umhverfis, samhliða heilbrigðum rekstri. Stefnan segir auk þess til um hvernig samskiptum við hagsmunaaðila verði háttað. Helstu hagsmunaaðilar Haga eru starfsmenn, hluthafar, viðskiptavinir, birgjar og fjármögnunaraðilar, auk samfélagsins í heild sinni. Hagar eru aðilar að Festu, miðstöð um samfélagsábyrgð, og hafa verið frá upphafi árs 2016.

Stefna Haga um samfélagslega ábyrgð nær til móðurfélagsins auk allra dótturfélaga samstæðunnar og skal vera leiðbeinandi fyrir þau.

Stefna Haga um samfélagslega ábyrgð var síðast samþykkt af stjórn félagsins 2. maí 2017 og er birt á vefsíðu félagsins www.hagar.is/um-haga/samfelagsleg-abyrgd/.

9.3. Samkeppnisstefna

Með sátt Haga við Samkeppniseftirlitið, dags. 11. september 2018, vegna samruna félagsins, Olíuverzlunar Íslands ehf. og DGV ehf., skuldbundu Hagar sig til að hlíta tilteknum skilyrðum í starfsemi sinni í samræmi við samkeppnislög. Meðal annars undirgengust Hagar þá skyldu að leggja fram samkeppnisstefnu til samþykktar á hluthafafundi félagsins. Í stefnunni skyldi kveðið á um háttsemi stjórnar og starfsmanna félagsins, skyldur

félagsins samkvæmt sáttinni og samkeppnislögum og jafnframt skyldi hún fela í sér hátternisreglur fyrir hluthafa Haga.

Samkeppnisstefna Haga var samþykkt á aðalfundi Haga þann 7. júní 2019 og er birt á vefsíðu félagsins www.hagar.is/media/hluthafaupplysingar/Hagar-samkeppnisstefna-juni-2019_samthykkt-a-adalfundi.pdf.

9.4. Siðareglur

Hagar eru leiðandi fyrirtæki í íslenskri smásöluverslun og í fararbroddi í íslensku atvinnulífi. Hagar vilja vera fyrsti valkostur viðskiptavina sinna, góður samfélagsþegn, eftirsóttur vinnuveitandi og ákjósanlegur og öruggur fjárfestingarkostur. Siðareglur gilda um stjórn Haga og alla starfsmenn félagsins og dótturfélaga þess. Siðareglur Haga voru samþykktar þann 25. apríl 2017 og eru birtar á vefsíðu félagsins www.hagar.is/media/hluthafaupplysingar/Sidareglur-fyrir-Haga-250417.pdf.

9.5. Upplýsingastefna

Markmið upplýsingastefnu Haga er að tryggja jafnan aðgang hagsmunaaðila að réttum, tímanlegum og áreiðanlegum upplýsingum um starfsemi félagsins á hverjum tíma, í samræmi við lög og reglur sem félaginu ber að fylgja sem útgefandi fjármálagerninga.

Upplýsingastefna Haga var síðast samþykkt þann 16. maí 2019 og er birt á vefsíðu félagsins www.hagar.is/um-haga/upplysingastefna/.

9.6. Starfsemi

Dagleg stjórnun á samstæðunni, samræming og umsjón með starfsemi dótturfélaga fer fram í móðurfélaginu. Hagar reka 46 verslanir innan 5 smásölufyrirtækja og 4 vöruhús. Þá rekur félagið 28 Olísstöðvar um land allt auk 40 ÓB-stöðva. Fyrirtæki Haga eru öll rekin sem sjálfstæð fyrirtæki. Meginstarfsemi Haga er á sviði matvöru en innan þess eru tvær af stærstu verslunarkeðjum landsins, Bónus og Hagkaup, svo og stoðstarfsemi á sviði innkaupa og dreifingar. Þá er Olíuverzlun Íslands ehf. hluti af samstæðu Haga. Auk þess starfrækja Hagar sérvörusvið innan Hagkaups, sérvöruverslanir með þekktum lífstíls- og tískuvörumerkjum og tvö apótek.

10. Stjórnarhættir, stjórn og stjórnendur

10.1. Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Haga eru í samræmi við lög nr. 2/1995, um hlutafélög og fylgir félagið Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja, sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins, 5. útgáfa 2015 (hér eftir „**Leiðbeiningar um stjórnarhætti**").

10.2. Stjórn og stjórnendur

Nafn	Staða	Helstu störf utan útgefanda	Hagsmunatengsl
Stjórn			
Erna Gísladóttir	Formaður stjórnar	Forstjóri og eigandi BL ehf., stjórnarmaður Eldhúsvara ehf., EGG ehf., BL ehf., EGG fasteignir ehf., Umbreytingar slhf., Sjóvár-Almennra trygginga hf. og Hregg ehf. (varamaður)	Erna er fjárhagslega tengd EGG ehf. sem á 9.200.000 hluti í Högum hf.

