

SÍL 3 hs.

Árshlutareikningur 30. júní 2026

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur	5
Efnahagsreikningur	6
Yfirlit um breytingu á hreinni eign	7
Skýringar	8
<i>Viðauki - óendurskoðuð fylgiskjöl:</i>	
Útlistun á verðbréfum með föstum tekjum í eigu SÍL 3 hs. 30.6.2026	10

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

SÍL 3 hs. er sérhæfður hlutdeildarsjóður sem starfar skv. lögum nr. 45/2020 um sérhæfða sjóði. Sjóðurinn var stofnaður á árinu 2025 og er tilgangurinn að ávaxta þá fjármuni sem greiddir eru til sjóðsins gegn útgáfu skuldabréfa.

Árshlutareikningur sjóðsins SÍL 3 hs. er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

Rekstur sjóðsins er í höndum Stefnis hf. og vísum við í árshlutareikning Stefnis hf. varðandi frekari upplýsingagjöf stjórnar.

Hagnaður varð af rekstri sjóðsins á tímabilinu sem nam 34 þús. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Hrein eign sjóðsins í júnílok 2026 nam 1.094 þús. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Stjórn og framkvæmdastjóri Stefnis hf. staðfesta hér með árshlutareikning sjóðsins fyrir tímabilið 1. janúar - 30. júní 2026 með rafrænni undirritun sinni.

Reykjavík, 26. ágúst 2026

Í stjórn:

Jón Óttar Birgisson, stjórnarformaður
Hrefna Ösp Sigfinnsdóttir, stjórnarmaður
Kristín María Dýrfjörð, stjórnarmaður

Framkvæmdastjóri:

Jón Finnbogason

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og eigenda hlutdeildarskírteina í SÍL 3 hs.

Við höfum kannað meðfylgjandi árshlutareikning SÍL 3 hs. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2026. Árshlutareikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit yfir breytingar á hreinni eign, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á árshlutareikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við lög um ársreikninga og lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árshlutareikninginn sem byggir á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410, sem fjallar um könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Slík könnun felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum sjóðsins ásamt greiningum á hinum ýmsu liðum reikningsskilanna og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn viðtækar aðgerðir og endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við álit um endurskoðun ekki í ljós.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á tímabilinu, efnahag hans 30. júní 2026 og breytingu á hreinni eign sjóðsins á tímabilinu, í samræmi við lög um ársreikninga og lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

Kópavogi, 26. ágúst 2026

Deloitte ehf.

Gunnar Þorvarðarson
endurskoðandi

Árshlutareikningur SÍL 3 hs. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní er rafrænt undirritaður af endurskoðanda.

Rekstrarreikningur 1. janúar - 30. júní 2026 (1)

		1.1. -30.6. 2026	1.1. -30.6. 2025
	Skýr.		
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)	2-5		
Vaxtatekjur og verðbætur		241.351	2.523
Vaxtagjöld og verðbætur		(231.063)	(1.238)
Virðisbreyting verðbréfa		3.020	0
Fjármagnstekjur og (fjármagnsgjöld) samtals		13.308	1.285
Rekstrargjöld			
Umsýslupóknun rekstraraðila	6	10.769	0
Annar rekstrarkostnaður		2.099	1.266
Breyting á varúðarniðurfærslu verðbréfa með föstum tekjum	7	406	0
Rekstrargjöld samtals		13.274	1.266
Afkoma færð á hlutdeildarskírteini		34	19

1) Sjóðurinn hóf starfsemi í febrúar 2025.

Efnahagsreikningur 30. júní 2026 (1)

		30.6.2026	31.12.2025
	Skýr.		
Eignir			
Fjárfestingar:			
Verðbréf með föstum tekjum	7	6.762.415	3.429.927
Verðbréf með breytilegum tekjum	8	141.740	85.293
Fjárfestingar samtals		6.904.155	3.515.220
Aðrar eignir:			
Handbært fé	9	154.423	9.991
Aðrar eignir samtals		154.423	9.991
Eignir samtals		7.058.578	3.525.211
Skuldir			
Útgefin skuldabréf	13	7.007.043	3.512.716
Skuldir við tengd félög		8.276	5.638
Aðrar skuldir	11	42.165	5.797
Skuldir samtals		7.057.484	3.524.151
Hrein eign í lok tímabilsins		1.094	1.060
Fjöldi útgefinna hlutdeildarskírteina (í þús.)		10	10
Gengi hlutdeildarskírteina í lok tímabilsins		109,40	106,00

1) Sjóðurinn hóf starfsemi í febrúar 2025.

