



Grunnlýsing

10. febrúar 2026

EFNISYFIRLIT

1	ALMENN LÝSING Á ÚTGÁFURAMMANUM.....	4
1.1	Um útgáfuramman og framkvæmd útgáfu.....	4
1.2	Heimild til útgáfu og stærð útgáfuramman.....	4
1.3	Skuldaskjöl útgefin í samræmi við útgáfuramman.....	4
1.4	Taka til viðskipta á skipulegum markaði.....	4
2	ÁHÆTTUÞÆTTIR	5
2.1	Áhættuþættir verðbréfanna	5
2.1.1	Almennt um áhættu tengda fjárfestingu í skuldabréfum og víxlum.....	5
2.1.2	Áhætta skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum.....	6
2.2	Áhættuþættir útgefanda.....	14
2.2.1	Áhætta tengd leigusamningum og leigutökum	14
2.2.2	Áhætta tengd eignasafninu.....	16
2.2.3	Fjármögnunaráhætta	19
2.2.4	Rekstraráhætta	20
2.2.5	Markaðsáhætta	23
2.2.6	Ytri áhættuþættir	24
3	Skilmálar skuldaskjalanna	27
4	FORM ENDANLEGRA SKILMÁLA	56
5	Upplýsingar um útgefandann.....	64
5.1	Útgefandi	64
5.2	Ágrip af sögu	64
5.3	Mikilvægir atburðir og þróun í rekstri félagsins á árinu 2025	65
5.4	Skipulag samstæðunnar	66
5.4.1	Dótturfélög.....	66
5.4.2	Starfsemi.....	66
5.4.3	Lagaumhverfi.....	68
5.5	Fasteignamarkaðurinn.....	68
5.5.1	Húsnæðismál á Íslandi.....	68
5.5.2	Leigumarkaður á Íslandi	69
5.6	Fasteignasafnið	70
5.6.1	Landfræðileg dreifing	70
5.6.2	Vöxtur eignasafns	71
5.6.3	Leigutekjur- og samningar.....	71
5.6.4	Ferli við val á leigutökum.....	71
5.6.5	Viðhald, endurbætur og framkvæmdir	71
5.7	Stefna og stefnumótun	72

5.8	Stjórnarhættir, stjórn og stjórnendur	74
5.8.1	Regluvörður	78
5.9	Hluthafar og hlutafé	78
5.9.1	Hlutafé	78
5.9.2	Hluthafar	78
5.10	Fjárhagsupplýsingar	79
6	TILKYNNING TIL FJÁRFESTA	80
6.1	Skilgreiningar og tilvísanir	81
6.2	Gildistími og aðgengi að lýsingu	83
6.3	Upplýsingar felldar inn með tilvísun	83
6.4	Skjöl til sýnis	83
6.5	Ráðgjafar og upplýsingar frá þriðja aðila	84
6.6	Staðfesting af hálfu Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands	84
6.7	Endurskoðendur útgefandans	84
6.8	Yfirlýsing ábyrgðaraðila grunnlýsingarinnar fyrir hönd útgefanda	85

1 ALMENN LÝSING Á ÚTGÁFURAMMANUM

1.1 Um útgáfurammann og framkvæmd útgáfu

Ívera ehf., kt. 440315-1190, Smáratorgi 3, 201 Kópavogi (hér eftir „Ívera“ eða „útgefandinn“) munu gefa út skuldaskjöl í samræmi við ákvæði þess útgáfuramma (hér eftir „útgáfuramminn“) sem lýst er í grunnlýsingu þessari („grunnlýsingin“ eða „lýsingin“) eða viðaukum við hana, í hverri þeirri mynt sem ákveðin er af útgefanda og tilgreind er í endanlegum skilmálum hverju sinni. Skuldaskjöl sem gefin verða út undir útgáfurammanum geta verið skuldabréf og/eða víxlar (í grunnlýsingu þessari nefnd „skuldabréfin“ og „víxlarnir“, saman eða hvort sem heldur er „skuldaskjölin“ eða eftir atvikum „verðbréfin“) sem gefin verða út með rafrænum hætti hjá þeirri verðbréfamistöð sem tilgreind er í endanlegum skilmálum.

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

1.2 Heimild til útgáfu og stærð útgáfuramman

Útgáfuramminn og útgáfa skuldabréfa og víxla samkvæmt honum eru í samræmi við ákvörðun stjórnar Íveru þann 1. desember 2025 og nemur fjárhæð hans 25.000.000.000 kr. Samanlagt nafnverð útgefinna útistandandi skuldaskjala sem gefin verða út samkvæmt útgáfurammanum skal ekki vera umfram 25.000.000.000 kr. eða jafngildi þeirrar fjárhæðar í öðrum myntum eins og lýst er hér að neðan, eða þá mögulegu stækkun á útgáfurammanum sem er háð heimild stjórnar Íveru.

Sú aðferðarfræði sem stuðst er við í útreikningi á hvað telst vera jafngildi íslenskra króna vegna skuldaskjala sem kunna að vera gefin út í annarri mynt en íslenskum krónum er eftirfarandi:

Fjárhæð skuldaskjala sem gefin eru út í annarri mynt en íslenskum krónum er ákveðin af útgefanda, annað hvort þegar ákvörðun er tekin um útgáfu slíks flokks skuldaskjala eða næsta viðskiptadag á eftir á Íslandi, á grundvelli tilboðs frá banka að vali útgefanda, á gjaldeyrismarkaði á Íslandi, á stundargengi sölu á íslenskri krónu á móti kaupum á þeirri mynt sem viðkomandi skuldaskjal er gefið út í, á fyrrgreindum útreikningsdegi.

1.3 Skuldaskjöl útgefin í samræmi við útgáfurammann

Útgáfuramminn gerir ráð fyrir útgáfu skuldabréfa og/eða víxla sem taka á til viðskipta á skipulegum markaði í skilningi laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga (hér eftir „lög um markaði fyrir fjármálagerninga“) og/eða bjóða á til kaups í almennu útboði eða útboði sem takmarkað er við tiltekinn hóp fjárfesta skv. undanþágu í a-, b-, c- og/eða d-lið 4. mgr. 1. gr. reglugerðar (ESB) nr. 2017/1129, sbr. 2. gr. laga nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði, allt samkvæmt ákvörðun útgefanda hverju sinni.

1.4 Taka til viðskipta á skipulegum markaði

Ef gert er ráð fyrir að taka skuldaskjölin til viðskipta á skipulegum markaði verður sótt um að fá slík skuldaskjöl tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland (hér eftir „Aðalmarkaður“) sem er skipulegur markaður í skilningi laga um markaði fyrir fjármálagerninga. Ekki er gert ráð fyrir að sótt verði um að fá skuldaskjölin tekin til viðskipta á öðrum skipulegum mörkuðum.

2 ÁHÆTTUÞÆTTIR

Áhættuþættir þeir sem hér á eftir er lýst eru þeir sem Íveru er kunnugt um og telja að eigi sérstaklega við um félagið og dótturfélög útgefanda, eitt eða fleiri (saman nefnd „**samstæða Íveru**“, „**félagið**“ eða „**samstæðan**“), skuldaskjölín og þær atvinnugreinar sem félagið starfar innan og gætu haft áhrif á getu útgefanda til að standa skil á greiðslum afborgana og vaxta af útgefnum skuldabréfum og víxlum, þar á meðal þeirra skuldabréfa og/eða víxla, sem útgefin eru samkvæmt ákvæðum útgáfurammans sem lýst er í grunnlýsingu þessari. Áhættuþættirnir í lýsingunni takmarkast við þá áhættu sem er sértæk fyrir útgefandann og/eða skuldaskjölín og sem skiptir máli fyrir fjárfesta til að taka upplýsta fjárfestingarákvörðun.

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

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

Áður en ákvörðun er tekin um fjárfestingu í skuldaskjölum sem útgefandi gefur út samkvæmt útgáfuramma þeim sem lýst er í grunnlýsingu þessari, er mikilvægt að fjárfestar (hér eftir einnig nefndir „**kröfuhafar**“, „**fjárfestar**“, „**skuldaskjalaeigendur**“ eða „**eigendur skuldaskjala**“) leggi sjálfir mat á þá áhættu sem felst í að fjárfesta í skuldaskjölunum. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup á skuldaskjölunum kunna að hafa og eru hvattir til að sækja sér tilheyrandi óháða ráðgjöf. Fjárfestar eru því hvattir til að kynna sér vel allar upplýsingar sem koma fram í grunnlýsingu þessari og þá sérstaklega allar upplýsingar um þá áhættu- og óvissuþætti útgefanda, sem gætu haft veruleg áhrif á útgefandann og fjárfestingar í skuldaskjölum útgefnum af útgefanda.

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

Aðrir þættir en þeir sem taldir eru upp í grunnlýsingunni, á grundvelli þeirra upplýsinga sem nú liggja fyrir og útgefanda er kunnugt um, kunna að hafa áhrif á markaðsvirði skuldaskjalanna og/eða getu útgefanda til að standa við skuldbindingar sínar. Eins gætu komið fram nýir áhættuþættir í framtíðinni sem ekki eru þekktir í dag.

Yfirlögfræðingur Íveru ber ábyrgð á áhættustýringu félagsins. Til staðar er áhættustefna sem er uppfærð árlega eða oftár eftir þörfum, nýjasta útgáfa stefnunnar var samþykkt 6. ágúst 2025. Yfirlögfræðingur endurskoðar áhættumat félagsins á eins árs fresti eða oftár eftir þörfum en á hálfársfresti fer yfirlögfræðingur yfir helstu áhættuþætti félagsins ásamt þeim stjórnendum félagsins sem bera ábyrgð á tilteknum áhættu í sínu starfssviði. Árlega fer síðan yfirlögfræðingur yfir áhættustýringu/mat félagsins fyrir stjórn, en það verður næst gert í ágúst 2026.

2.1 Áhættuþættir verðbréfanna

2.1.1 Almennt um áhættu tengda fjárfestingu í skuldabréfum og víxlum

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

Skuldaskjöl bera markaðsáhættu sem felst í því að virði þeirra getur sveiflast ef ávöxtunarkrafa skuldaskjala sveiflast almennt á mörkuðum. Ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði skuldaskjalanna og ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði skuldaskjalanna, að öðru óbreyttu. Margvíslegir atburðir geta valdið verðbreytingum á mörkuðum með fjármálagerninga og haft áhrif á virði skuldaskjala, svo sem almennt efnahagsástand, vaxtaákvæðanir seðlabanka, breytingar á lögum og reglum á fjármálamarkaði og ófyrirséðir atburðir. Fjármálamarkaðir eru háðir því rekstrarumhverfi sem stjórnvöld skapa á hverjum tíma. Breytingar á lögum og reglum sem gilda um fjármálamarkaði kunna að skapa óróa á mörkuðum og valda verðbreytingum á verðbréfum, þ.m.t. á skuldaskjölum.

Auk 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 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 grunnlýsingu 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.

2.1.2 Áhætta skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum

2.1.2.1 Endurgreiðsluáhætta

Útgefandi getur lent í þeirri stöðu að eiga ekki nægt laust fé til að mæta skuldbindingum sínum um endurgreiðslu samkvæmt skilmálum skuldaskjalanna þegar þær falla í gjalddaga. Útgefandi skuldbindur sig til að endurgreiða skuldaskjölin á fyrirfram ákveðnum gjalddögum sem tilgreindir eru í endanlegum skilmálum viðkomandi skuldbréfaflokks eða víxlaflokks (hér eftir „**skuldaskjalaflokks**“) og fjármagnar slíka endurgreiðslu með tekjum sínum eða lántöku. Skuldbinding útgefanda er bein og óskilyrt og nýtur tryggingar í veðandlagi sem tilgreint er í viðeigandi tryggingarbréfi og eftir atvikum veðsamningi og inniheldur að stærstum hluta safn íbúðahúsnæðis til útleigu.

Stýring lausafjárahættu útgefanda felst meðal annars í því að tryggja að nægilegt laust fé sé til staðar á hverjum tíma til að standa við allar skuldbindingar hans og að sem best jafnvægi sé á milli skuldbindinga og vænts sjóðstreymis. Útgefandi ber ábyrgð á því að eiga nægilegt laust fé til að greiða af skuldaskjölunum á gjalddögum þeirra. Standi útgefandi ekki við skuldbindingar sínar getur það valdið fjárfestum fjárhagslegu tjóni, en fullnustuheimildir vegna vanefnda útgefanda eru tæmandi taldar í endanlegum skilmálum skuldaskjalanna.

Skilmálar skuldaskjalanna kveða á um að við framsal skuldaskjalanna frá einum kröfuhafa til annars, þá skuli framseljandi í þeim viðskiptum teljast undanþiggja sig ábyrgð á greiðslu og samþykki þess skuldaskjals sem framselt er og af þeim sökum verður kröfu kröfuhafa um endurgreiðslu skuldaskjalsins einungis beint að útgefanda, en ekki að fyrri kröfuhöfum.

2.1.2.2 Seljanleikaáhætta og skilvirkur eftirmarkaður

Seljanleikaáhætta 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. Sótt getur verið um töku skuldaskjalanna til viðskipta á skipulegum markaði. Þó að skuldaskjölin yrðu tekin til viðskipta á skipulegum markaði er ekki hægt að ábyrgjast skilvirkan eftirmarkað með skuldaskjölin. Við útgáfu skuldaskjala er möguleiki á að ekki sé til staðar virkur markaður með verðbréfin og í einhverjum tilvikum myndast aldrei virkur markaður, til dæmis þegar þeim hefur verið úthlutað til afmarkaðs hóps fjárfesta. Þá hvílir engin skylda á útgefanda til að viðhalda slíkum skilvirkum markaði. Verði gerðir samningar um viðskiptavakt vegna einstakra flokka skuldaskjala verður tilkynnt um það opinberlega á Evrópska efnahagssvæðinu, þ.e. í fréttakerfi kauphallar, og á vefsíðu Ívera, www.ivera.is. Samningar um viðskiptavakt auka líkur á viðskiptum á eftirmarkaði en geta samt sem áður ekki tryggt skilvirkan eftirmarkað.

Því er hætt á að fjárfestum reynist ekki unnt að selja skuldaskjölin þegar vilji stendur til og á því verði sem væntingar standa til um. Áhættan birtist bæði með þeim hætti að kaupendur eru ekki til staðar, en einnig að verulegur munur getur verið á kaup- og sölugengi og því náist ekki sá árangur við sölu sem vænst hafði verið. Þetta á sérstaklega við ef útgefandinn á í fjárhagslegum erfiðleikum, skuldaskjölin eru mjög næm fyrir vaxtabreytingum, gengi gjaldmiðla eða annarri markaðsáhættu, skuldaskjölin eru hugsuð fyrir sérstök fjárfestingarmarkmið eða hafa þann tilgang að mæta þörfum takmarkaðs hóps fjárfesta. Eftirmarkaður slíkra verðbréfa er almennt takmarkaðri og verðflókt þeirra meira í samanburði við hefðbundin verðbréf. Lítill eða enginn seljanleiki getur haft verulega neikvæð áhrif á markaðsvirði bréfanna.

2.1.2.3 Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta felst í því að ávöxtun skuldaskjalanna geti verið lægri en almennt býðst á markaði. Almennt lækkar markaðsvirði skuldaskjala sem bera fasta vexti ef almennir markaðsvextir og ávöxtunarkrafa hækka og öfugt, að öðru óbreyttu. Áhrif vaxtabreytinga eru meiri á lengri skuldabréf en styttri. Almennt lækkar markaðsvirði skuldabréfa með föstum vöxtum ef fjárfestar telja sig geta fengið betri ávöxtun af annarri sambærilegri fjárfestingu að öðru óbreyttu. Ef skuldabréf eru á breytilegum vöxtum er áhætta til staðar að vextir lækki og dragi þannig úr arðsemi þeirra. Þá felst áhætta í því ef hætt verður að birta upplýsingar um breytilega grunnvexti í framtíðinni og fjárfest hefur verið í skuldaskjöllum útgefanda sem bera slíka vexti, sem gæti haft í för með sér neikvæð áhrif á bæði arðsemi og markaðsvirði skuldaskjalanna.

2.1.2.4 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 endanlega skilmála viðkomandi skuldaskjalaflokks sem þeir hyggjast fjárfesta í.

2.1.2.5 Markaðsáhætta

Markaðsáhætta skuldaskjalanna er áhætta sem felst í verðsveiflum skuldaskjala, hvort heldur sem er vegna sveiflna í ávöxtunarkröfu markaðarins eða sveiflna í ávöxtunarkröfu einstakra flokka skuldaskjala. Ef ávöxtunarkrafa markaðarins hækkar þá lækkar virði skuldaskjalanna og ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði skuldaskjalanna. Þá er mögulegt að flókt verði á verðlagningu ákveðins hluta markaðarins, til dæmis á ávöxtunarkröfu til skuldaskjala með veði í fasteignum. Margs konar atvik geta valdið verðbreytingum á fjármálamörkuðum sem haft geta áhrif á virði skuldaskjala, s.s. almennt efnahagsástand, vaxtaákvæðanir Seðlabanka Íslands, breytingar á lögum og reglum, ófyrirséðir atburðir og fleira.