Davíð Harðarson	Meðstjórnandi	Fjármálastjóri og stjórnarmaður Nordic visitor og stjórnarmaður Magma hótels.	Davíð á 141.485 hluti í Högum hf.
Eiríkur S. Jóhannsson	Meðstjórnandi	Forstjóri Slippsins á Akureyri og stjórnarformaður Samherja hf. og Samherja holding ehf. auk félaga innan samstæðu þeirra. Stjórnarmaður í Dysnesi þróunarfélagi, varamaður í Íslenskum verðbréfum, Lítá ehf., Heir ehf. og Fjárhúsa ehf.	Eiríkur er fjárhagslega tengdur Samherja hf. sem á 51.211.948 hluti í Högum hf.
Katrín Olga Jóhannesdóttir	Meðstjórnandi	Formaður Viðskiptaráðs Íslands og situr í fjárfestingaráði Akurs fjárfestingasjóðs.	
Stefán Árni Auðólfsson	Meðstjórnandi	Lögmaður hjá LMB Mandat og stjórnarmaður Hváls ehf., Gamla Byrs eignarhaldsfélags ehf. og GGX ehf. (varamaður).	

Framkvæmdastjórn		**Helstu störf utan útgefanda**	**Hagsmunatengsl**
Finnur Árnason	Forstjóri	Stjórnarmaður í Rekavík ehf.	Finnur á 4.163.557 hluti í Högum hf.
Guðrún Eva Gunnarsdóttir	Framkvæmdastjóri rekstrar og samstæðu	Stjórnarmaður í Record Records ehf.	
Guðmundur Marteinsson	Framkvæmdastjóri Bónus		
Sigurður Reynaldsson	Framkvæmdastjóri Hagkaups og sérverslana Haga		
Jón Ólafur Halldórsson	Framkvæmdastjóri Olíuverzlunar Íslands	Situr í stjórn og framkvæmdastjórn Samtaka atvinnulífsins, formaður Samtaka verslunar og þjónustu. Stjórnarmaður eftirtalinna fyrirtækja: Rangá fasteignir ehf., Marga ehf., Abena Ísland ehf., Nafta ehf. og Garður ehf.	
Kjartan Már Friðsteinsson	Framkvæmdastjóri Banana	Stjórnarmaður í Satúrnus ehf.	Kjartan Már á 14.500 hluti í Högum
Lárus Óskarsson	Framkvæmdastjóri Aðfanga		

Heimilisfang stjórnar og framkvæmdastjórnar Haga er Hagasmári 1, 201 Kópavogur, Ísland.

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.

11. Gögn felld inn með tilvísun

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

- Endurskoðaður ársreikningur Haga fyrir fjárhagsárið 2017, ásamt skýrslu endurskoðanda, vefslóð:

  https://newsclient.omxgroup.com/cdsPublic/viewDisclosure.action?disclosureId=840153&lang=is

- Endurskoðaður ársreikningur Haga fyrir fjárhagsárið 2018, ásamt skýrslu endurskoðanda, vefslóð:

  https://newsclient.omxgroup.com/cdsPublic/viewDisclosure.action?disclosureId=890640&lang=is

- Árshlutareikningur Haga 1. mars til 31. maí 2019, vefslóð:

  https://newsclient.omxgroup.com/cdsPublic/viewDisclosure.action?disclosureId=895606&lang=is

- Kannaður árshlutareikningur Haga 1. mars til 31. ágúst 2019, vefslóð:

  https://newsclient.omxgroup.com/cdsPublic/viewDisclosure.action?disclosureId=908601&lang=is

- Árshlutareikningur Haga 1. mars til 30. nóvember 2019, vefslóð:

  https://newsclient.omxgroup.com/cdsPublic/viewDisclosure.action?disclosureId=918470&lang=is

12. Skjöl til sýnis

Á meðan útgefandalýsingin er í gildi má skoða eftirfarandi skjöl á vefsíðu útgefanda www.hagar.is/fjarfestaupplysingar og á skráðri skrifstofu útgefanda að Hagasmára 1, 201 Kópavogi:

- Samþykktir Haga hf. dagsettar 7. júní 2019.
- Endurskoðaður ársreikningur Haga fyrir fjárhagsárið 2017.
- Endurskoðaður ársreikningur Haga fyrir fjárhagsárið 2018, ásamt skýrslu endurskoðanda.
- Árshlutareikningur Haga 1. mars til 31. maí 2019.
- Kannaður árshlutareikningur Haga 1. mars til 31. ágúst 2019.
- Árshlutareikningur Haga 1. mars til 30. nóvember 2019.