Yfirlit um breytingu á hreinni eign 1. janúar - 30. júní 2026 (1)

	1.1. -30.6. 2026	1.1. -30.6. 2025
Skýr.		
Hrein eign í byrjun árs	1.060	0
Afkoma færð á hlutdeildarskírteini	34	19
Fjármögnunarahreyfingar:		
Seld hlutdeildarskírteini	0	1.000
Fjármögnunarahreyfingar	0	1.000
Hlutdeildarskírteini í lok tímabilsins	1.094	1.019

1) Sjóðurinn hóf starfsemi í febrúar 2025.

Skýringar

Reikningsskilaaðferðir

1. Starfsemi

Markmið sjóðsins er að ávaxta þá fjármuni, sem greiddir eru inn í sjóðinn í staðinn fyrir útgefin hlutdeildarskírteini með því að gefa út skuldabréf og aðra fjármálagerninga. Eignir sjóðsins munu standa að baki greiðslu skuldbindinga sjóðsins. Sjóðurinn fjárfestir með það að markmiði að tryggja að hann geti mætt greiðsluflæði vegna skuldaskjala og skuldbindinga sem sjóðurinn hefur gefið út og lánasamninga sem hann hefur fjárfest í.

2. Grundvöllur reikningsskila

Árshlutareikningur SÍL 3 hs. er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Hann byggir á kostnaðarverðisreikningsskilum að því undanskildu að verðbréf eru almennt metin á markaðsverði. Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum og eru fjárhæðir birtar í þúsundum króna.

3. Mat og ákvarðanir

Við gerð árshlutareikninga þurfa stjórnendur í samræmi við lög um ársreikninga að meta og taka ákvarðanir um mikilvæga liði árshlutareikningsins, sem vegna eðlis síns eru háðir mati hverju sinni. Við matið er byggt á reynslu og ýmsum þeim þáttum sem taldir eru viðeigandi um mat þessara liða, sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti. Breytingar samkvæmt þessu mati eru færðar á því tímabili sem þær eiga sér stað.

4. Verðtryggðar eignir og skuldir

Verðtryggðar eignir og skuldir eru umreiknaðar miðað við neysluverðsvisitölu sem tók gildi í byrjun júlí 2026. Áfallnar verðbætur á höfuðstól eigna og skulda eru færðar í rekstrarreikning viðkomandi sjóðs.

5. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikninginn eftir því sem þau falla til og er miðað við virka vexti.

6. Umsýslubóknun

Sjóðurinn greiðir Stefni hf. umsýslubóknun sem reiknast sem fast hlutfall, 0,4%, á ári af heildarstærð sjóðsins. Að fjárfestingartímabili loknu nemur bóknun rekstraraðila 0,35% á ári af heildareignum sjóðsins. Bóknun vörsluaðila fyrir umsjón og vörslu fjármálagerninga sjóðsins er innifalin í bóknun rekstraraðila.

Vísað er til skýringar 12 í árshlutareikningi Stefnis hf., þar sem gerð er grein fyrir öllum launum og launatengdum gjöldum starfsmanna Stefnis, bæði föstum og breytilegum ásamt fjölda starfsmanna.

Hægt er að nálgast árshlutareikning Stefnis á vefnum www.stefnir.is.

7. Verðbréf með föstum tekjum

Eignir sjóðsins eru að meirihluta óverðtryggðar m.v. júnílok 2026. Nánari útlístan á þeim kemur fram í óendurskoðuðum viðauka aftan við skýringar ársreikningsins.

Við reglubundið mat á eignum sjóðsins í júnílok 2026 var talin ástæða til að færa sértæka virðisrýrnun að fjárhæð 406 þús. Niðurfærslan er færð meðal rekstrargjalda í rekstrarreikningi.

8. Verðbréf með breytilegum tekjum

Verðbréf með breytilegum tekjum í eigu sjóðsins eru hlutdeildarskírteini sjóða. Hlutdeildarskírteini eru metin á markaðsverði í lok tímabilsins.

9. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af inneignum á bankareikningum ásamt reiknuðum áföllnum vöxtum.