2.1.2.6 Uppgjörsáhætta

Uppgjör vegna viðskipta með skuldaskjölin fara fram í gegnum greiðslukerfi. Uppgjörsáhætta felst í því að greiðsla í greiðslukerfi, í tengslum við viðskipti með skuldaskjölin, sé ekki gerð upp með þeim hætti sem vænst var sökum þess að mótaðili greiðir ekki eða afhendir ekki greiðslu eða skuldaskjöl á réttum tíma.

2.1.2.7 Uppgreiðsluáhætta

Útgefanda er óheimilt að taka einhliða ákvörðun um að endurgreiða höfuðstól skuldaskjalanna hraðar eða að fullu á líftíma skuldaskjalanna en samningsbundnar greiðslur samkvæmt skilmálum skuldaskjalanna segja til um nema slík heimild sé tilgreind í endanlegum skilmálum. Skuldaskjöl sem gefin eru út undir útgáfurammanum kunna að vera með uppgreiðsluheimild, sem heimilar útgefandanum að greiða viðkomandi skuldaskjöl upp hraðar eða að fullu fyrir lokagjaldsdaga. Slíkt getur verið gegn greiðslu uppgreiðslugjalds eður ei, eftir því sem tilgreint er í endanlegum skilmálum. Uppgreiðsluáhætta felst í því að sé slík heimild til staðar og hún nýtt af útgefanda er hætt á að fjárfestar geti ekki fjárfest fjárhæðinni sem svarar uppgreiðslunni á sömu kjörum á markaði. Útgefanda er þó heimilt að kaupa og selja skuldaskjölin, í heild eða að hluta, á opnum eftirmarkaði nema annað sé tekið fram í endanlegum skilmálum.

2.1.2.8 Gjaldfellingarheimild

Skuldaskjöldin geta innihaldið ýmis ákvæði um gjaldfellingarheimildir. Ef gjaldfelling vegna vanefnda á öðrum skuldbindingum er tilgreind í viðeigandi endanlegum skilmálum yrði gjaldfellingarheimild eiganda skuldaskjalanna til staðar, þegar útgefandi vanefnir einhverja skuldbindingu sína innan almenns eða sértæks tryggingarfyrirkomulags útgefanda eða óveðtryggðri fjármögnun, þannig að heimild til gjaldfellingar hennar verði virk. Þrátt fyrir að útgefanda eða félag innan samstæðu útgefanda yrði veitt undanþága vegna slíkrar vanefndar, getur verið að það hafi ekki áhrif á heimild eiganda skuldaskjalanna til gjaldfellingar vegna hennar, ef skuldabréfaeigendur nýta sér þá heimild til gjaldfellingar innan ákveðins fjölda daga frá því að þeim er tilkynnt um vanefndina. Gjaldfellingarheimild getur einnig verið til staðar ef hvers kyns aðrar skuldir útgefanda, hvort sem þær eru tryggðar innan hins almenna eða sértæka tryggingarfyrirkomulags, eða eru óveðtryggðar, umfram tilgreinda fjárhæð er vanefnd, þannig að heimild til gjaldfellingar hennar geti stofnast.

2.1.2.9 Sérstök áhætta vegna veðtryggðra skuldabréfa samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu

Áhætta tengd veðandlaginu: Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu útgefanda samkvæmt skuldaskjöldum, öðrum lánaskjöldum og veðskjöldum sem tryggð eru samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu (hér eftir „**fjármögnunarskjöl**“) hefur útgefandi gefið út tryggingabréf og eftir atvikum veðsamning þar sem tiltekna eignir eru settar að veði. Um er að ræða veð í tilgreindum fasteignum og innstæðum á tilgreindum bankareikningum (hér eftir „**almenna tryggingarfyrirkomulagið**“). Sjá nánar *kafla 3 Skilmálar skuldaskjalanna*.

Útgefandi hefur heimild til þess að óska eftir því að breytingar séu gerðar á veðsettum eignum, með því að tiltekna eignir séu leystar úr veðböndum og/eða nýjar eignir veðsettar, enda séu slíkar breytingar ekki í andstöðu við fjárhagsleg eða sérstök skilyrði sem um slíkar breytingar gilda, þ.e. um hámarks veðsetningarhlutfall, lágmarks eiginfjárhlutfall, lágmarks sjóðstreymisþekju, samsetningu eigna og veltuþræða veðandlags, sbr. skilmála 23(a) og veðhafasamkomulag á milli útgefanda, veðsala, veðgæsluaðila, umboðsmanns kröfuhafa og annarra sem undirritað hafa aðildaryfirlýsingu, í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið (hér eftir „**veðhafasamkomulagið**“).

Félagið hefur heimild til að óska eftir því við veðgæsluaðila að breytingar séu gerðar á veðsettum eignum, með því að tiltekna eignir séu leystar úr veðböndum og/eða nýjar eignir veðsettar. Veðgæsluaðili skal verða við slíkri ósk, enda séu slíkar breytingar ekki í andstöðu við fjárhagslega eða sérstaka skilmála sem uppfylla þarf við slíka breytingu samkvæmt skuldaskjöldunum sjálfum.

Framangreindar heimildir fela í sér áhættu. Nýti útgefandi heimildirnar kann það að hafa áhrif á virði trygginga eða endurheimtur krafna. Fjárhagslegar og sérstakar kvaðir sem leiða af almenna tryggingafyrirkomulaginu, sbr. skilmála 23(a) eru prófaðar á prófunardögum sem tilgreindir eru í endanlegum skilmálum viðeigandi flokks skuldaskjala. Útgefandi getur hvorki ábyrgst að verðmæti veðandlags fjármögnunarskjala sem tryggð eru skv. almenna tryggingafyrirkomulaginu lækki ekki, né að fjárhagsleg og sérstök skilyrði séu alltaf innan þeirra marka sem tilgreind eru í almenna tryggingafyrirkomulaginu. Sú hætta er til staðar að verðmæti veðandlagsins til trygginga skv. almenna tryggingafyrirkomulaginu dugi ekki til greiðslu fjármögnunarskjala.

Áhætta tengd umboðsmanni kröfuhafa og veðgæsluaðila: Samningar hafa verið gerðir við umboðsmann kröfuhafa og veðgæsluaðila vegna almenna tryggingarfyrirkomulagsins. Umboðsmanni kröfuhafa og veðgæsluaðila er ætlað að gæta hagsmuna eigenda skuldaskjala gagnvart útgefanda. Þessir aðilar bera ábyrgð á að sinna ýmsum mikilvægum hlutverkum í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið. Sú hætta er til staðar að viðkomandi aðilar sinni ekki hlutverki sínu sem skyldi þannig að tjón hljótist af. Jafnframt er hætta á að viðkomandi aðili sem gegnir hlutverki umboðsmanns kröfuhafa eða veðgæsluaðila segi starfi sínu lausu og einhvern tíma taki að semja við nýja aðila til að gegna fyrrgreindum hlutverkum. Ekki er víst að nýir aðilar vilji ganga að núverandi samningum í óbreyttri mynd og er því ekki hægt að útiloka að ný ráðning geti kallað á ófyrirséðan kostnað.

Áhætta tengd fjárhagslegum skilyrðum og öðrum kvöðum: Útgefandi kann að samþykkja að gangast undir fjárhagsleg og sérstök skilyrði vegna útgáfu skuldaskjala með veði samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu. Skilyrðunum er ætlað að bæta réttarstöðu eigenda skuldaskjalanna gagnvart útgefanda. Áhætta er fólgin í því að útgefandi brjóti fjárhagsleg og/eða sérstök skilyrði og tilkynni ekki umboðsmanni kröfuhafa og veðgæsluaðila um

brotið eins og honum ber og/eða grípi ekki til nauðsynlegra aðgerða til úrbóta. Brjótí útgefandi gegn þessum fjárhagslegu og/eða sérstöku skilyrðum eða önnur vanefndartilvik eiga sér stað geta kröfuhafar ákveðið að gjaldfella skuldaskjöl. Ef umboðsmaður kröfuhafa verður var við vanefndartilvik, þá ber honum að boða til kröfuhafafundar að eigin frumkvæði.

Áhætta tengd breytingum á skilmálum: Ef breyta á skilmálum skuldaskjala sem falla undir almenna tryggingarfyrirkomulagið þarf samþykki 9/10 hluta kröfuhafa í skuldaskjölum miðað við fjárhæð. Hætta er á að aðilar sem ekki hafa samþykkt breytingarnar geti þannig 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: Sú staða getur komið upp þar sem ákvarðanir eru bornar undir atkvæði á kröfuhafafundum að kröfuhafar, sem annað hvort mættu ekki á fundinn eða leggjast ekki sannanlega gegn þeirri tillögu sem er til umfjöllunar, teljist hafa samþykkt hana (*e. Snooze and lose*). Sú hætta er jafnframt til staðar að ákvörðun sem tekin er á kröfuhafafundi verði skuldbindandi fyrir kröfuhafa sem greitt hafa atkvæði sannanlega gegn henni, þar sem ákveðið hlutfall þarf til samþykktar.

Áhætta tengd gjaldfellingu er háð ákvörðun kröfuhafafundar: Gjaldfelling skuldaskjala sem tryggð eru skv. almenna tryggingarfyrirkomulaginu er háð samþykki tilskilins hlutfalls kröfuhafa á kröfuhafafundi og hefur því sérhver kröfuhafi ekki einhliða rétt til að gjaldfella skuldaskjöl í sinni eigu ef vanefndartilvik hefur átt sér stað. Ákvörðun um að gjaldfella kröfur þarfnast almennt samþykkis meira en 1/3 hluta atkvæða kröfuhafa í viðkomandi flokki skuldabréfa sem sem farið er með á kröfuhafafundi. Gjaldfelling telst einnig samþykkt ef 1/5 hluti kröfuhafa í viðkomandi flokki skuldabréfa samþykkja hana, enda hafi að minnsta kosti tveir skuldabréfaeigendur sem ekki eru innbyrðis tengdir eða nákomnir í skilningi laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti og eiga samtals skuldabréf að uppgreiðsluveðmæti að lágmarki kr. 750.000.000 að nafnverði samþykkt hana. Ákvarðanir sem teknar eru á ályktunarbærum kröfuhafafundi binda alla kröfuhafa. Gjaldfelling á skuldaskjölum getur skapað rétt til gjaldfellingar á öðrum fjármögnunarskjölum útgefanda. Þá kunna önnur fjármögnunarskjöl útgefanda að innihalda sjálfstæðar gjaldfellingarheimildir í vanefndartilvikum sem kröfuhafar samkvæmt þeim skjölum geta beitt óháð ákvörðun kröfuhafafundar. Ákvörðun um að ganga að tryggingum til fullnustu er aðeins tekin á kröfuhafafundi sbr. skilmála 23(a) í grunnlýsingu og veðhafasamkomulagi.

Fullnusta er háð ákvörðun á veðhafafundi: Fullnusta veða er háð skilmálum veðhafasamkomulags sem kröfuhafar eru aðilar að í tengslum við almenna tryggingarfyrirkomulagið. Aðild að veðhafasamkomulaginu er ekki einungis bundin við kröfuhafa, þ.e. eigendur skuldaskjala sem gefin eru út á grundvelli útgáfurammans, heldur einnig er gert ráð fyrir að eigendur annarra fjármögnunarskjala, s.s. lánastofnanir á grundvelli lánasamninga, verði jafnframt aðilar að veðhafasamkomulaginu og þar með veðhafar á grundvelli almenna tryggingarfyrirkomulagsins. Fullnusta veða er háð samþykki 75% hluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi.

Kröfuhafar geta staðið frammi fyrir því að geta ekki gengið að veðum í kjölfar ákvörðunar um gjaldfellingu á fundi kröfuhafa ef veðhafafundur samþykkir ekki tillögu þess efnis. Veðhafafundur getur ákveðið að skipa samninganefnd til að hefja samningaviðræður við útgefanda vegna vanefndartilviks, ganga að veðum til fullnustu eða aðhafast ekkert. Ef gengið er til samninga við útgefanda eru tillögur til lausna lagðar fyrir veðhafafund til samþykktar. Ef ekki er tekin ákvörðun um að ganga að veðum á veðhafafundi og, ef við á, samningaviðræður hafa ekki skilað niðurstöðu innan eins mánaðar frá þeim veðhafafundi sem haldinn var í kjölfar vanefndartilviks, getur veðhafi falið veðgæsluaðila að ganga að veðum að svo miklu leyti sem þörf er á til að greiða kröfu viðkomandi kröfuhafa samkvæmt skuldaskjölum. Veðgæsluaðila ber að tilkynna öðrum veðhöfum um slíka beiðni án tafar. Skal hann verða við beiðninni innan 28 daga en ekki fyrr en 14 dögum frá því að hún berst honum. Greiðslum vegna fullnustu í slíku tilviki skal ráðstafa hlutfallslega með sama hætti og við fullnustu í öðrum tilvikum í samræmi við veðhafasamkomulagið. Ef fullnusta veða í samræmi við ofangreint leiðir ekki til fullrar greiðslu viðkomandi skuldaskjala er veðhafa heimilt að beita öðrum þeim fullnustuaðgerðum sem kröfuhöfum stæðu almennt til boða, ef ekki væri fyrir veðhafasamkomulagið.

2.1.2.10 Sérstök áhætta vegna veðtryggðra skuldabréfa samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi

Áhætta tengd veðandlaginu: Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu krafna á grundvelli þeirra fjármögnunarskjala sem tryggð eru samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi, kann félagið að veita veð í tilteknum eignum sem mynda veðandlag. Veðandlagið kann að samanstanda af tilgreindum fasteignum, innstæðum á tilgreindum bankareikningum og/eða tilgreindum vörslureikningum, ásamt fjármálagerningum sem skráðir eru í vörslusafn á hverjum tíma, allt eftir því sem við á og er tilgreint sem veðandlag í tryggingarbréfi og eftir atvikum veðsamningi.

Útgefandi kann að hafa heimild til að gera breytingar á veðandlaginu, t.d. að leysa tilteknar eignir úr veðböndum eða bæta við eignum, svo framarlega sem skilyrði sértæks tryggingafyrirkomulags eru ekki brotin. Fyrirgreind heimild felur í sér aukna áhættu fyrir fjárfesta ef virði veðandlagsins lækkar við slíkar breytingar.

Að því gefnu að skilyrði sértæks tryggingafyrirkomulags séu uppfyllt kann útgefandi að hafa heimild til útgáfu frekari skuldaskjala sem eru tryggð samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi, án samþykkis eigenda skuldaskjala. Slík skuldaskjöl yrðu jafnréttthá öðrum skuldaskjölum sem gefin eru út innan útgáfurammans, með veði samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi.

Ef útgefandi nýtir sér ofangreindar heimildir getur það orðið til þess að virði trygginga lækki. Útgefandi getur hvorki ábyrgst að verðmæti veðandlags skuldaskjala sem tryggð eru undir sértæku tryggingafyrirkomulagi, né veðhlutfall þeirra veðskulda sem njóta trygginga samkvæmt þessu fyrirkomulagi, séu ávallt innan þeirra marka sem tilgreind eru í skilmálum skuldaskjala.

Með því að fjárfesta í skuldaskjölum sem falla undir sértækt tryggingafyrirkomulag samþykkja fjárfestar sjálfkrafa veðhafasamkomulag eða ef við á veðhafa- og veðgæslusamning, efni gerðra samninga við umboðsmann kröfuhafa og eða kröfuhafa og staðfestingaraðila, sem gerðir eru í tengslum við útgáfu á skuldaskjölum með veði samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi. Þannig eru ákvarðanir kröfuhafa teknar á kröfuhafafundi miðað við tilskilið hlutfall kröfuhafa og fjárhæð sem fram kemur í umboðssamningi. Einnig eru ákvarðanir veðhafa teknar á veðhafafundi með því hlutfalli veðhafa sem fram kemur í veðhafasamkomulagi. Lýsing á helstu ákvæðum tryggingarbréfs, veðsamnings (eftir atvikum), veðhafasamkomulags (eða ef við á veðhafa- og veðgæslusamning), umboðssamnings og samnings við staðfestingaraðila kemur fram í útgáfulýsingu hvers flokks skuldaskjala sem er veðtryggður samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi.

Áhætta tengd veðgæsluaðila og umboðsmanni kröfuhafa: Í tengslum við sértækt tryggingafyrirkomulag verða gerðir samningar við veðgæsluaðila og umboðsmann kröfuhafa og/eða kröfuhafa. Hlutverk þessara aðila er að gæta hagsmuna eigenda skuldaskjala gagnvart útgefanda. Þessir aðilar bera ábyrgð á að sinna ýmsum mikilvægum hlutverkum í tengslum við tryggingafyrirkomulagið. Hætta er á að viðkomandi aðilar sinni ekki hlutverki sínu sem skyldi þannig að tjón hljótist af hjá eigendum fjármögnunarskjala. Jafnframt er hætta á að viðkomandi aðili sem gegnir hlutverki umboðsmanns kröfuhafa eða veðgæsluaðila segi starfi sínu lausu og einhvern tíma taki að semja við nýja aðila til að gegna fyrirgreindum hlutverkum. Ekki er víst að nýir aðilar vilji ganga að núverandi samningum í óbreyttri mynd og að ný ráðning kalli á ófyrirséðan kostnað.