13. Hluthafar

20 stærstu hluthafar Haga þann 5. febrúar 2020:

Hluthafi	Fjöldi hluta	Hlutfallsleg eign
Gildi - lífeyrissjóður	176.714.721	14,56%
Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	124.500.000	10,26%
Lífeyrissjóður verslunarmanna	120.687.852	9,95%
Birta lífeyrissjóður	77.315.739	6,37%

Stapi lífeyrissjóður	56.974.251	4,70%
Samherji hf.	51.211.948	4,22%
Íslensk Verðbréf - safnreikningur	48.741.541	4,02%
Festa - lífeyrissjóður	46.775.169	3,86%
Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deild	39.192.600	3,23%
Global Macro Absolute Return Ad	34.349.895	2,83%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	32.734.665	2,70%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	29.700.308	2,45%
Hagar hf.	22.986.329	1,89%
Stefnir ÍS-15	19.827.840	1,63%
Landsbréf – Úrvalsbréf	17.925.510	1,48%
Arion bank hf.	16.513.462	1,36%
Global Marco Portfolio	15.796.119	1,30%
Vátryggingarfélag Íslands hf.	15.701.200	1,29%
Stefnir – ÍS 5	12.037.608	0,99%
Lífsverk lífeyrissjóður	11.955.527	0,99%
Samtals 20 stærstu	**971.642.284**	**80,08%**
Útgefnir hlutir samtals	**1.213.333.841**	**100,00%**

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 samþykkta útgefanda og laga nr. 2/1995 um hlutafélög, auk ákvæða X. kafla laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti frá þeim tíma sem hlutabréf eru tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

14. Afkomuspá

Rekstraráætlun fyrir rekstrárárið 2019/20, sem nú er hafið, gerir ráð fyrir að hagnaður fyrir afskriftir, fjármagnskostnað og skatta (EBITDA) verði 8.750-9.200 milljónir króna, að meðtöldum áhrifum af IFRS 16 leigustaðli. Áhrif leigustaðalsins eru 2.100 milljónir króna hækkun á EBITDA. Áhrif staðalsins á afskriftir eru 1.600 milljónir króna til hækkunar og vaxtakostnaður eykst um 500 milljónir króna.

Fjárfestingar fyrir rekstrárárið 2019/20 voru áætlaðar um 3.800 milljónir króna. Stærstu fjárfestingaverkefni ársins tengjast byggingu nýs vöruhúss Aðfanga, flutningi Bónusverslunar í Mosfellsbæ, opnun Olís í Vík í Mýrdal, sjálfsafgreiðslukössum o.fl.

Helstu framtíðar fjárfestingaverkefni varða helst þróunarreiti og verkefni tengd fækkun bensínstöðva, auk áframhaldandi uppbyggingar nýs vöruhúss Aðfanga. Ekki liggja fyrir áætlanir um mögulegan kostnað við framtíðarverkefni þar sem verkefnin eru háð skipulagsmálum og öðrum utanaðkomandi þáttum.

Í október 2019 lauk félagið við skuldabréfaútboð þar sem að skammtímaskuldir félagsins að fjárhæð um 6.811 millj. kr. voru endurfjármagnaðar og uppgreiddar. Fjármögnun félagsins er því tryggð til skemmri og lengri tíma litið. Rekstraráætlun félagsins fyrir yfirstandandi rekstrarár og næsta rekstrarár telst því að fullu

fjármögnuð.

15. Endurskoðandi

PricewaterhouseCoopers ehf., kt. 6906810139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík, hefur endurskoðað ársreikninga Haga hf. fyrir fjárhagsárin 2017 og 2018. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Fyrir hönd PricewaterhouseCoopers voru Bryndís Björk Guðjónsdóttir og Vignir Rafn Gíslason endurskoðendur fyrir fjárhagsárin 2017-2019. Þau eru aðilar að Félagi löggiltra endurskoðenda.

Að okkar mati hefur rekstraráætlunin sem vísað er til í lýsingunni verið rétt unnin á þeim grundvelli sem tilgreindur er í umfjöllun um rekstraráætlunina í kaflanum um afkomuspá hér að framan. Þá er grunnur rekstraráætlunarinnar í samræmi við reikningsskilaðferðir Haga hf. Reikningsskilaaðferðir Haga hf. eru tilgreindar í ársreikningi Haga hf. fyrir rekstrarárið sem lauk þann 28. febrúar 2019. Grunnur rekstraráætlunarinnar er á ábyrgð Haga hf.

Reykjavík, 12. febrúar 2020

PricewaterhouseCoopers ehf.

Bryndís Björk Guðjónsdóttir,
löggiltur endurskoðandi

Vignir Rafn Gíslason,
löggiltur endurskoðandi

16. Yfirlýsing ábyrgðaraðila lýsingar fyrir hönd útgefanda

Formaður stjórnar og forstjóri Haga hf., kt. 6702032120, Hagasmára 1, 201 Kópavogi, lýsa því yfir fyrir hönd Haga hf. sem útgefanda, að samkvæmt þeirra bestu vitund eru upplýsingarnar sem lýsingin hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum er sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Kópavogi 12. febrúar 2020

Fyrir hönd Haga hf.

Erna Gísladóttir,
stjórnarformaður

Finnur Árnason,
forstjóri