10. Aðrar eignir

Til annarra eigna teljast óframkomin og óuppgerð viðskipti. Auk þess færast frávik á mati eigna til lækkunar við gengisútreikning til annarra eigna.

Skýringar, frh.:

11. Aðrar skuldir

Til annarra skammtímaskulda telst úppgerður fjármagnstekjuskattur og óframkomin og úppgerð viðskipti. Auk þess færast frávík á mati eigna til hækkunar við gengisútreikning til annarra skulda.

	30.6.2026	31.12.2025
Uppsöfnuð ávöxtun í eigu skuldabréfaeigenda	42.165	5.797
	42.165	5.797

12. Skattamál

Sérhæfðir sjóðir greiða ekki tekjuskatt heldur er hagnaður af rekstri þeirra skattlagður hjá eigendum hlutdeildarskírteina. Einstaklingar greiða fjármagnstekjuskatt af hagnaði sínum af bréfum þegar þeir innleysa hann. Hagnaður og tap af hlutdeildarskírteinum teljast til skattskyldra tekna eða gjalda hjá félögum óháð innlausn.

Sjóðirnir eru undanþegnir fjármagnstekjuskatti hér á landi en ekki í þeim löndum þar sem fjármagnstekjuskattur er lagður á tekjur erlendra aðila og ekki eru í gildi tvísköttunarsamningar milli Íslands og viðkomandi ríkis um að slíkar tekjur skuli skattleggjast hér á landi.

13. Útgefin skuldabréf

Sjóðurinn gefur út skuldabréf til að fjármagna fjárfestingar sínar. Bréfin eru færð í bókhaldi sjóðsins að viðbættum áföllnum og ógreiddum vöxtum.

Greiðsluflæði skuldabréfsins er óreglulegt. Skuldabréfin eru óverðtryggð með fljótandi vöxtum sem breytast á þriggja mánaða fresti. Vextir og afborganir taka mið af greiðslum undirliggjandi eigna að teknu tilliti til kostnaðar og endurfjárfestinga í samræmi við reglur skuldabréfsins. Afborganir geta því verið engar á gjalddögum skuldabréfsins ef greiðsluflæðið er nýtt til endurfjárfestinga.

Greiðslur af skuldabréfi í júnílok 2026:

	Virði
Til greiðslu 2026	2.043
Til greiðslu 2027	0
Til greiðslu 2028	0
Til greiðslu 2029	0
Til greiðslu 2030	0
Til greiðslu síðar	7.005.000
	7.007.043

Nafn- og raunávöxtun skuldabréfsins SIL 35 6 greinist þannig:

	2026	2025	2024	2023
Nafnávöxtun (1)	5,23%	4,50%	-	-
Raunávöxtun (1)	1,23%	3,33%	-	-

14. Hlutdeildarskírteini - bókfært virði og gengi

Bókfært virði hlutdeildarskírteina og kaupgengi hlutdeildarskírteina greinist þannig:

	30.6.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Bókfært verðmæti hlutdeildarskírteina	1.094	1.060	-	-
Kaupgengi hlutdeildarskírteina	109,40	105,99	-	-

15. Hlutdeildarskírteini - ávöxtun

Nafn- og raunávöxtun greinist þannig:

	2026	2025	2024	2023
Nafnávöxtun (1)	3,20%	5,99%	-	-
Raunávöxtun (1)	(0,74%)	2,39%	-	-

1) Sjóðurinn hóf starfsemi í febrúar 2025.