Áhætta tengd fjárhagslegum skilyrðum og kvöðum: Útgefandi kann að samþykkja að gangast undir ákveðnar fjárhagslegar og sérstakar kvaðir við útgáfu skuldaskjala sem falla undir sértækt tryggingafyrirkomulag, sem ætlað er að bæta réttarstöðu kröfuhafa gagnvart útgefanda. Sú áhætta er til staðar að útgefandi brjóti gegn fjárhagslegum eða sérstökum kvöðum og tilkynni ekki umboðsmanni kröfuhafa og veðgæsluaðila um brotið eins og honum ber að gera eða að útgefandi grípi ekki til nauðsynlegra aðgerða til úrbóta. Við vanefnd útgefanda á skilyrðum og/eða kvöðum skuldaskjala, sem tryggð eru með veði samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi, geta kröfuhafar tekið ákvörðun um að gjaldfella skuldaskjölin, auk þess sem gjaldfellingin getur skapað heimild til gjaldfellingar á öðrum skuldum útgefanda.

Áhætta tengd breytingum á skilmálum: Breytingar á skilmálum skuldaskjala geta verið háðar samþykkis tilskilins hlutfalls kröfuhafa. Þeir kröfuhafar sem ekki hafa samþykkt breytingarnar geta þannig þurft að fella sig við þær, hafi þær hlotið samþykki tilskilins hlutfalls kröfuhafa.

Gjaldfelling er háð ákvörðun kröfuhafafundar: Hætta er fölginn í því að kröfuhafar, sem eiga skuldaskjöl tryggt samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi, hafi ekki einhliða rétt til að gjaldfella kröfur sínar. Í umboðssamningi kemur fram hlutfall þeirra kröfuhafa sem til þarf svo hægt sé að samþykkja gjaldfellingu.

Fullnusta veða er háð ákvörðun á veðhafafundi: Fullnusta veða er háð skilmálum veðhafasamkomulags (eða ef við á veðhafa- og veðgæsluáðilasamkomulagi) sem kröfuhafar eru aðilar að í tengslum við sértækt tryggingarfyrirkomulag. Fullnusta veða þarf samþykki ákveðins hlutfalls kröfuhafa miðað við fjárhæð á veðhafafundi sem fram kemur í veðhafasamkomulagi. Aðild að veðhafa- og veðgæslusamkomulaginu er ekki einungis bundin við kröfuhafa, þ.e. eigendur skuldaskjala sem gefin eru út á grundvelli útgáfurammans, heldur einnig er gert ráð fyrir að eigendur annarra fjármögnunarskjala, s.s. lánastofnanir á grundvelli lánasamninga, verði jafnframt aðilar að veðhafasamkomulaginu og þar með veðhafar á grundvelli sértæks tryggingarfyrirkomulags.

Kröfuhafar geta staðið frammi fyrir því að geta ekki gengið að veðum í kjölfar ákvörðunar um gjaldfellingu á fundi kröfuhafa ef veðhafafundur samþykkir ekki tillögu þess efnis. Veðhafafundur gæti ákveðið að hefja samningaviðræður við útgefanda vegna vanefndatilviks, gjaldfella skuldaskjölina eða aðhafast ekkert. Ef gengið er til samninga við útgefanda eru tillögur til lausna lagðar fyrir veðhafafund til samþykktar.

Ef ekki er tekin ákvörðun um að ganga að veðum og, að því leyti sem við á, ef samningaviðræður hafa ekki skilað niðurstöðu getur umboðsmaður kröfuhafa farið fram á að veðgæsluáðili gangi að veðum að svo miklu leyti sem þörf er á til að greiða kröfur viðkomandi flokks skuldaskjala. Veðgæsluáðili ber að tilkynna öðrum veðhöfum um slíka beiðni án tafar. Skal hann verða við beiðninni innan 28 daga en ekki fyrr en 14 dögum frá því að hún berst honum. Greiðslum vegna fullnustu í slíku tilviki skal ráðstafa hlutfallslega með sama hætti og við fullnustu í öðrum tilvikum. Ef fullnusta veða í samræmi við framangreint leiðir ekki til fullrar greiðslu viðkomandi flokks skuldaskjala er umboðsmanni veðhafa heimilt að beita öðrum þeim fullnustuaðgerðum sem veðhöfum stæðu almennt til boða, ef ekki væri fyrir veðhafasamkomulagið. Sú hætta er því fyrir hendi að eigendur fjármögnunarskjala fá ekki fullar efndir ef til þess kemur.

Kröfuhafi getur orðið bundinn af ákvörðun sem hann greiddi ekki atkvæði með, eða hann getur talist hafa samþykkt hana: Sú staða getur komið upp þar sem ákvarðanir eru bornar undir atkvæði á kröfuhafafundum að kröfuhafar, sem annað hvort mættu ekki á fundinn eða leggjast ekki sannanlega gegn þeirri tillögu sem er til umfjöllunar, teljist hafa samþykkt hana (*e. Snooze and lose*). Sú hætta er jafnframt til staðar að ákvörðun sem tekin er á kröfuhafafundi verði skuldbindandi fyrir kröfuhafa sem greitt hafa atkvæði sannanlega gegn henni, þar sem ákveðið hlutfall þarf til samþykktar.

2.1.2.11 Sérstök áhætta vegna óveðtryggðra skuldabréfa

Staða í kröfuröð: Kröfur fjárfesta á hendur útgefanda vegna óveðtryggðra skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum njóta ekki sérstakra tryggingar í eignum útgefanda. Slíkar kröfur standa aftur veðtryggðum kröfum í veðröð komi til gjaldþrots eða slita

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

Áhætta tengd fjárhagslegum skilyrðum og öðrum kvöðum: Útgefandi kann að samþykkja það, með tilgreiningu í endanlegum skilmálum, að gangast undir ákveðin fjárhagsleg skilyrði og/eða önnur skilyrði við útgáfu óveðtryggðra skuldaskjala, sem ætlað er að bæta réttarstöðu kröfuhafa gagnvart útgefanda. Sú hætta er til staðar að útgefandi brjóti fjárhagsleg skilyrði eða kvaðir og tilkynni ekki umboðsmanni kröfuhafa um brotið eins og honum ber að gera, eða að útgefandi grípi ekki til nauðsynlegra aðgerða til úrbóta. Vanefni útgefandi skilyrði eða kvaðir í skilmálum óveðtryggðra skuldaskjala geta kröfuhafar að tilteknum skilyrðum uppfylltum tekið þá

ákvörðun að gjaldfella skuldaskjöl, auk þess sem gjaldfellingin getur skapað heimild til gjaldfellingar á öðrum skuldum útgefanda.

Áhætta tengd breytingum á skilmálum: Breytingar á skilmálum óveðtryggðra skuldaskjala geta verið háð samþykki tilskilins hluta kröfuhafa. Þeir kröfuhafar sem ekki hafa samþykkt breytingarnar geta samt sem áður orðið bundnir af þeim hafi þær hlotið samþykki tilskilins hlutfalls kröfuhafa.

Gjaldfelling er háð ákvörðun kröfuhafafundar: Sú hætta er til staðar að kröfuhafar hafi ekki einhliða rétt til að gjaldfella skuldaskjöl sín. Gjaldfelling getur verið háð samþykki tilskilins hluta kröfuhafa miðað við fjárhæð krafna. Þeir kröfuhafar sem ekki hafa samþykkt gjaldfellingu geta samt sem áður orðið bundnir af þeim og þurft að fella sig við þær hafi þær hlotið samþykki tilskilins hlutfalls kröfuhafa.

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

2.1.2.12 Sérstök áhætta skuldabréfa sem eru tengd vísitölu

Skuldaskjölin kunna að vera verðtryggð miðað við vísitölu, sem þá er tilgreind í endanlegum skilmálum viðkomandi skuldaskjalaflokks. Breytingar á þeirri vísitölu, sem lögð er til grundvallar verðtryggingu skuldaskjalanna, geta haft áhrif á virði skuldaskjalanna, ýmist til hækkunar eða lækkunar. Verðtrygging hefur þau áhrif að höfuðstóll skuldaskjalanna breytist í samræmi við breytingar á grunnvísitölu skuldaskjalanna. Breytingar á vísitölu sem notuð er til verðtryggingar hefur einnig áhrif á greidda vexti af skuldaskjölunum þegar um vaxtagreiðslur er að ræða, þar sem höfuðstóll er uppreiknaður miðað við gildi vísitölu sem notuð er til verðtryggingar áður en vextir eru reiknaðir.

2.1.2.13 Lagaumhverfi skuldaskjalanna og áhætta vegna lagabreytinga

Um útgáfu skuldaskjala sem lýst er í grunnlýsingu þessari gilda íslensk lög og eru skuldaskjölin verðbréf í skilningi 64. tölul. 1. mgr. 4. gr. laga um markaði fyrir fjármálagerðina. Skuldaskjölin verða gefin út rafrænt hjá þeirri verðbréfamiðstöð sem tilgreind er í endanlegum skilmálum. Um rafræna útgáfu skuldaskjalanna gilda lög nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerðina. Eignaskráning rafréfa hjá verðbréfamiðstöð veitir skráðum handhafa þess lögformlega heimild fyrir þeim réttindum sem hann er skráður eigandi að. Þá gilda um skuldaskjölin lög nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu og óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf. Um víxla sem kunna að vera gefnir út gilda einnig víxillög nr. 93/1933.

Grunnlýsing þessi er gerð í tengslum við útgáfurammann til að koma á framfæri upplýsingum vegna útgáfu skuldaskjala sem kunna að vera gefin út á grundvelli útgáfurammans og sem kunna að vera tekin til viðskipta í kauphöll. Grunnlýsingin er samin í samræmi við 8. gr. reglugerðar (ESB) 2017/1129, sem innleidd var í íslenskan rétt með lögum nr. 14/2020, um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði.

Frá því að útgefandi óskar eftir því að skuldaskjöl verði tekin til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland í skilningi laga um markaði fyrir fjármálagerðina, þarf útgefandinn að fylgja þeim lögum, reglugerðum og reglum sem gilda um útgefendur verðbréfa sem tekin hafa verið til viðskipta eins og þau eru á hverjum tíma, m.a. lög um markaði fyrir fjármálagerðina, lög nr. 60/2021, um aðgerðir gegn markaðssvikum, lög nr. 20/2021, um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu, reglugerð nr. 977/2021, um tilkynningar um raunveruleg eða möguleg brot á lögum um aðgerðir gegn markaðssvikum og reglur nr. 1275/2024 um aðgerðir gegn markaðssvikum. Einnig gilda reglur Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerðina eins og þær eru á hverjum tíma þegar útgefandi hefur sótt um töku skuldaskjala til viðskipta.

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 grunnlýsingarinnar og hugsanlegum áhrifum þeirra á skilmála skuldaskjalanna og virði.

2.1.2.14 Gjaldeyrisáhætta

Útgefandi gefur út skuldaskjöl í tilgreindum gjaldmiðli. Ef fjárfestar gera upp í öðrum gjaldmiðlum þarf að taka tillit til þess að gengisbreytingar á viðkomandi gjaldmiðlum kunni að hafa áhrif á arðsemi fjárfestingarinnar. Þá getur gjaldeyrisáhætta myndast þegar tekjur á móti gjöldum eru ekki í sömu mynt. Skuldaskjöl sem gefin eru út undir útgáfurammanum kunna að vera gefin út í erlendri mynt. Greiðslur afborgana og vaxta yrðu þá einnig í erlendri mynt. Gjaldeyrisáhætta fylgir að jafnaði fjárfestingum í fjármálagerningum sem skráðir eru í annari mynt. Gengi einstakra gjaldmiðla getur sveiflast verulega vegna ástands og breytinga á viðkomandi myntsvæði, s.s. vegna verðbólgu og breytinga á vaxtastigi, efnahagslegra áhrifa og stjórnmálalegra áhrifa. Lántökur í erlendri mynt kunna einnig að skapa ójafnvægi á milli tekna útgefanda og stöðu erlendra lána hverju sinni.

2.1.2.15 Áhætta tengd afskráningu skuldaskjalanna á skipulegum markaði

Skuldaskjalaflokkar útgefanda kunna að vera teknir til viðskipta á skipulegum markaði, þ.e. skráðir á Aðalmarkað Nasdaq Iceland. Samhliða því hvíla skyldur útgefanda að sinna upplýsingaskyldu til samræmis við lög og reglur Nasdaq Iceland og öðrum skyldum samkvæmt lögum og reglum. Alvarleg brot á þeim skyldum sem gilda um útgefendur skuldaskjala og töku skuldaskjala til viðskipta á skipulegum mörkuðum (sjá umfjöllun í *kafla 2.2.6.2 Áhætta tengd lagalegu umhverfi og lagabreytingum*) kunna að valda því að Nasdaq Iceland taki skuldaskjöl útgefanda úr viðskipum á markaðnum ýmist um tiltekinn tíma eða endanlega. Slíkt getur haft umtalsvert neikvæð áhrif á virði og seljanleika skuldaskjalanna. Uppfylli útgefandi ekki skyldur sínar samkvæmt framangreindu kann það enn fremur að hafa slæm áhrif á orðspor útgefanda og getur það haft neikvæð áhrif á virði skuldaskjalanna.

2.2 Áhættuþættir útgefanda

Ívera býr við áhættu í tengslum við starfsemi sína. Helstu áhættuþættir félagsins eru áhætta tengd leigusamningum og leigutökum, áhætta tengd eignasafninu, fjármögnunaráhætta, rekstraráhætta og markaðsáhætta. Félagið býr auk þess við ytri áhættuþætti sem hafa áhrif á félagið og umhverfi þess. Fjárfestar eru hvattir til þess að kynna sér vel þá áhættuþætti sem tengjast félaginu og leggja eigið mat á þá áhættu sem fylgir því að fjárfesta í skuldaskjölum sem gefin eru út innan útgáfuramman.

2.2.1 Áhætta tengd leigusamningum og leigutökum

2.2.1.1 Mótaðilaáhætta og samþjöppunaráhætta

Standi mótaðilar félagsins ekki við skuldbindingar sínar hefur það neikvæð áhrif á tekjur félagsins og þar með getu þess til að standa skil á skuldbindingum sínum, þ.m.t. greiðslum samkvæmt skuldaskjölum sem kunna að verða gefin út undir útgáfurammanum. Nánast öll mótaðilaáhætta félagsins er gagnvart leigutökum þar sem afkoma félagsins er háð því að leigutakar standi við umsamdar skuldbindingar. Við stýringu áhættunnar er einkum horft til aldurs viðskiptakrafna, greiðslusögu, fjárhagsstöðu leigutaka. Áhrif greiðslufalls leigutaka er háð því hversu stór hluti leigutekna umrædds leigutaka vegur í heildarleigutekjum félagsins og hvort nægileg eftirspurn reynist eftir húsnæðinu við endurútleigu á sambærilegum kjörum og voru í gildi hjá fyrri leigutaka. Vægi sérhvers leigutaka íbúðarhúsnæðis af heildartekjum félagsins er lítið.

Nær allar tekjur Íveru eru leigutekjur frá leigutökum félagsins. Þar af leiðandi er mikilvægt fyrir félagið og fjárhagslega stöðu þess að leigutakar félagsins séu fjárhagslega traustir og standi við skuldbindingar sínar. Heildarfjöldi leigutaka íbúðarhúsnæðis þann 31. október 2025 var 1.519.

Val á leigutökum félagsins í langtímaleigusamninga íbúðarhúsnæðis er í höndum leigumiðlara Íveru. Umsækjendur leggja fram lánshæfisvottorð frá Creditinfo Lánstraust hf. og sakavottorð við umsókn um íbúð ásamt því að leggja fram upplýsingar í tengslum við áreiðanleikakönnun á lántaka á grundvelli laga nr. 140/2018 um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka. Leigumiðlari Íveru framkvæmir mat á þeim umsóknum sem lagðar hafa verið fram og metur umsækjendur eftir hæfni. Lánshæfismat umsækjanda sem fengið er hjá Creditinfo Lánstraust hf., vegur þungt við mat á umsókn. Við gerð nýrra leigusamninga er leigutaki alltaf krafinn um framvísun tryggingar á skilvísun leigugreiðslum nema rekstrarsaga eða eðli leigutaka, s.s. í tilfelli opinberra aðila, gefi ekki ástæðu til þess. Getur tryggingin verið í formi bankaábyrgðar, geymslufjár eða á öðru sambærilegu formi. Fjárhæð tryggingar er alltaf 3 mánaða leiga til að lágmarka útistandandi viðskiptakröfur. Nýir leigusamningar eru ekki undirritaðir fyrr en félaginu hefur borist viðeigandi trygging.

Þrátt fyrir að félagið sé með skýrt verklag við mat á leigutökum og ákvarðanatöku við gerð leigusamninga þá er ekki hægt að ábyrgjast að leigutakar nái ávallt að standa við skuldbindingar sínar gagnvart félaginu. Sú hættu getur átt sér stað að áföll hjá stórum einstökum leigutaka, eða mörgum leigutökum á sama tíma, hvort sem er vegna efnahagsþrenginga eða af öðrum orsökum, geti valdið því að leigutakar standi ekki við skuldbindingar sínar. Slík staða getur haft veruleg neikvæð áhrif á afkomu félagsins.

Sú hættu er einnig til staðar að félagið verði fyrir tekjutapi, komi til þess að leigutaki standi ekki við gerða samninga og félagið þarf að hefja útbuðarmál á hendur leigutaka sem getur tekið nokkra mánuði.

2.2.1.2 Útleiguáhætta

Útleiguáhætta er háð eftirspurn eftir leiguhúsnæði, sem tekur meðal annars mið af leiguverði, staðsetningu, tegund og framboði, auk almennra efnahagslegra þátta. Félagið stendur frammi fyrir þeirri áhættu að því takist ekki að leigja eignir sínar út, til lengri eða skemmri tíma, eða semja um ásætlanleg kjör í leigusamningum sínum. Slík staða getur haft neikvæð áhrif á getu félagsins til að standa skil á skuldbindingum sínum.

Komi til þess að leigutaki þurfi að yfirgefa húsnæði félagsins fyrir lok samningstíma getur komið til ófyrirséðs kostnaðar fyrir félagið við að gera íbúðina hæfa til útleigu að nýju. Undir slíkum kringumstæðum skilar viðkomandi fasteign engum tekjum á sama tíma og félagið þarf að greiða rekstrarkostnað vegna fasteignarinnar sem leigutaki eignarinnar myndi annars bera. Slíkt gæti haft neikvæð áhrif á tekjur félagsins. Í flestum tilfellum

er um að ræða einfalt viðhald íbúða á milli leigjenda, sem tekur yfirleitt skamman tíma í framkvæmd og íbúðir því sjaldan óhæfar til útleigu til langs tíma.

Heildarfjöldi íbúða í eignasafni félagsins var 1.592 þann 30.6.2025, þar af voru 1.582 í útleiguhæfu ástandi. Félagið leigir eignir til einstaklinga, lögaðila og sveitarfélaga og dreifast þær um landið allt, þó þannig að um 91,7% af tekjum félagsins á árinu 2024 komu frá íbúðum staðsettum á suðvesturhorninu. Í lok október var meðalaldur leigusambanda Íveru við leigutaka 42,3 mánuðir. Engin trygging er fyrir því að staðsetning sem núverandi og mögulegir leigutakar meta sem eftirsóknarverða og góða í dag verði það í framtíðinni. Ekki er hægt að útiloka að slíkar breytingar hafi áhrif til lækkunar á útleighlutfalli og leigutekjum Íveru í framtíðinni.

2.2.1.3 Áhætta tengd leiguverði á markaði

Þróun leiguverðs á markaði með íbúðarhúsnæði er ráðandi þáttur í rekstri og afkomu félagsins þar sem nær allar rekstrartekjur félagsins eru fastar leigutekjur frá leigutökum félagsins. Slík þróun tekur mið af fjölmörgum þáttum sem snerta meðal annars framboð og eftirspurn á íbúðarhúsnæði, byggingarkostnað og kaupverð húsnæðis, auk efnahagslegra og huglægra þátta í atvinnulífinu á hverjum tíma. Sjá umfjöllun í *kafla 2.2.6.1 Áhætta tengd almennum efnahagsumhverfi*. Sú hætta er ávallt fyrir hendi að þróun leiguverðs á íbúðarhúsnæði sé ekki í samræmi við áætlanir félagsins og hafi þar af leiðandi neikvæð áhrif á leiguverð í nýjum leigusamningum félagsins, endurnýjun eldri samninga og verðmat fasteigna. Lækkun á leiguverði íbúðarhúsnæðis getur lækkað verðmæti fasteigna félagsins, veikt samningsstöðu félagsins gagnvart nýjum og núverandi leigutökum og þar með aukið útleiguáhættu og sett þrýsting á leiguverð félagsins til lækkunar. Að sama skapi getur hækkun á leiguverði íbúðarhúsnæðis styrkt samningsstöðu félagsins og aukið verðmæti fasteigna þess. Þá fylgir leiguverð samkvæmt leigusamningum félagsins við leigutaka almennt þróun á vísitölu neysluverðs og uppreiknast mánaðarlega.

Sú hætta er einnig til staðar að reglur um skammtímaleigu íbúðarhúsnæðis verði hertar sem getur dregið úr framboði af íbúðarhúsnæði í skammtímaleigu og þar með aukið framboð af íbúðarhúsnæði í langtímaleigu. Slík þróun getur til lengri tíma lækkað fasteignaverð og leiguverð íbúðarhúsnæðis á almennum markaði og veikt samningstöðu félagsins gagnvart leigutökum.

Ívera hefur ekki gert tekjutengda leigusamninga við leigutaka.

2.2.1.4 Áhætta tengd leigusamningum

Félagið gerir skriflega leigusamninga vegna útleigu fasteigna félagsins þar sem skýrt er kveðið á um réttindi og skyldur leigutaka og félagsins sem leigusala. Leigusamningar félagsins eru skuldbindandi fyrir leigutaka og leigusala. Ekki er þó hægt að útiloka að leigutakar standi ekki við gerða samninga af ýmsum ástæðum. Um útleigu fasteigna gilda húsaleigulög nr. 36/1994. Ákvæði laganna eru að mestu ófrávikjanleg vegna útleigu íbúðarhúsnæðis að því leytinu til að óheimilt er að semja um að leigutaki íbúðarhúsnæðis taki á sig ríkari skyldur eða öðlist minni réttindi en lögin mæla fyrir um nema ákvæði laganna hafi að geyma sérstök frávik þess efnis.

Leigusamningar félagsins eru bæði tímabundnir og ótímabundnir. Þeir leigusamningar sem eru tímabundnir eru almennt óuppseggjanlegir á leigutímanum. Þó er báðum aðilum heimilt að segja upp leigusamningi á grundvelli sérstakra forsendna, atvika eða aðstæðna sem greind eru í leigusamningi, . Tímalengd leigusamninga er mismunandi eftir leigutökum og eðli íbúðarhúsnæðis. Samningsbundin leiga er nær undantekningarlaust bundin vísitölu neysluverðs og er uppreiknuð mánaðarlega í samræmi við breytingar á vísitölu. Tímalengd nýrra samninga er oftast á bilinu 12-24 mánuðir. Á ótímabundnum leigusamningum er almennt gagnkvæmur 6-12 mánaða uppsagnarfrestur. Ef breytingar verða á forsendum sem félagið leggur til grundvallar við samningsgerð og geti félagið ekki breytt leigusamningum til samræmis við breyttar forsendur er hætta á að afkoma viðkomandi leigusamnings skerðist með tilheyrandi neikvæðri niðurstöðu á starfsemi, rekstur og afkomu þess.

Komi til verulegra vanefnda leigutaka getur það skapað félaginu fjárhagslegt tjón. Ekki er hægt að útiloka að leigutakar standi ekki við gerða samninga af ýmsum ástæðum. Afleiðingarnar geta verið dráttur á leigugreiðslum til félagsins eða að félagið þurfi að rifta leigusamningi áður en samningstímanum lýkur. Óvíst er hversu langan tíma það tekur að finna nýja leigutaka og hvort leiga verði sambærileg á sambærilegum kjörum, en þessi atriði eru háð ástandi á leigumarkaði fyrir íbúðarhúsnæði hverjum sinni. Fjöldi leigutaka félagsins er það mikill að vægi hvers leigutaka af heildartekjum er tiltölulega lítið, en einhver kostnaður getur samt sem áður fylgt því að skipta

um leigutaka, s.s. vegna auglýsinga, skjalagerðar eða viðhalds og standsetningar á húsnæði fyrir nýja leigutaka. Ef til þess kemur að félagið þurfi að leita atbeina dómstóla og sýslumanns til þess að ná yfirráðum yfir fasteign á ný, vegna vanefnda leigutaka, getur ferlið verið bæði tímafrekt og kostnaðarsamt fyrir félagið. Þar að auki geta slík tilvik skapað neikvæða umfjöllun um félagið og laskað orðspor þess.

Þrátt fyrir að leigutaki beri ábyrgð á að tryggja að starfsemi hans sé ávallt í samræmi við lög og reglur og að nauðsynleg leyfi séu til staðar kemur það ekki alfarið í veg fyrir ábyrgð félagsins sem fasteignaeiganda ef leigutaki bregst ekki við kröfum um úrbætur og kann félagið því að þurfa að leggja út fyrir þeim kostnaði sem af því kann að stafa með neikvæðum áhrifum á fjárhagsstöðu félagsins. Sjá nánar umfjöllun í *kafla 2.2.2.5 Ástand eigna, framkvæmdir, viðhald og endurbætur*.

2.2.2 Áhætta tengd eignasafninu

2.2.2.1 Verð íbúðarhúsnæðis

Starfsemi útgefanda felur í sér fjárfestingar í íbúðarhúsnæði til útleigu á markaði. Áhættuþættir sem snúa að fjárfestingum í fasteignum geta því haft áhrif á félagið. Útgefandi ber áhættu af þróun fasteignaverðs íbúðarhúsnæðis, hvort sem er vegna almennra efnahagsskilyrða, vaxtastigs, breytinga á fjármögnunarmöguleikum eða stefnumótandi aðgerða stjórnvalda. Virði íbúðarhúsnæðis, líkt og annars húsnæðis, tekur almennt mið af aðstæðum í efnahagslífi hvers lands, eða eftir atvikum landssvæðis. Þannig er alþekkt að þróun fasteignaverðs íbúðarhúsnæðis sé mjög ólík eftir staðsetningu eignanna, hvort sem er milli einstakra hverfa á höfuðborgarsvæðinu eða á milli höfuðborgarsvæðisins og landsbyggðarinnar. Sértek áhrif eins og staða einstakra leigutaka, ástand og staðsetning eigna, svæðisbundin áhrif og framboð og eftirspurn geta haft áhrif á verðmyndun stakra eigna á skjön við almenna verðþróun. Hætta er á að hreyfingar á fasteignaverði hafi áhrif á virði fasteignasafns félagsins sem kann að standa til tryggingar skv. almenna tryggingarfyrirkomulaginu eða sértæku tryggingarfyrirkomulagi.

Áður en ákvörðun um fjárfestingu í skuldaskjölum útgefnum undir útgáfurammanum er tekin eru fjárfestar hvattir til að gera eigin kannanir á, afla sér tilhlýðilegra upplýsinga eða viðhlítandi ráðgjafar um verðmat íbúðarhúsnæðis og fasteignamarkaðinn. Útgefandi getur ekki ábyrgst að verðmæti eigna félagsins sem kunna að vera til tryggingar skv. almenna tryggingarfyrirkomulaginu eða sértæku tryggingarfyrirkomulagi haldist óbreytt.

2.2.2.2 Mat á fjárfestingareignum

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru fasteignir sem eru í eigu félagsins og dótturfélaga til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar, eða hvoru tveggja.

Við mat á virði fasteigna í árs- og árshlutareikningum Íveru er hins vegar tekið mið af gangvirðismati sem unnið er samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum (e. *International Financial Reporting Standards*, hér eftir einnig „**alþjóðlegir reikningsskilastaðlar**“ eða „IFRS“), nánar tiltekið IAS 40 um mat á fjárfestingareignum og IFRS 13 um mat á gangvirði.

Við mat á virði fasteigna í árs- og árshlutareikningum félagsins er stuðst við sjóðstreymisaðferð og hefur það verið gert frá og með árinu 2024 og skv. IFRS er eignasafnið metið í árs- og árshlutauppgjörum félagsins hvort sem um er að ræða endurskoðað eða óendurskoðað uppgjör. Er virði hverrar fasteignar er metið út frá núvirtu sjóðstreymi hennar, en fram að því var virði fasteigna metið út frá markaðsverðmatsaðferð. Félagið notar núvirt sjóðstreymislíkan fyrir samstæðuna sem unnið er af óháðum ytri sérfræðingi og er það byggt á áætluðu frjálsum sjóðstreymi til samstæðunnar þar sem notaðar eru forsendur sem endurspeгла markaðsaðstæður á reikningsskiladegi. Sjóðstreymi fjárfestingareigna er áætlað út frá væntu tekjuflæði leigutekna að frádregnum áætluðum kostnaði. Mikilvægustu breyturnar í virðislíkaninu eru áætlun um leigutekjur, vexti og ávöxtunarkröfu eigin fjár. Leigutekjur eru áætlaðar út frá gildandi leigusamningum og væntingum stjórnenda um breytingar á leiguverði og vannýtingu. Stuðst er við væntingar stjórnenda um markaðsvexti og áætlaða markaðsleigu að loknum leigutíma gildandi leigusamninga. Við mat gangvirðis er því byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda og því kann raunverulegt söluverð eigna á frjálsum markaði að vera frábrugðið gangvirði eignanna. Félagið getur enga tryggingu veitt fyrir því að forsendur sem liggja til grundvallar slíkum áætlunum standist. Breytingar á alþjóðlegum reikningsskilastöðlum eða túlkunum á þeim geta haft neikvæð áhrif á niðurstöður ársreikninga og árshlutareikninga félagsins. Breytingar til lækkunar á fasteignasafni félagsins munu hafa neikvæð

áhrif á rekstur og fjárhagsstöðu félagsins, bæði með beinum hætti og jafnframt með óbeinum hætti því það gæti takmarkað möguleika félagsins að afla sér fjármögnunar á hagstæðum kjörum eða gera félaginu ókleift að afla fjármögnunar. Sjá nánar umfjöllun í *kafla 2.2.4.6 Áhætta tengd reikningsskilaaðferðum*.

Við mat á virði þeirra fasteigna Íveru sem mynda veðandlag veðtryggðra skuldaskjala, samkvæmt grunnlýsingu þessari, er miðast við opinbert fasteignamat sem Húsnæðis- og mannvirkjastofnun gefur út fyrir fasteignir á Íslandi. Fasteignamat er gert í samræmi við lög nr. 6/2001 um skráningu, merki og mat fasteigna ásamt reglugerðum settum á grundvelli laganna.

Forsendur fasteignamats eru meðal annars, flatarmál eignar, aldur og ástand eignar, staðsetning og tölfræðileg gögn um kaupsamninga á landinu. Fasteignamat er endurmetið á hverju ári og fá eigendur tilkynningu í júní um áætlað fasteignamat fyrir næsta ár. Nýtt fasteignamat tekur gildi í byrjun hvers árs og miðast við verðlag fasteigna í febrúar á fyrra ári. Við gerð fasteignamats er byggt á forsendum sem eru háðar mati Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og hefur félagið því ekki beina aðkomu að gerð fasteignamatsins. Ekki er hægt að útiloka að fasteignamatið endurspegli ekki raunverulegt söluverð eigna á frjálsum markaði og getur félagið ekki veitt neina tryggingu fyrir að þær forsendur sem lagðar eru til grundvallar matinu standist. Breytingar á framangreindum lögum og reglum um fasteignamat geta haft neikvæð áhrif á virði þeirra fasteigna sem mynda veðandlagið sem getur haft neikvæð áhrif á félagið og jafnvel leitt til virkjunar á gjaldfellingaheimildum viðkomandi skuldabréfa.

2.2.2.3 Eignasamsetning

Eignasafn samstæðu Íveru samanstendur einkum af íbúðarhúsnæði. Sú staða getur komið upp að samsetning á eignasafni félagsins verði einsleit hvað varðar tegundir eigna eða tegund leigutaka eða að eignasafnið þjappist um of á ákveðin svæði. Slík staða kann að hafa í för með sér minni áhættudreifingu, aukna mótaðilaáhættu, auk þess sem hætta er á að öll áföll í rekstrinum verði stærri í sniðum.

Stærstur hluti eigna samstæðunnar í fjölda talið eru staðsettar á Suðurnesjunum (51% af eignarsafni) og höfuðborgarsvæðinu (40% af eignarsafni) á útgáfudegi grunnlýsingarinnar. Sé horft til hlutfalls af fasteignamati ársins 2025 þá er 50% safnsins á höfuðborgarsvæðinu, 41% á Suðurnesjunum, og 9% í öðrum landshlutum. Sjá nánari umfjöllun í *kafla 5.6 Fasteignasafnið*.

Félagið hefur sett sér fjárfestingarstefnu og er nýjum fjárfestingum að jafnaði ætlað að vera á eftirsóknarverðum svæðum og hefur félagið skilgreint ákveðna kjarna sem horfa skal sérstaklega til í nýfjárfestingum. Félagið stefnir að því að stækka fasteignasafn sitt í um 3.000 íbúðir í samræmi við fjárfestingarstefnuna en nánari umfjöllun um fjárfestingarstefnu og markmið um vöxt eignarsafnsins er að finna í *kafla 5.6 Fasteignasafnið*.

Félagið telur stærstan hluta af eignum samstæðunnar vera á eftirsóknarverðum svæðum og eignasafnið vera vel dreift innan Suðurnesja, höfuðborgarsvæðisins og annarra svæða. Ekki er hægt að útiloka að samþjöppun verði á dreifingu eigna félagsins eftir svæðum og/eða eftirspurn á milli svæða breytist sem gæti haft þau áhrif að staðsetning sem félagið telur vera eftirsóknarverða í dag verði það ekki í framtíðinni.

2.2.2.4 Kaup og sala eigna

Íveru er heimilt að kaupa fasteignir og selja veðsettar fasteignir, svo lengi sem félagið uppfyllir þær fjárhagslegu og sérstöku kvaðir sem tilgreindar eru í almenna tryggingafyrirkomulaginu eða sértæku tryggingarfyrirkomulagi. Kaup og sala fasteigna er hluti af starfsemi félagsins á hverjum tíma og stefnir á áframhaldandi þróun eignasafnsins í samræmi við stefnu hverju sinni. Sú þróun getur falið í sér hvort tveggja kaup og sölu á íbúðarhúsnæði, hvort heldur stökum eignum, heilum byggingum eða öðrum fasteignafélögum. Félagið leggur áherslu á fjárfestingar í heilum fjölbýlishúsum fremur en stökum eignum vegna hagræðis sem af hlýst, þó slíkt sé ekki skilyrði.