Útlistun á verðbréfum með föstum tekjum í eigu SÍL 3 hs. 30.06.2026

Mót- aðili	Tegund veðs	Fjárhæð	Mótaðili / Eignir sjóðs	Útgáfudagur	Loka- gjalddagi	Vtr. eða Óvtr.	Greiðsluferill	Veð- réttur	Veð- hlutfall	NIBD / EBITDA	DSCR
1	Fasteignir	229	3,27%	05.06.2024	15.08.2029	Vtr.	Jafnar greiðslur mv. 30 ára greiðsluferil, nema á lokagjalddaga	2	63%		
2	Fasteignir	62	4,92%	22.05.2025	01.07.2030	Vtr.	Jafnar afborganir mv. 25 ára greiðsluferil, nema á lokagjalddaga	1	74%		
2	Fasteignir	55		08.04.2026	05.04.2031	Óvtr.	Jafnar greiðslur mv. 25 ára greiðsluferil, nema á lokagjalddaga	1	74%		
2	Fasteignir	126		19.07.2021	01.07.2046	Óvtr.	Jafnar afborganir út lánstímann	1	28%		
2	Fasteignir	53		19.07.2021	01.07.2046	Óvtr.	Jafnar afborganir út lánstímann	2	40%		
2	Fasteignir	48		18.04.2023	01.07.2048	Óvtr.	Jafnar afborganir út lánstímann	1	46%		
3	Fasteignir	62	0,89%	07.10.2022	01.11.2047	Óvtr.	Jafnar greiðslur út lánstímann	1	74%		
4	Fasteignir	50	2,40%	03.04.2025	05.05.2029	Óvtr.	Vextir greiðast mánaðarlega og höfuðstóll á lokagjalddaga	1	70%		
4	Fasteignir	118		05.07.2024	01.07.2044	Óvtr.	Jafnar greiðslur út lánstímann	1	67%		
5	Fasteignir	40	1,16%	01.10.2024	01.09.2044	Vtr.	Jafnar afborganir, apríl til sept ár hvert	1	49%		
5	Fasteignir	41		21.10.2024	01.09.2044	Vtr.	Jafnar afborganir, apríl til sept ár hvert	1 og 2	65%		
6	Fasteignir	301	4,31%	03.06.2026	25.01.2047	Vtr.	Jafnar afborganir út lánstímann	1	49%		
7	Fasteignir	222	3,17%	17.01.2024	05.02.2044	Vtr.	Jafnar greiðslur mv. 25 ára greiðsluferil, nema á lokagjalddaga	1	71%		
8	Fasteignir	527	7,53%	27.09.2024	15.04.2032	Vtr.	Jafnar greiðslur mv. 25 ára greiðsluferil, nema á lokagjalddaga	1	67%		
9	Fasteignir	315	4,50%	23.09.2025	10.10.2028	Vtr.	Jafnar greiðslur mv. 30 ára greiðsluferil, nema á lokagjalddaga	1	64%		
10	Fasteignir	206	6,51%	19.06.2024	03.07.2028	Óvtr.	Jafnar afborganir mv. 7,5 ár, nema á lokagjalddaga	1	75%		
10	Fasteignir	250		07.07.2015	20.07.2030	Óvtr.	Jafnar afborganir, júlí, sept og nóv ár hvert	1	75%		
11	Lóða- og framkvæmdafjárm.	381	9,99%	18.12.2024	17.12.2027	Óvtr.	Eingreiðslubréf	1	24%		
11	Lóða- og framkvæmdafjárm.	318		07.11.2024	15.11.2027	Óvtr.	Eingreiðslubréf	2	65%		
12	Lóða- og framkvæmdafjárm.	603	8,62%	27.05.2024	01.06.2027	Óvtr.	Eingreiðslubréf	1	76%		
13	Lóða- og framkvæmdafjárm.	495	7,07%	06.01.2026	30.12.2029	Óvtr.	Eingreiðslubréf	1	24%		
14	Lóða- og framkvæmdafjárm.	800	11,43%	02.09.2025	30.08.2027	Óvtr.	Eingreiðslubréf	1	71%		
15	Skráð hlbr	650	9,29%	02.05.2025	08.05.2028	Óvtr.	Vextir greiðast einu sinni á ári og höfuðstóll á lokagjalddaga	1	21%		
16	Sjóðstr./Veltufjárm.	124	1,77%	27.06.2022	04.08.2026	Óvtr.	Jafnar afborganir mv. 7 ár, nema á lokagjalddaga			1	1,7
19	Sjóðstr./Veltufjárm.	258	3,69%	20.02.2026	20.02.2030	Óvtr.	Jafnar afborganir mv. 10 ár, nema á lokagjalddaga			1,1	3,4
17	Sjóðstr./Veltufjárm.	285	4,07%	28.04.2025	02.05.2028	Óvtr.	Jafnar afborganir mv. 10 ár, nema á lokagjalddaga			1,4	2,5
18	Sjóðstr./Veltufjárm.	92	1,32%	02.09.2022	02.05.2028	Óvtr.	Jafnar afborganir mv. 8 ár, nema á lokagjalddaga			1,4	2,5