Ekki er hægt að útiloka að ákvarðanir félagsins um kaup og sölu fasteigna standist ekki væntingar félagsins m.t.t. tekna og arðsemi. Þá er sú hætta til staðar að ófyrirséðir atburðir eða eiginleikar eigna séu ekki í samræmi við þær væntingar og áætlanir sem legið hafa til grundvallar ákvörðun um fjárfestingu. Slíkt getur leitt til lægri tekna eða aukins kostnaðar í tengslum við fjárfestingu sem getur orðið til þess að virði fjárfestingar verði lægra en stofnverð hennar. Í slíkum tilvikum kann þó að vera mögulegt að sækja bætur til seljanda eða jafnvel rifta viðskiptum.

Sú hætta er fyrir hendi að þróun fasteignaverðs á markaði sé ekki í takt við væntingar félagsins og hafi þar af leiðandi neikvæð áhrif á áætlaðar tekjur af sölu íbúða. Jafnframt er sú hætta til staðar að félagið meti tímasetningu viðskipta með fasteignir með röngum hætti og kaupi t.d. fasteignir þegar markaðsverð fer lækkandi í kjölfarið. Slíkar ákvarðanir geta haft neikvæð áhrif á afkomu félagsins.

Upplýsingaskylda seljanda á almennum markaði gengur að mörgu leyti framar aðgæsluskyldu kaupenda á almennum markaði þar sem seljandi býr yfir meiri upplýsingum um fasteignina en kaupandinn. Í ljósi þess að ríkari kröfur eru gerðar til seljenda íbúða á almennum markaði er hætta á að kaupendur höfði mál á hendur seljenda ef upp koma gallar á fasteign. Almennur fyrningafrestur skv. lögum nr. 150/2007, um fyrningu kröfuréttinda er 4 ár. Sú hætta er því fyrir hendi að upp komi ágreiningsmál eða jafnvel dómsmál vegna íbúða sem hafa verið seldar á síðastliðnum árum. Ef niðurstöður slíkra ágreinings- eða dómsmála verða félaginu óhagfelldar er hætta á að það hafi neikvæð áhrif á afkomu og jafnvel orðspor félagsins.

2.2.2.5 Ástand eigna, framkvæmdir, viðhald og endurbætur

Ástand og gæði fasteigna félagsins er grundvöllur fyrir útleigu þeirra og hefur bein áhrif á leiguverð. Mikilvægt er fyrir félagið að huga vel að ástandi fasteigna sinna, fyrirbyggjandi viðhaldi og endurbótum á þeim þannig að þær viðhaldi getu sinni til þess að skapa tekjur til lengri tíma. Ef viðhaldi og endurbótum er ekki sinnt sem skyldi eða ef gjaldfærsla og eignfærsla slíkra framkvæmda rúmast ekki innan áætlana félagsins getur það haft neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar fyrir félagið hvort heldur sem lítið er til mistaka í áætlanagerð, óvæntra atburða, kvaða opinberra aðila, þarfa eða væntinga leigutaka og leigusala. Slíkar aðstæður geta hækkað rekstrar- og fjárfestingarkostnað félagsins, minnkað arðsemi framkvæmdanna og haft aðrar neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar fyrir félagið.

Rekstrar- og viðhaldskostnaður fasteigna kann að breytast frá einum tíma til annars. Ef rekstrar- og viðhaldskostnaður er ekki rétt áætlaður eða er ekki í samræmi við áætlanir mun það hafa áhrif á afkomu félagsins. Sú hætta er til staðar að viðhalds-, endurbóta- eða framkvæmdaverkefni sem félagið tekur sér fyrir hendur, muni ekki klárast á réttum tíma eða innan þeirra fjárhagsviðmiða sem lagt er upp með. Ýmsir utanaðkomandi þættir geta haft áhrif á slíkar tafir eða aukinn kostnað, til dæmis ef fasteign er ótekjuberandi í lengri tíma en áætlað var eða bæta þarf leigutökum upp fyrir ónáði sem þeir geta orðið fyrir vegna framkvæmdanna eða tryggingar ná ekki yfir tjón á fasteign. Sjá nánar kafla 2.2.4.2 *Tjónsáætla og váttryggingar*. Meiriháttar tjón á fasteign getur haft afleiðingar á rekstur félagsins þar sem það gæti gert félaginu ókleift að standa við skuldbindingar sínar til lengri tíma, sem gæti leitt til tekjutaps, krafna vegna tjóns eða kröfu um afslátt vegna tjóns leigutaka eða annarra. Slík staða getur haft neikvæð áhrif á tekjustreymi og afkomu félagsins.

Ívera gerir þá kröfu til sín og leigutaka sinna til samræmis við húsaleigulög nr. 36/1994 að fasteignum félagsins sé vel viðhaldið, að þær uppfylli kröfur byggingar- og skipulagsyfirvalda og henti þeirri notkun sem þeim er ætlað. Leigutakinn og aðilar á hans vegum skulu fara vel með hið leigða og skal ætíð láta leigusala vita af tjóni eða galla sem hann telur að leigusala beri að lagfæra. Leigusali á alltaf að fá 4 vikur til að bregðast við, að þeim tíma liðnum getur leigutaki látið laga tjónið sjálfur og dregið kostnaðinn frá leigunni ef það var sannanlega á ábyrgð leigusala að bregðast við. Leigusali annast viðhald hins leigða, innanhúss sem utan, s.s. viðgerð á gluggum, heimilistækjum sem teljast fylgifé húsnæðis, hreinsitækjum, læsingum, vatnskrönum, rafmagnstenglum, reykskynjurum, slökkvitækjum og öðru því sem fylgir húsnæðinu.

Félagið gerir árlegar áætlanir um viðhalds- og rekstrarkostnað eignasafnsins til þess að tryggja sem best að verðmæti fasteigna félagsins sé viðhaldið. Forstöðumaður fasteignaumsjónar Íveru er byggingafræðingur og húsasmíðameistari. Hann ber meðal annars ábyrgð á því að viðhaldi sé sinnt með því að fara yfir og ráðstafa verkbeiðnum frá leigutökum til annað hvort starfsmanna Íveru eða verktaka, eftir eðli verkbeiðnarinnar. Ef verkefni eru stærri er utanaðkomandi aðili fenginn til þess að vinna verkið. Sjá nánari umfjöllun í kafla 5.6.5 *Viðhald, endurbætur og framkvæmdir*.

Að öðru leyti fer almennt um skiptingu viðhalds og skyldur leigutaka skv. IV. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994.

2.2.2.6 Fasteignaþróunarverkefni

Félagið hefur ekki tekið þátt í þróunar og byggingarverkefnum en kann að taka þátt í slíkum verkefnum til framtíðar með það að markmiði að viðhalda og auka verðmæti eigna félagsins. Áhætta tengd þróunarverkefnum er viðtækari en fjárfesting í fasteignum og þarf félagið í slíkum tilvikum að meta arðsemismöguleika, tækifæri og ógnanir út frá mismunandi þáttum er snúa að þróun og skipulagi, framkvæmdum sem og útleigu og kostnaði fasteignar eftir að hún er komin í rekstur. Rangt mat á framangreindu getur orðið til þess að virði fasteignar í rekstri verði lægra en kostnaður við fjárfestingu eða mat á núverandi byggingarréttum. Slíkt getur haft neikvæð áhrif á arðsemi og gjaldfærni félagsins.

2.2.3 Fjármögnunaráhætta

2.2.3.1 Fjármögnunar- og endurfjármögnunaráhætta

Félagið býr við áhættu varðandi fjármögnun og endurfjármögnun. Eigi félagið ekki kost á að tryggja sér fjármögnun vegna fjárfestinga í nýjum eignum eða endurfjármögnun á skuldum eða að einu mögulegu fjármögnunarkostir eru á óhagstæðum kjörum eða skilyrðum fyrir félagið, getur það haft neikvæð áhrif á rekstur, fjárhagsstöðu og hagnað félagsins. Áhætta varðandi endurfjármögnun er alltaf til staðar hjá félögum sem eru fjármögnuð með lántöku. Bæði er til staðar hætta á því að félagið nái ekki að fjármagna sig á sambærilegum eða betri kjörum og áður og einnig er hætta á því að félaginu takist ekki að endurfjármagna lán sín fyrir gjalddaga eða semja um áframhaldandi fjármögnun og geti því mögulega ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar. Takmarkað aðgengi að lánsfjármögnun getur skapað hættu á að félagið nái ekki að endurfjármagna skuldir sínar fyrir eða á gjalddaga þeirra. Grunnlýsing útgáfuramma félagsins gefur félaginu tækifæri á auknu aðgengi að markaðsfjármögnun. Útgáfuramminn eykur fjölbreytileika í fjármögnun félagsins og með tilkomu útgáfurammans verður félagið reglulegur útgefandi skuldaskjala. Markmið félagsins með útgáfu skuldaskjala á grundvelli útgáfuramma félagsins er að endurfjármagna að hluta til núverandi langtímalán félagsins en jafnframt búa til tækifæri til aukins sveigjanleika í framboði lánsfjármögnunar, m.a. til að styðja við vöxt félagsins.

Vaxtaberandi skuldir félagsins eru með lokagjalddaga á árunum 2025-2048. Þann 30.6.2025 voru um 96% af vaxtaberandi skuldum félagsins á gjalddaga eftir 12 mánuði eða meira, eða um 24 ma.kr. Skammtíamhluti vaxtaberandi skulda til skemmri tíma en 12 mánaða var um 0,8 ma.kr. Hluti af lánum félagsins er óuppgreiðanlegur, annað hvort út allan lánstímann eða á ákveðnu tímabili. Ef félaginu tekst ekki að endurfjármagna lán sín eða takist ekki að endurfjármagna á ásættanlegum kjörum er hætta á að félagið geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar, ellegar að afkoma félagsins og geta þess til þess að þróa eignsafn sitt versni.

2.2.3.2 Lausafjárahætta

Lausafjárahætta er hættan á því að félagið geti ekki staðið við fjárskuldbindingar sínar með handbæru fé eða öðrum fjáreignum, eftir því sem þær falla til. Áhætta fjárfesta vegna lausafjávanda útgefanda endurspeglast í getu útgefanda til að standa skil á skuldbindingum sínum vegna skuldaskjala og annarra lána. Stýring lausafjárahættu félagsins felst í því að tryggja að nægilegt lausafé sé til staðar á hverjum tíma til að standa við skuldbindingar þess og að sem best jafnvægi sé á milli skuldbindinga um greiðslur frá félaginu og vænts sjóðstreymis félagsins. Helstu tekjur félagsins eru frá leigutökum og eru leigutekjur félagsins almennt fastar leigutekjur. Félagið hefur ekki gert veltu- eða tekjutengda leigusamninga við leigutaka.

Félagið getur lent í þeirri stöðu að greiðsluflæði leigutekna muni ekki nægja til þess að mæta kostnaði af reglubundnum rekstri og afborgunum skulda, vegna of mikillar skuldsetningar, óvæntrar hækkunar kostnaðarliða eða lækkunar leigutekna, t.d. vegna vanskila. Slíkar aðstæður geta leitt til þess að félagið þurfi að auka skuldsetningu með tilheyrandi hækkun á vaxtakostnaði og getur það haft neikvæð áhrif á fjárhagsstöðu þess.

Félagið fylgist með lausafjástöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur sömu vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum. Félagið hefur samið um aðgengi að rekstrarlánalínunum til að mæta lausafjarpörf og með útgáfu útgáfuramma samhliða grunnlýsingu þessari mun

félagið hafa aðgang að markaðsfjármögnun. Minnki aðgangur félagsins að lausafé getur það haft neikvæð áhrif á sjóðstreymi og afkomu og þar með getu félagsins til að standa við skuldbindingar sínar.

2.2.3.3 Vaxtakjör

Félagið býr við vaxtaáhættu vegna vaxtagreiðslna af skuldum og vaxtaberandi eignum. Hætta er á að vaxtakjör á fjármögnun félagsins hækki vegna lána sem bera breytilega vexti og langtímalána sem veita lánardrotni heimild til endurákvörðunar vaxta eða við endurfjármögnun lána og hafi neikvæð áhrif á fjárhagslega stöðu félagsins. Engin víska er fyrir því að framtíðarfjármögnun félagsins verði á sömu kjörum eða hagfelldari en sú fjármögnun sem félagið býr nú við. Sjá nánari umfjöllun í kafla 2.2.5.1 *Vaxtaáhætta*.

2.2.3.4 Kvaðir vegna fjármögnunar

Skuldaskjöl og lánssamningar þar sem annað hvort útgefandi eða dótturfélög útgefanda eru skuldarar geta innihaldið ýmsar kvaðir og skuldbindingar. Brot gegn þeim geta varðað gjaldfellingu viðkomandi lána og eftir atvikum annarra lána eða skuldaskjala félagsins, á grundvelli sérstakrar gjaldfellingarheimildar þar að lútandi. Ef lánveitendur nýta sér gjaldfellingarheimildir geta þeir gengið að þeim veðum sem standa til tryggingar kröfum sínum í samræmi við innihald viðkomandi skuldaskjala, lána, tryggingabréfa eða veðsamninga. Lánasamningar og skuldaskjöl þar sem útgefandi eða dótturfélög útgefanda eru skuldarar kunna einnig að innihalda heimild til að gjaldfella viðkomandi kröfu ef gjaldfelling hefur orðið á öðrum skilgreindum kröfum útgefanda eða dótturfélaga.

Skuldaskjöl sem gefin verða út innan útgáfurammans geta verið tryggð samkvæmt almennu tryggingafyrirkomulagi, sértæku tryggingafyrirkomulagi eða verið óveðtryggð, í samræmi við umfjöllun í skilmálum 22 og 23. Kvaðir sem lagðar eru á útgefanda koma fram í skilmálum 13, 14 og 15 og í endanlegum skilmálum hvers flokks skuldaskjala. Ef félagið uppfyllir ekki þær fjárhagslegu og sérstöku kvaðir á prófunardögum, sem tilgreindar eru í endanlegum skilmálum hvers flokks skuldaskjala og félagið nær ekki að gera viðeigandi úrbætur innan tilskilins frests sem tilgreindur er í skilmála 16 geta kröfuhafar á kröfuhafafundi samþykkt að gjaldfella öll skuldaskjöl í ákveðnum flokki skuldaskjala eftir því sem nánar er kveðið á um í skilmálum þeirra.

2.2.3.5 Veðsetning fasteigna í eigu félagsins

Félagið hefur veitt kröfuhöfum veð í fasteignum sínum vegna fjármögnunar. Samkvæmt ákvæðum samninga þar að lútandi hafa kröfuhafar heimild til að ganga að eignum félagsins ef það brýtur skilmála skuldaskjalanna. Tiltekið lágmark kröfuhafa og veðhafa þarf til að samþykkja slíkar aðgerðir vegna fjármögnunar undir almenna tryggingafyrirkomulagi félagsins í samræmi við umfjöllun um almenna tryggingafyrirkomulagið í skilmála 23(a). Verði gefin út skuldabréf undir sértæku tryggingafyrirkomulagi í samræmi við umfjöllun í skilmála 23(b) er jafnframt mögulegt að tiltekið lágmark kröfuhafa og veðhafa þurfi að samþykkja heimild til að ganga að eignum félagsins.

Allar kröfur í sama flokki fjármögnunarskjala á hendur útgefanda eru jafn rétt háar innbyrðis (l. pari passu). Þá eru allar kröfur sem tryggðar eru samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu jafn rétt háar innbyrðis (l. pari passu), sbr. skilmála 9. Krafa á hendur útgefanda til endurgreiðslu skuldaskjala nýtur forgangs umfram óveðtryggðar kröfur á hendur honum. Ef undirliggjandi tryggingar duga ekki til greiðslu veðtryggðra skuldaskjala nýtur eftirstandandi krafa sömu rétt hæðar og ótryggðar kröfur á hendur útgefanda. Slíkar aðgerðir myndu hafa veruleg áhrif á fjárhagslega stöðu félagsins.

2.2.4 Rekstraráhætta

2.2.4.1 Opinber gjöld og lóðarleiga

Félagið greiðir opinber gjöld, svo sem fasteignagjöld, lóðarleigu, vatns- og fráveitugjöld ásamt lögboðnum tryggingum. Allt utan lögboðinna trygginga er ákveðið hlutfall af fasteignamati hverrar eignar og getur tekið breytingum árlega. Hækki fasteignagjöld, vegna herra fasteignamats eða hækkunar á álagningu fasteignagjalda, skattar og/eða skyldutryggingar hefur það bein áhrif á afkomu félagsins og leiðir til lægra mats á

fjárfestingareignum þess. Félagið þarf að greiða lögboðnar brunatryggingar sem eru ákvarðaðar með hliðsjón af brunabótamati. Hækkun iðgjalda þessara skyldutrygginga geta dregið úr arðsemi félagsins og afkomu.

Áhætta getur falist í því að þróun á fasteignamati eða breytingar á útreikningi fasteignagjalda fylgi ekki almennri verðþróun á markaði. Hækkun þessara gjalda getur dregið úr arðsemi félagsins og lækkað handbært fé frá rekstri og því haft áhrif á getu félagsins til að standa við skuldbindingar sínar. Jafnframt getur hækkun leiguverðs á markaði haft í för með sér hærri markaðsverð fasteigna og mögulega leitt til hærri fasteignamats og þar með haft í för með sér hærri fasteignagjöld. Ákvæði eru í hluta leigusamninga félagsins sem heimila hækkun leiguverðs verði breytingar á fasteignagjöldum auk þess sem húsaleigulög nr. 36/1994 heimila leigusala að endurskoða leiguverð við verulegar breytingar á rekstrarkostnaði eða markaðsverði. Þrátt fyrir að það sé stefna félagsins að allir leigusamningar þess innihaldi stöðluð ákvæði sem heimila breytingar á leigugjaldi með hliðsjón af álagningu þessara gjalda, skatta og skyldutrygginga er ekki hægt að tryggja að hækkunum á þeim verði ávallt hægt að mæta með samsvarandi hækkun leigugjalds án tafar. Ef félagið þarf tímabundið að taka á sig slíka hækkun, án þess að geta lækkað leigugjald á móti, myndi það hafa áhrif á tekjur félagsins og afkomu.

Hluti eigna félagsins er á lóðum sem félagið leigir af opinberum aðilum. Ekki er hægt að útiloka að lóðarleiga fái ekki endurnýjuð eftir lok slíkra samninga. Endurnýjun lóðarleigusamnings ræðst yfirleitt af framtíðarskipulagi viðkomandi svæðis. Ef lóðarleiga fæst ekki endurnýjuð er hætta á að félagið þurfi að selja viðkomandi sveitarfélagi fasteignir sínar og útvega nýjar eignir í starfseminna, eða minnka umfang starfseminnar sem því munar. Slík staða getur haft neikvæð áhrif á tekjur og afkomu félagsins.

2.2.4.2 Tjónshætta og váttryggingar

Rekstur á safni íbúðarhúsnæðis hefur í för með sér margvíslega tjónsáhættu sem stafað getur af lélegri umgengni eða frágangi, ónógu eða lélegu viðhaldi, göllum, skemmdarverkum, slysum, jarðvegsröskun, óveðri eða náttúruhamförum. Eignatjón getur leitt til kostnaðarsamra framkvæmda, tapaðra leigutekna, orðsporsmissis eða skaðabótamála, allt eftir eðli tjónsins.

Félagið er váttryggt gegn tjóni að því marki sem félagið telur unnt og skynsamlegt. Auk lögbundinna brunatrygginga hefur félagið keypt meðal annars húseigendatryggingu, stjórnendatryggingu og starfsmannatryggingu. Hækkun iðgjalda trygginga geta dregið úr arðsemi félagsins og afkomu. Ekki hægt að ábyrgjast að þær veiti fullkomna vörn gegn tjóni í öllum tilfellum sem ætlun félagsins er að tryggja sig fyrir. Þættir sem hafa áhrif á þetta eru sjálfsábyrgð váttryggingataka, mögulegar undanþágur frá greiðslu tjónabóta eða takmarkanir á bótaskyldu. Af þessu leiðir að félagið gæti í einhverjum tilvikum sjálft þurft að bera kostnað vegna tjóna þar sem váttryggingarfjárhæð er takmörkuð eða bótaskylda ekki til staðar. Þurfi félagið að bera kostnað vegna tjóna hefur það bein neikvæð áhrif á afkomu þess og fjárhagsstöðu. Jafnframt gæti váttryggingaratburður haft áhrif á orðspor félagsins eða haft þau áhrif að framtíðar iðgjöld félagsins hækki, með tilsvarendi neikvæðum áhrifum á fjárhagslega afkomu félagsins.

2.2.4.3 Upplýsingatækni og aðrir innviðir

Rekstur félagsins og umsýsla krefst skilvirkra tölvukerfa, þar með talin bókhaldskerfi og kerfi sem halda utan um fasteignir og leigusamninga. Bilanir í upplýsingakerfum, tölvubúnaði og tengingum, ásamt tölvuvírusum og árásum tölvuþrjóta geta haft áhrif á starfsemi félagsins og getu þess til að birta réttar upplýsingar á réttum tíma. Þrátt fyrir að leitast sé við að lágmarka áhættu upplýsingakerfa er ekki hægt að útiloka að upp komi aðstæður sem valdi féluginu tjóni. Félagið útvisar rekstri og hýsingu tölvukerfa og leggur mikið upp úr því að traustir aðilar með mikla reynslu annist þá þjónustu.

2.2.4.4 Fjárfestingarstefna

Ef frávik verða á fjárfestingarstefnu, svo sem vegna mistaka, rangra ákvarðana eða svika geta skapast aðstæður þar sem tekjur af fjárfestingum duga ekki til að mæta greiðsluflæði skuldabréfa sem getur haft neikvæðar afleiðingar fyrir félagið ef ástandið varir í lengri tíma. Einnig er hætta á að útgefanda takist ekki að fylgja yfirlýstri stefnu, vegna ytri áhrifa sem félagið getur ekki brugðist við með fullnægjandi hætti. Slíkt gæti haft neikvæð áhrif á rekstur og fjárhagsstöðu útgefanda. Sjá nánari umfjöllun í kafla 2.2.2.4 *Kaup og sala eigna*.

2.2.4.5 Stjórnunar- og starfsmannahætta

Stjórnunar- og starfsmannahætta er sú áhætta sem fylgin er í að stjórnun, skipulag og þekking innan félagsins nægi ekki á hverjum tíma til að takast á við þau viðfangsefni sem þarf að leysa. Starfsemi félagsins veltur meðal annars á þekkingu og reynslu stjórnar félagsins, stjórnenda þess og annars starfsfólks. Félagið hefur sett sér starfsmannastefnu en markmið hennar er að félagið hafi yfir að ráða hæfu, áhugasömu og lausnamiðuðu starfsfólki með ríka þjónustulund. Auk þess hefur félagið sett sér jafnréttis- og starfskjarastefnu. Heildarfjöldi starfsmanna félagsins þann 30.6.2025 var 17, ásamt aðilum sem sinna útvistuðum verkefnum hverju sinni. Ekki er hægt að útiloka að t.d. brotthvarf starfsmanna sem sinna verkefnum félagsins geti haft neikvæð áhrif á félagið. Þetta á bæði við um starfsmenn sem sinna daglegum verkefnum félagsins og starfsmenn sem sinna útvistuðum verkefnum hjá útvistunaraðila.

Félagið er með skilgreinda verkferla sem stjórnendum og starfsfólki er kunnugt um og ber að fylgja. Þótt félagið telji að starfsfólk þess sinni starfi sínu af heiðarleika og fagmennsku er starfsemi félagsins umfangsmikil sem leiðir til þess að til staðar er áhættan á því að skipulagi, verkferlum og starfsreglum sé ekki fylgt og að starfsfólk brjóti af sér í starfi með sviksamlegum hætti, ásetningi eða stórkostlegu gáleysi þó alltaf til staðar og er ekki hægt að útiloka hana. Slíkt gæti haft áhrif á afkomu félagsins og orðspor.

Ívera leggur sig fram um að vera góður vinnustaður og hafa það að stefnu sinni að laða til sín gott starfsfólk. Félagið getur þó ekki ábyrgst að það muni alltaf hafa yfir að ráða hæfu starfsfólki og stjórnendum. Áhætta er því til staðar að félagið geti ekki ráðið til sín nýtt hæft starfsfólk og getur það haft neikvæð áhrif á getu þess til að þróa rekstur félagsins, ásamt því að það gæti haft neikvæð áhrif á starfsemi félagsins, rekstur og fjárhag.

2.2.4.6 Áhætta tengd reikningsskilaaðferðum

Ársreikningar og árshlutareikningar félagsins eru í samræmi við IFRS eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Gerð reikninganna krefst þess að notað sé tiltekið reikningshaldslegt mat. Einnig er gerð sú krafa til stjórnenda að þeir leggi mat á ákvæðin atriði í reikningsskilaaðferðum félagsins. Endanlegar niðurstöður kunna að vera frábrugðnar þessu mati. Breytingar á IFRS eða túlkunum á þeim geta haft áhrif á niðurstöðu árs- og árshlutareikninga félagsins í framtíðinni.

2.2.4.7 Útvistunaráhætta

Útvistunaráhætta er áhætta tengd minni yfirsýn og stjórn ásamt mögulegum viðbótarkostnaði í tengslum við útvistun verkefna félagsins til þriðja aðila, eða því að útvistuð þjónusta sé ekki í samræmi við gerða útvistunarsamninga. Félagið útvistar hluta af verkefnum tengdum viðhaldi, endurbótum og framkvæmdum á eignum félagsins. Auk þess útvistar félagið ýmsum verkefnum sem snúa að tækniþjónustu, milli- og löginheimtu sem Motus ehf. sér um á grundvelli samstarfssamnings við félagið, hönnun auglýsinga og kynningarefnis. Þá koma utanaðkomandi sérfræðingar að verkefnum eins og framkvæmd áreiðanleikakannana og/eða framkvæmd verðmats vegna mögulegra verkefna félagsins. Ekki er hægt að útiloka að félagið kunni að verða fyrir tjóni vegna útvistunar verkefna til þriðja aðila.

2.2.4.8 Stefnumótun og áætlanagerð

Stefnumótunaráhætta er sú áhætta að viðskiptalegar ákvarðanir, framkvæmd þeirra eða skortur á viðbrögðum við breytingum í rekstrarumhverfi, svo sem lagabreytingum eða breyttri samkeppnisstöðu, leiði til rekstrartaps eða lækkunar á hagnaði félagsins. Áhætta tengd áætlanagerð er sú áhætta að þær forsendur sem félagið byggir rekstraráætlun sína á reynist verulega frábrugðnar því sem verður raunin. Stefna félagsins mótast af skilgreindu hlutverki og markmiðum. Almenn stefnumótun félagsins er í höndum stjórnar og forstjóra. Félagið hefur m.a. sett sér fjárfestingarstefnu, áhættustefnu, samfélagsstefnu, starfsmannastefnu, jafnréttisstefnu, umhverfisstefnu og öryggisstefnu. Sjá nánari umfjöllun í kafla 5.7 *Stefna og stefnumótun*. Ívera gerir áætlanir með reglubundnum hætti og tekur viðskiptalegar ákvarðanir sem oft og tíðum eru byggðar á áætlunum og spám sem gerðar hafa verið. Forsendur sem stuðst er við í áætlanagerð félagsins byggja á ýmsum forsendum. Félagið getur enga tryggingu veitt fyrir því að þær forsendur sem áætlanir félagsins byggja á verði að veruleika, og óvæntir atburðir kunna að hafa áhrif á afkomu félagsins á hverjum tíma, óháð því hvort þær forsendur sem liggja til grundvallar slíkum áætlunum standist að öðru leyti. Raunverulegar niðurstöður kunna því að vera í ósamræmi við áætlanir og stefnu

félagsins. Ef áætlanir og/eða stefna félagsins reynist röng eða er ekki fylgt eftir með skilvirkum hætti er hætta á að rekstur félagsins bíði skaða af. Slíkt gæti haft neikvæð áhrif á rekstur félagsins og orðspor.

2.2.4.9 Orðsporsáhætta

Félagið getur borið skaða af ef orðspor þess bíður hnekki vegna neikvæðrar umfjöllunar eða atburða sem eru tengdir félaginu, starfsmönnum þess eða atvinnugrein félagsins. Slík neikvæð umfjöllun getur til að mynda komið upp ef félaginu verða á mistök í rekstri eða ef félagið eða aðili tengdur því er dæmdur fyrir athæfi sem samræmist ekki lögum eða er sakaður um slíkt.

Mikilvægt er að öryggi og gæði fasteigna félagsins sé fullnægjandi og er það nauðsynlegt til að viðhalda trausti viðskiptavina. Ef félagið bregst trausti viðskiptavina gæti það haft áhrif á viðskipti við félagið og þar með á afkomu þess. Laskað orðspor félagsins hjá viðskiptavinum, starfsfólki, birgjum, lánardrottnum, hluthöfum og stjórnvöldum getur valdið félaginu skaða. Ef orðspor eða trúverðugleiki félagsins bíður tjón vegna opinberrar eða almennrar umræðu getur það skert möguleika þess til tekjuöflunar og fjármögnunar og haft neikvæð áhrif á fjárhagslega afkomu þess.

Félagið hefur innleitt verkferla í kringum móttöku viðhaldsbeiðna og kvartana til að tryggja sem besta afgreiðslu í þeim efnum. Þá leggur félagið mikið upp úr því að vera í góðum samskiptum við leigutaka og hefur í því skyni látið framkvæma reglulega þjónustukannanir þeirra á meðal til að tryggja sem best að félagið sé upplýst um helstu tækifæri til úrbóta. Þrátt fyrir viðleitni félagsins í þá veru að lágmarka hættuna á því að orðspor félagsins bíði skaða er ekki hægt að útiloka að það verði fyrir slíku tjóni.

2.2.4.10 Verktafir

Samstæðan kaupir hvort tveggja tilbúna íbúðir, þ.e. á eftirmarkaði, sem og íbúðir sem eru afhendar tilbúna til búsetu. Sú hætta er fyrir hendi að verktöf, til dæmis vegna veðurfars, slysa, mistaka, náttúruhamfara eða vanefnda byggingaraðila leiði til frestunar afhendingar á nýjum íbúðum. Þá getur töf stafað að því að byggingaraðili glímur við manneklu í starfsemi sinni eða hefur lent í fjárhagsvandræðum. Dráttur á afhendingu íbúða sem félagið hyggst leigja út myndi að öðru óbreyttu leiða til seinkunar á áætluðu tekjuflæði til félagsins. Við gjaldþrot byggingarverktaka á félagið á hættu að tapa útborgun sinni, að hluta eða öllu leyti.

Allir samningar sem félagið gerir um kaup á fasteignum eru gerðir samkvæmt lögum nr. 40/2002 um fasteignakaup. Félagið leggur áherslu á að vinna með traustum byggingaraðilum eftir bestu getu og fylgist félagið vel með framvindu framkvæmda á byggingartímanum og dreifir greiðslum sínum í samræmi við hana.

2.2.5 Markaðsáhætta

2.2.5.1 Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta felst í því þegar vextir á eignum og skuldum breytast ekki á sama tíma. Félagið býr við vaxtaáhattu vegna vaxtagreiðslna af skuldum og vaxtaberandi eignum. Vaxtastig ræðst að miklu leyti af aðstæðum á fjármálamörkuðum og geta vaxtabreytingar haft bein áhrif á afkomu félagsins. Lántökur félagsins eru í íslenskum krónum. Stærstur hluti vaxtaberandi lána er með föstum verðtryggðum vöxtum en félagið er einnig með vaxtaberandi lán á breytilegum verðtryggðum vöxtum. Greiðsluáhætta vegna vaxta er þrífætt, hækkun fastra vaxta, hækkun breytilegra vaxta og verðbólguáhætta. Vaxtahækkunir, sem slíkt ástand myndi líklega leiða af sér, hefðu bein áhrif á fjárhagslega stöðu félagsins.

Vextir og vaxtaþróun hafa áhrif á verðmæti fjárfestingareigna félagsins og þeirra skuldaskjala sem kunna að vera gefin út innan útgáfurammans. Áhrif vaxta á ávöxtunarkröfu endurspeglast einnig í arðsemiskröfu markaðarins til fasteigna og hefur þar með áhrif á fasteignaverð.

Félagið fylgist með vaxtaáhattu, með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur félagsins. Breytingar á vaxtastigi hafa áhrif á allar vaxtanæmar eignir og skuldir og þar með tekjur og gjöld félagsins. Ef ójafnvægi er á milli vaxtaberandi eigna og skulda félagsins leiða breytingar markaðsvaxta til hækkunar eða lækkunar á hluta af virði eigna- og skuldasafnsins. Hætta er á að hækkun vaxta á mörkuðum hafi tvöföld neikvæð áhrif á félagið, annars vegar í formi hækkðra vaxta af fjármögnun félagsins og hins vegar í formi neikvæðra áhrifa á mat eigna félagsins.

2.2.5.2 Verðbólguháætta

Leigusamningar félagsins eru almennt bundnir vísitölu neysluverðs og er leiguverð samkvæmt þeim uppreiknað mánaðarlega. Félagið er því með ákveðna vörn gegn verulegum breytingum á verðbólgu. Vaxtaberandi skuldir félagsins eru almennt verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs og hefur þróun vísitölu neysluverðs því áhrif á bókfærða stöðu lána og sjóðstreymi þeim tengdum. Verðbólga hefur því áhrif á bæði vaxtaberandi skuldir og leigutekjur félagsins og þar með bæði á rekstur og efnahag félagsins.

Hætta er á að mikil og viðvarandi verðbólga orsaki þá stöðu að leiguverð sem leigutakar ættu að greiða sé komið út fyrir getu þeirra til þess að standa undir greiðslubyrðinni. Slíkt myndi hafa í för með sér greiðslufall til félagsins ellegar og/eða að félagið þurfi að endursemjast við leigutaka með þeim afleiðingum að áætlaðar framtíðartekjur og þar með virðismat fjárfestingareigna félagsins breytist ekki til samræmis við hækkan verðtryggðra skulda félagsins með samsvarandi áhrifum á rekstur og efnahag þess.

2.2.6 Ytri áhættuþættir

2.2.6.1 Áætta tengd almennu efnahagsumhverfi

Allar eignir félagsins eru staðsettar á Íslandi og koma nær allar tekjur félagsins af leigu íbúðarhúsnæðis á Íslandi. Almenn efnahagsástand og aðstæður í íslensku efnahagslífi hafa því mikil áhrif á fjárhagslega stöðu félagsins á hverjum tíma. Almennir efnahagsþættir, svo sem hagvöxtur, verðbólga, atvinnustig, launaþróun, vaxtastig og gengisskráning íslensku krónunnar, hafa áhrif á fasteignamarkaðinn og leigutaka Íveru, og þar með á félagið sjálft. Umsvif í hagkerfinu hafa áhrif á framboð og eftirspurn á fasteignamarkaði með íbúðarhúsnæði og þar með á rekstur og eigið fé félagsins. Atvinnustig getur haft áhrif á launakjör leigutaka Íveru og þar með greiðslugetu þeirra. Efnahagslegir þættir eins og samdráttur í efnahagslífinu, hátt vaxtastig, hátt atvinnuleysisstig og mikil verðbólga geta leitt til minni eftirspurnar hjá fyrirtækjum og fólki. Slíkar aðstæður eru líklegar til að hafa áhrif á fjárhag leigutaka félagsins og þar með getu þeirra til að sækja í nýtt húsnæði sem og að standa við leigusamninga sína við félagið. Gengisskráning hefur áhrif á verðbólgu. Væntingar um verðbólgu hafa áhrif á vaxtastig og hafa þannig áhrif á fjármagnsliði félagsins. Vaxtalækkunar geta þrýst á aukna eftirspurn eftir eigin húsnæði og þar með fækkun leigutaka. Verðbólga hefur áhrif á verð vöru og þjónustu og þar með rekstrarkostnað og gjöld sem félagið þarf að standa skil á. Leigusamningar félagsins eru almennt tengdir vísitölu og hækka í takt við verðlag. Verðbólga og verðbólguvæntingar hafa áhrif á vaxtastig og þar af leiðandi fjármögnunarkostnað fyrirtækja og ávöxtunarkröfu eigna, þ.m.t. fasteigna. Áhættuþættir tengdir almennu efnahagsumhverfi og ytri þáttum eru utan áhrifsviðs stjórnar og stjórnenda Íveru.

2.2.6.2 Áætta tengd lagalegu umhverfi og lagabreytingum

Starfsemi Íveru 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.

Ef í ljós kemur að starfsemi útgefanda uppfyllir ekki þær kröfur sem gerðar eru í lögum og reglum kann það að hafa neikvæð áhrif á rekstur og orðspor útgefanda. Áhrifin geta verið í formi sekta, málsókna eða annarra íþyngjandi aðgerða af hendi eftirlitsaðila eða opinberra aðila. Að auki er hætt á að viðskiptavinir eða aðrir hagaðilar höfði dómsmál á hendur félaginu. Brot á lögum og/eða reglugerðum geta valdið félaginu tjóni sem getur haft áhrif á rekstur, efnahag og framtíðarhorfur þess.

Ívera ehf. er einkahlutafélag sem er skráð og starfrækt í samræmi við lög nr. 138/1994 um einkahlutafélög. Lögin marka félagaréttarlega lagaumgjörð félagsins og byggja samþykktir félagsins á lögunum.

Um bókhald og reikningsskil félagsins gilda lög nr. 3/2006 um ársreikninga og lög nr. 145/1994 um bókhald. Skattalög, svo sem lög nr. 90/2003 um tekjuskatt, lög nr. 50/1988 um virðisaukaskatt, lög nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna og reglugerðir þeim tengdar gilda einnig um félagið.

Í daglegri starfsemi félagsins þarf að huga að ýmsum lagareglum er lúta að samkeppnismálum, fasteignum og skipulagsmálum. Má þar nefna samkeppnislög nr. 44/2005, húsaleigulög nr. 36/1994, lög nr. 75/2000 um

brunavarnir, lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús, lög nr. 40/2002 um fasteignakaup, skipulagslög nr. 123/2010, lög nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa, lög nr. 48/2003 um neytendakaup, lög nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda og lög nr. 140/2018 um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka.

Fyrirgreind lög geta eins og önnur lög breyst með neikvæðum afleiðingum fyrir útgefanda. Ef félagið myndi brjóta framangreind lög eða reglur gæti það haft neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar í för með sér. Brot gætu leitt til þess að eftirlitsaðilar eða stjórnvöld veittu félaginu áminningu og beittu það jafnvel fjársektum. Enn fremur gætu slík brot haft neikvæð áhrif á orðspor félagsins og rýrt traust þess gagnvart eftirlitsaðilum og fjárfestum.

2.2.6.3 Ágreiningsmál og málaferli

Félagið kann að vera aðili að ágreiningsmálum vegna markaðarins sem félagið starfar á. Ágreiningsmál geta komið á hendur félaginu eða stofnað til þess af hálfu félagsins. Ágreiningsmálin geta verið ýmisleg tengd fasteignum eða leigusamningum, s.s. vegna leigugreiðslna á grundvelli leigusamninga eða vegna fasteigna í rekstri eða fasteigna seldra af félaginu en almennur fyrningafrestur kröfuréttinda er 4 ár, í samræmi við lög nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttar. Sú hætta er því til staðar að ágreiningsmál kunni að koma upp vegna samninga sem gerðir hafa verið á undanförunum árum.

Engin málaferli sem hafa veruleg fjárhagsleg áhrif á félagið eru yfirstandandi. Ágreiningur um ábyrgð samkvæmt leigusamningum, til dæmis er varða ýmis réttindi og skyldur, er ekki óalgengur og telst hefðbundinn hluti af rekstri fasteignafélaga. Félagið getur þannig á hverjum tíma verið aðili að dómsmálum sem snúa að slíkum ágreiningi.

Félagið er ekki aðili að neinum stjórnarsýslu-, dóms- eða gerðardómsmálum, né hefur verið það síðastliðna tólf mánuði, sem kunna að hafa eða hafa að undanförunu haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu félagsins eða arðsemi þess eða samstæðu þess. Þá er félaginu ekki kunnugt um að ný slík mál séu til meðferðar eða yfirvofandi. Yfirlýsing þessi miðast við þær upplýsingar sem liggja fyrir við birtingu grunnlýsingar þessarar.

2.2.6.4 Samkeppni

Starfsemi félagsins heyrir undir samkeppnislög nr. 44/2005 og eftirlit Samkeppniseftirlitsins sem framfylgir boðum og bönnum þeirra laga og getur íhlutun þess haft fjárhagsleg áhrif á félagið. Félagið býr við samkeppni í starfsemi sinni, bæði hvað varðar leigutaka og kaup á eignum, og gæti hún leitt til lækkunar á leiguverði, aukins kostnaðar og meiri fjárfestinga en áætlanir gera ráð fyrir og minni markaðshlutdeildar sem aftur getur haft neikvæð áhrif á arðsemi félagsins. Brjótí félagið gegn samkeppnislögum getur það takmarkað starfsemi félagsins, haft áhrif á orðspor þess og afkomu. Keppinautar Íveru eru stór og smá fasteignafélög í sambærilegum rekstri og félagið. Ef ekki er keppt við keppinauta í leiguverði, gæðum eigna og þjónustu gæti það haft neikvæð áhrif á fjárhagslega afkomu.

Fyrirgreind lög eins og önnur geta breyst með neikvæðum afleiðingum á líftíma skuldaskjala sem gefin verða út innan útgáfurammans. Sá möguleiki er jafnframt fyrir hendi að sett verði ný lög sem útgefandi verður að lúta og geta haft neikvæð áhrif á starfsemi félagsins, arðsemi hans, eða fjárhagsstöðu.

2.2.6.5 Stjórn málaáhætta

Ákvarðanir stjórnvalda, sem meðal annars geta ráðist af áherslum þeirra stjórnmalaflokka sem eru við völd á hverjum tíma eða einstökum pólitískum atburðum, geta haft bein eða óbein áhrif á starfsemi félagsins. Félaginu ber að fylgja mismunandi lögum og reglugerðum og geta breytingar á mikilvægum sviðum ráðist af stjórn málaumhverfinu á hverjum tíma. Þar bera hæst ákvarðanir stjórnvalda um skatta, fasteignamarkaðinn, svo sem um útleigu íbúðarhúsnæðis, fasteignamat og fasteignagjöld, stimpilgjöld, byggingareglugerðir, aðal- og deiliskipulag, íhlutun á borð við eignanáms, breyting á reglum er lúta að friðun fasteigna, varðveislu götumyndar, vernd listrænnar, menningarlegrar eða sögulegrar arfleiddar á svæðum sem félagið á fasteignir á, svo og breytingar á lögum er varða fjármálamarkaði, gjaldeyrislögum og aðrar ákvarðanir sem hafa áhrif á gengi íslensku krónunnar og verðtryggingu. Það er ekki á færi félagsins að draga úr eða stýra þessum áhættuþáttum og því er nauðsynlegt að fjárfestar gefi þeim gaum áður en þeir taka ákvörðun um að fjárfesta í skuldaskjölum útgefnum af félaginu.

2.2.6.6 Skattaleg áhætta

Ívera er íslenskt einkahlutafélag og ber sem slíkt ótakmarkaða skattskyldu á Íslandi, sbr. 2. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt. Skattlagning á tekjur lögaðila, sbr. fyrirnefnd grein ásamt lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt eru dæmi um skattheimtu sem máli skiptir fyrir félagið. Breytingar á lögum og reglum um beina og óbeina skattheimtu geta haft bæði jákvæð og neikvæð áhrif á hagnað Íveru. Breytingar sem hafa neikvæð áhrif á Íveru gætu t.d. dregið úr arðsemi félagsins, lækkað handbært fé frá rekstri og þar með hæfni félagsins til að standa við skuldbindingar sínar.

Dótturfélög Íveru eru sjálfstæðir skattaðilar. Ívera er samskattað með hluta af dótturfélögum sínum. Ein forsenda samsköttunar er að félögin sem eru samsköttuð hafi verið í eigu móðurfélagsins í heilt reikningsár, nema ef um nýstofnuð dótturfélög er að ræða.

Skattskyldar tekjur Íveru af starfsemi samstæðunnar eru fyrst og fremst leigutekjur og svo eftir atvikum vaxatekjur, arðstekjur og söluhagnaður fasteigna og félaga. Um leigutekjur í atvinnurekstri gilda ekki sérreglur og eru þær því að fullu skattskyldar. Ef hagnaður er í dótturfélögum og dótturfélagið er með óráðstafað eigið fé getur komið til arðgreiðslu til útgefanda. Arðstekjur einkahlutafélaga eru skattskyldar tekjur, en heimilt er að draga frá tekjum lögaðila þá fjárhæð sem móttekin hefur verið í arð þannig að ekki komi til skattlagningar á viðkomandi tekjum, sbr. 9. tölul. 31. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt. Svipuð regla gildir um söluhagnað af eignarhlutum í félögum, þannig að ef Ívera myndi selja eitt af dótturfélögum sínum með hagnaði, þá væri slíkur söluhagnaður skattskyldur en heimilt væri að færa frádrátt á móti sem er jafnhár hagnaðinum, sbr. tölul. 9. a. í 31. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt. Um söluhagnað fasteigna gilda reglur um söluhafnað fyrnanlegra eigna, en skattskyldan söluhagnað má færa á móti öðrum fyrnanlegum eignum. Eigi skattaðili ekki eignir er hægt að fresta söluhafnaði um tvenn áramót.

Helstu eignir félagsins eru fjárfestingareignir. Í lögum um tekjuskatt nr. 90/2003 er kveðið á um að fasteignir skuli fyrndar árlega um ákveðið hlutfall, en í reikningsskilum félagsins eru fjárfestingareignirnar metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla. Sú staða getur því myndast að bókfært virði eigna kann að vera annað en skattalegt bókfært virði þeirra. Tekjuskattsskuldbinding myndast þegar bókfært virði fjárfestingareigna er hærra en skattalegt bókfært virði þeirra sem leiðir til tekjuskattsskuldbindingar. Breyting á mati fjárfestingareigna getur því haft áhrif á tekjuskattsskuldbindingu félagsins. Frestun á skatti getur falið í sér þá hættu að skatthlutfall getur hafa breyst þegar skattlagður hagnaður eða tap er á endanum innleyst með sölu fjárfestingareigna.

Félaginu er ekki kunnugt um að skattrannsókn sé í gangi á félaginu sjálfu eða dótturfélögum þess. Ívera getur ekki, frekar en önnur félög, útilokað að skattagögn félagsins verði einhvern tíma tekin til athugunar á síðari stigum í samræmi við gildandi lög og reglugerðir, sem gæti haft áhrif á rekstur þess. Heimild til endurákvörðunar skatts samkvæmt 96. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt nær til skatts vegna tekna og eigna til síðustu sex ára sem næst eru á undan því ári þegar endurákvörðun fer fram. Félagið og skattyfirvöld gætu verið ósammála um hvernig skuli farið með hinar ýmsu fjárhagslegu ráðstafanir sem gerðar eru innan félagsins í skattalegu tilliti. Yrði túlkun skattyfirfalda ofan á, kynni niðurstaða slíks ágreinings að hafa neikvæð áhrif á fjárhagsstöðu félagsins og arðsemi þess. Félagið telur að það uppfylli öll viðeigandi lög og reglur um skatta og á því ekki von á að skattyfirvöld geri kröfur á hendur því vegna meðferðar þess á tekjum eða öðrum fjárhagslegum atriðum.

3 Skilmálar skuldaskjalanna

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

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

Grein 1: Á við í öllum tilfellum:	1. Útgefandi Ívera ehf. Heimilisfang: Smáratorgi 3, 201 Kópavogi, Íslandi Kennitala: 440315-1190 Sími: +354 517 3440 Vefsíða: www.ivera.is ¹
-----------------------------------	---

Grein 2: Á við í öllum tilfellum:	2. Nafnverðseiningar, heildarheimild, gjaldmiðill og fleira Skuldaskjöldin geta verið víxlar eða skuldabréf og eru gefin út í þeim gjaldmiðli sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum sem útgáfugjaldmiðill skuldaskjalanna. Gefin eru út skuldaskjöl hverju sinni að því nafnverði útgáfu sem tilgreint er í endanlegum skilmálum, en skuldaskjöldin eru gefin út í nafnverðseiningum sem eru að lágmarki jafngildi EUR 100.000, eða þeirri fjárhæð sem undanþegin er gerð lýsingar vegna almennra útboða skv. ákvæðum laga um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði sbr. 2. gr. laga nr. 14/2020, sbr. c.-lið 4. mgr. 1. gr. reglugerðar (ESB) 2017/1129. Þar er einnig tilgreint nafnverð áður útgefna skuldaskjala, hvort þau hafa verið tekin til viðskipta á skipulegum markaði og þá á hvaða markaði, heildarheimild til útgáfu skuldaskjala í sama flokki ásamt nafnverðseiningum skuldaskjalanna. Ákvæði skuldaskjalanna sem vísa til verðbréfanna eða viðkomandi skuldaskjalaflokks og eigenda þeirra skulu taka til allra verðbréfa í viðkomandi flokk verðbréfa sem eru útistandandi á hverjum tíma og í eigu annarra en útgefanda eða aðila innan samstæðu útgefanda.
Grein 2.1.: Ef skuldaskjöldin eru víxlar á eftirfarandi við:	Rafrænir skilmálar víxlanna skulu teljast innihalda orðið „víxill“ í meginmáli skilmálanna. Útgefandi, greiðandi, samþykkjandi og upphaflegur framseljandi víxlanna eru Ívera ehf., kt. 440315-1190. Víxill útgefinn í samræmi við skilmála þessa felur í sér þá skyldu að á gjalddaga víxilsins skuli greiðandi (samþykkjandi) víxilsins greiða rafrænt skráðum handhafa víxilsins þá fjárhæð sem víxillinn kveður á um (víxilfjárhæðina). Útgáfustaður víxlanna er á skrásettu heimilisfangi greiðanda í Kópavogi. Útgáfudagur hvers víxils er sá dagur sem skilgreindur er sem útgáfudagur í endanlegum skilmálum við rafræna útgáfu hans.

¹ Upplýsingar á vefsíðu útgefanda eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær upplýsingar séu felldar inn í lýsinguna með tilvísun.

	Greiðslustaður víxlanna er á skrásettu heimilisfangi greiðanda í Kópavogi. Gjalddagi víxilsins er sá dagur sem tilgreindur er sem gjalddagi í endanlegum skilmálum víxilsins við rafræna útgáfu hans. Rafræn útgáfa víxlanna með þeim hætti sem lýst er í skilmálum þessum skal fela í sér ígildi undirskriftar útgefanda (sem útgefanda, greiðanda og samþykkjanda) undir víxlana.
--	--

Grein 3: Á við í öllum tilfellum:	3. Útgáfuform Skuldaskjölín eru nafnbref, gefin út rafrænt hjá þeirri verðbréfamiðstöð sem tilgreind er í endanlegum skilmálum (einnig „verðbréfamiðstöð“). Útgefandi afhendir frumkaupendum skuldaskjölín rafrænt í kerfi verðbréfamiðstöðvarinnar gegn staðgreiðslu skv. greiðslufyrirmælum frumsöluaðila. Til að fá aðgang að rafrænum bréfum sínum hjá verðbréfamiðstöð þurfa eigendur að eiga vörslureikning hjá reikningsstofnun sem gert hefur aðildarsamning við verðbréfamiðstöðina og fela reikningsstofnuninni umsjón með verðbréfaeign sinni. Á vörslureikningi er haldið utan um verðbréfaeign, viðskipti og greiðslur til eigenda. Engar hömlur eru á framsali skuldaskjalanna, en einungis er heimilt að framselja skuldaskjölín til nafngreinds aðila. Gagnvart útgefanda skoðast yfirlit verðbréfamiðstöðvar um eigendur skuldaskjalanna sem fullgild sönnun fyrir eignarrétti. Réttindi að rafrænum skal skrá í verðbréfamiðstöð ef þau eiga að njóta réttarverndar gegn fullnustugerðum og ráðstöfunum með samningi. Óheimilt er að gefa út viðskiptabréf fyrir skráðum réttindum skv. rafréfi. Eignarskráning rafréfs í verðbréfamiðstöð að undangenginni lokafærslu verðbréfamiðstöðvar veitir skráðum eiganda lögformlega heimild fyrir þeim réttindum sem hann er skráður eigandi að. Forgangsröð ósamrýmanlegra réttinda ræðst af því hvenær beiðni reikningsstofnunar um skráningu þeirra berst verðbréfamiðstöð. Útgefanda ber að tilkynna verðbréfamiðstöð um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldaskjalaflokks. Útgefanda ber að tilkynna verðbréfamiðstöð ef greiðslufall verður á flokksnum og skal í slíku tilviki senda verðbréfamiðstöð aðra tilkynningu þegar greiðsla hefur farið fram. Skuldaskjölín verða afskráð úr kerfum verðbréfamiðstöðvar sjö sólarhringum eftir lokagjalddaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda.
-----------------------------------	--

Grein 4: Á við í öllum tilfellum:	4. Upplýsingar um eigendur skuldaskjalanna Útgefanda, umboðsmanni kröfuhafa fyrir viðkomandi skuldaskjalaflokk og veðgæsluaðila er heimilt að afla og móttaka upplýsingar um skráða eigendur skuldaskjalanna á hverjum tíma frá verðbréfamiðstöð og þeim reikningsstofnunum þar sem verðbréfin eru geymd á vörslureikningum. Útgefandi, umboðsmaður kröfuhafa og veðgæsluaðili skulu fara með upplýsingarnar sem trúnaðarmál og ekki afhenda þriðja aðila upplýsingarnar nema útgefanda beri skylda til samkvæmt lögum.
-----------------------------------	--

Grein 5: Á við í öllum tilfellum:	5. Greiðsluform Útgefandi mun með milligöngu verðbréfamiðstöðvar greiða af verðbréfunum höfuðstól, vexti og verðbætur, eftir því sem við á samkvæmt endanlegum skilmálum verðbréfanna, til þeirra reikningsstofnana sem skráðir eigendur verðbréfanna hafa falið vörslu á verðbréfum sínum. Greiðslur verða inntar af hendi í samræmi við skráða eign hvers verðbréfaeiganda einum degi fyrir hvern gjalddaga. Með vörslureikningi er átt við reikning í skilningi laga nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga. Viðkomandi reikningsstofnun annast endanlegar greiðslur inn á vörslureikninga eigendanna, þar sem verðbréfin eru í vörslu. Útgefandi annast allan útreikning á greiðslum, þar með talið á afborgunum, vöxtum og verðbótum. Útgefanda er frjálst að kaupa þjónustu vegna útreikninga frá þriðja aðila, en ábyrgð á útreikningum er alfarið á útgefanda.
-----------------------------------	--

	Verði greiðslu vitjað eftir gjalddaga mun verðbréfaeiganda hvorki verða greiddir vextir, dráttarvextir né verðbætur frá gjalddaga til þess dags er greiðslu er vitjað.
--	--

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

Grein 7:	7. Vextir
Grein 7.1: Ef skuldaskjölín eru víxlar á eftirfarandi við:	Víxlarnir eru vaxtalausir og seldir með forvaxtafyrirkomulagi

Grein 7.2: Ef skuldaskjölín eru skuldabréf á eftirfarandi við:	Greiðsla vaxta skal vera með þeim hætti sem tilgreint er í endanlegum skilmálum skuldaskjalanna. Ef gjalddagi vaxta lendir á degi þar sem bankar eru almennt lokaðir á Íslandi færist greiðsla vaxta til næsta dags á eftir þar sem slíkt á ekki við.
Grein 7.2(a): Ef skuldaskjölín bera fasta vexti á eftirfarandi við:	Af höfuðstól skuldarinnar, eins og hann er á hverjum tíma, greiðir útgefandi fasta ársvexti eftir því sem tilgreint er í endanlegum skilmálum.
Grein 7.2(b): Ef skuldaskjölín bera breytilega vexti á eftirfarandi við:	Af höfuðstól skuldarinnar, eins og hann er á hverjum tíma, greiðast breytilegir vextir eftir því sem tilgreint er í endanlegum skilmálum. Breytilegu vextirnir eru ákvarðaðir af viðmiðunarvöxtum auk álags eða frádrags sem tilgreint er í endanlegum skilmálum. Fyrir hvert vaxtatímabil skal ákvarða gildi viðmiðunarvaxta sem gilda skal fyrir umrætt vaxtatímabil. Í endanlegum skilmálum er tiltekið með hve löngum ákvörðunarfyrirvara skal ákvarða gildið og er fyrirvarinn tiltekinn í fjölda daga fyrir upphaf tímabilsins og taka mið af skráningu viðkomandi viðmiðunarvaxta eins og tilgreint er í því upplýsingakerfi sem tilgreint er í endanlegum skilmálum. (i) Viðmiðunarvextir taka mið af vöxtum á millibankamarkaði Í endanlegum skilmálum kemur fram við hvaða millibankavexti skuli miða og til hversu langs tíma. Verði birtingu viðkomandi viðmiðunarvaxta, sem tilgreindir eru í endanlegum skilmálum, hætt að öllu leyti eða fyrir þá lengd vaxtatímabila sem eiga við, skal útgefandi leggja til við umboðsmann kröfuhafa nýtt vaxtaviðmið sem tekur við af því, sem skal taka mið af vöxtum á sama markaði og á sambærilegum lánum að mati útgefanda. Hið breytta vaxtaviðmið skal borið undir kröfuhafafund til samþykktar. (ii) Viðmiðunarvextir taka mið af ávöxtunarkröfu á skuldabréfaflokk sem skráður er á skipulegan markað Í endanlegum skilmálum kemur fram við ávöxtunarkröfu hvaða skuldabréfaflokks skuli miðað, þ.e. auðkenni skuldabréfaflokksins, nafn og land skipulegs markaðar þar sem skuldabréfaflokkurinn hefur verið tekinn til viðskipta. Ef viðmiðunarflokkur er tekinn úr viðskiptum skal útgefandi leggja til við umboðsmann kröfuhafa nýjan viðmiðunarflokk sem skal borinn undir kröfuhafafund til samþykktar.
Grein 7.3: Ef skuldaskjölín eru skuldabréf á eftirfarandi við:	Fyrsta vaxtatímabil hefst á útgáfudegi og lýkur á deginum fyrir upphafsdag annars vaxtatímabils eftir því sem tilgreint er í endanlegum skilmálum. Eftir það skal hvert vaxtatímabil vera ákveðnir dagar eða mánuðir til lokagjalddaga eftir því sem tilgreint er í endanlegum skilmálum.
Grein 7.4: Á við í öllum tilfellum:	Útreikningur vaxta skal framkvæmdur miðað við þá dagareglu sem tilgreind er í endanlegum skilmálum.
Grein 7.5: Á við í öllum tilfellum	Vanefni útgefandi greiðslu afborgana eða vaxta af skuldaskjölunum ber honum að greiða dráttarvexti í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndaálag sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af gjaldfallinni eða gjaldfelldri fjárhæð frá gjalddaga til greiðsludags. Ógreiddir dráttarvextir leggjast við höfuðstól skuldarinnar á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn tólf mánuðum eftir fyrsta dag vanskila. Undantekning er ef gjalddagi víxlanna er ekki bankadagur og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, en þá reiknast ekki dráttarvextir.

Grein 8:	8. Endurgreiðsla höfuðstóls
Grein 8.1: Ef skuldaskjölín eru víxlar eða skuldabréf með einni afborgun höfuðstóls á eftirfarandi við:	Höfuðstóll verður endurgreiddur með einni greiðslu á þeim tíma sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum.
Grein 8.2: Ef skuldaskjölín eru skuldabréf með jafnar greiðslur höfuðstóls og tegund vaxta er fastir vextir á eftirfarandi við:	Höfuðstóll verður endurgreiddur með jafngreiðsluaðferð (e. annuity) eftir því sem greinir í endanlegum skilmálum, þar sem sagt er til um fjölda og tíðni afborgana, fyrstu greiðsludagsetningu og lokagjalddaga.
Grein 8.2(a): Ef skuldaskjölín eru skuldabréf með jafnar greiðslur verðtryggðs höfuðstóls á eftirfarandi við:	Eftirfarandi jafna er notuð við útreikning afborgana á hverjum gjalddaga: $A = \frac{r(1+r)^{k-1}}{(1+r)^n - 1} \times (h \times IR)$ Þar sem: A = fjárhæð hvernar afborgunar höfuðstóls h = höfuðstóll $IR = \frac{\text{vísitala á gjalddaga}}{\text{grunnvísitala}}$ r = grunnvextir / (fjöldi afborgana á ári) n = heildarfjöldi afborgana k = fjöldi greiddra afborgana + 1
Grein 8.2(b): Ef skuldaskjölín eru skuldabréf með jafnar greiðslur óverðtryggðs höfuðstóls á eftirfarandi við:	Eftirfarandi jafna er notuð við útreikning vaxta og afborgana á hverjum gjalddaga: $A = \frac{r(1+r)^{k-1}}{(1+r)^n - 1} \times h$ Þar sem: A = fjárhæð hvernar afborgunar höfuðstóls h = höfuðstóll r = grunnvextir / (fjöldi afborgana á ári) n = heildarfjöldi afborgana k = fjöldi greiddra afborgana + 1
Grein 8.3: Ef skuldaskjölín eru skuldabréf með jafnar afborganir	Greiðsla höfuðstóls skal vera með jöfnum afborgunum eftir því sem tilgreint er í endanlegum skilmálum, þar sem sagt er til um fjölda og tíðni afborgana, fyrstu greiðsludagsetningu og lokagjalddaga.

höfuðstóls á eftirfarandi við:	
Grein 8.3(a): Ef skuldaskjölín eru skuldabréf með jafnar afborganir verðtryggðs höfuðstóls á eftirfarandi við:	Eftirfarandi jafna er notuð við útreikning afborgana á hverjum gjalddaga: $A = \frac{h}{n} \times IR$ Þar sem: A = fjárhæð hvernar afborgunar höfuðstóls h = höfuðstóll n = heildarfjöldi afborgana IR (verðbótastuðull) = $\frac{\text{vísitala á gjalddaga}}{\text{grunnvísitala}}$
Grein 8.3(b): Ef skuldaskjölín eru skuldabréf með jafnar afborganir óverðtryggðs höfuðstóls á eftirfarandi við:	Eftirfarandi jafna er notuð við útreikning afborgana á hverjum gjalddaga: $A = \frac{h}{n}$ Þar sem: A = fjárhæð hvernar afborgunar höfuðstóls h = höfuðstóll n = heildarfjöldi afborgana
Grein 8.4: Ef skuldaskjölín eru skuldabréf með óreglulegu greiðsluflæði á eftirfarandi við:	Greiðsla höfuðstóls skal vera með óreglulegum hætti þannig að endurgreiðslan skal vera á tilteknum árafjölda sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum, en með endurgreiðsluferli afborgana sem væru jafnar afborganir eða jafnar greiðslur (e. annuity) yfir lengri árafjölda sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum, þar sem einnig er sagt til um fjölda og tíðni afborgana, fyrstu greiðsludagsetningu og lokagjalddaga. Á lokagjalddaga greiðast allar eftirstöðvar höfuðstóls. Afborganir á skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli eru ekki jafnar heldur óreglulegar. Afborganir geta verið lægri, eða hærri, en afborganir á skuldabréfum sem miðast við jafnar afborganir eða jafnar greiðslur (e. annuity). Greiðslur af skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli geta verið verðtryggðar eða óverðtryggðar. Útgefandi skal á gjalddaga inna af hendi greiðslu sem er samtala viðkomandi afborgunar höfuðstóls eins og afborgun er skilgreind í endanlegum skilmálum og viðkomandi vaxtagreiðslu eins og hún er skilgreind í skilmála 7.2(a) eða 7.2(b). Í endanlegum skilmálum tölulíð 8 skulu koma fram aðrir skilmálar (ef við á) sem gilda um greiðslur af skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli og skal útreikningur greiðslna taka mið af þeim upplýsingum sem koma fram í tölulíðnum í endanlegum skilmálum skuldaskjala.
Grein 8.4(a): Ef skuldaskjölín eru skuldabréf með jafnar greiðslur verðtryggðs höfuðstóls og greiðsluflæði er með óreglulegum hætti á eftirfarandi við:	Eftirfarandi jafna er notuð við útreikning afborgana á hverjum gjalddaga: $A_{1 \dots n-1} = \frac{r(1+r)^{k-1}}{(1+r)^n - 1} \times (h \times IR)$ $L_n = (h - \sum_{i=1}^{n-1} A_i) \times IR$ Þar sem: A = fjárhæð hvernar afborgunar höfuðstóls h = höfuðstóll IR (Verðbótastuðull) = $\frac{\text{Vísitala á gjalddaga}}{\text{Grunnvísitala}}$

	$r = \text{grunnvextir} / (\text{fjöldi afborgana á ári})$ $n = \text{heildarfjöldi afborgana í greiðsluflæði}$ $k = \text{fjöldi greiddra afborgana} + 1$ $L = \text{fjárhæð lokagreiðslu höfuðstóls á gjalddaga } n$
Grein 8.4(b): Ef skuldaskjöldin eru skuldabréf með jafnar greiðslur óverðtryggðs höfuðstóls og greiðsluflæði er með óreglulegum hætti á eftirfarandi við:	Eftirfarandi jafna er notuð við útreikning afborgana á hverjum gjalddaga: $A_{1...n-1} = \frac{r(1+r)^{k-1}}{(1+r)^n - 1} \times h$ $L_n = h - \sum_{i=1}^{n-1} A_i$ Þar sem: $A = \text{fjárhæð hvernar afborgunar höfuðstóls}$ $h = \text{höfuðstóll}$ $r = \text{grunnvextir} / (\text{fjöldi afborgana á ári})$ $n = \text{heildarfjöldi afborgana í greiðsluflæði}$ $k = \text{fjöldi greiddra afborgana} + 1$ $L = \text{fjárhæð lokagreiðslu höfuðstóls á gjalddaga } n$
Grein 8.4(c): Ef skuldaskjöldin eru skuldabréf með jafnar afborganir verðtryggðs höfuðstóls greiðsluflæði er með óreglulegum hætti á eftirfarandi við:	Eftirfarandi jafna er notuð við útreikning afborgana og lokagreiðslu á hverjum gjalddaga: $A_{1...n-1} = \frac{h}{m} * IR$ $L_n = \frac{(m - (n - 1))}{m} * h * IR$ Þar sem: $A = \text{fjárhæð hvernar afborgunar höfuðstóls á gjalddögum } 1 \text{ til } n-1$ $L = \text{fjárhæð lokagreiðslu höfuðstóls á gjalddaga } n$ $h = \text{höfuðstóll skuldaskjalanna}$ $n = \text{heildarfjöldi afborgana af skuldaskjölunum}$ $m = \text{stuðull til ákvörðunar reglulegrar afborgunar, þar sem } m \geq n$ $IR (\text{Verðbótastuðull}) = \frac{\text{Vísitala á gjalddaga}}{\text{Grunnvísitala}}$
Grein 8.4(d): Ef skuldaskjöldin eru skuldabréf með jafnar afborganir óverðtryggðs höfuðstóls greiðsluflæði er með óreglulegum hætti á eftirfarandi við:	Eftirfarandi jafna er notuð við útreikning afborgana og lokagreiðslu á hverjum gjalddaga: $A_{1...n-1} = \frac{h}{m}$ $L_n = \frac{(m - (n - 1))}{m} * h$ Þar sem: $A = \text{fjárhæð hvernar afborgunar höfuðstóls á gjalddögum } 1 \text{ til } n-1$ $L = \text{fjárhæð lokagreiðslu höfuðstóls á gjalddaga } n$

	h = höfuðstóll skuldaskjalanna n = heildarfjöldi afborgana af skuldaskjölunum m = stuðull til ákvörðunar reglulegrar afborgunar, þar sem $m \geq n$
Grein 8.5: Ef skuldaskjölín eru skuldabréf og uppgreiðsluheimild er ekki fyrir hendi á eftirfarandi við:	Útgefanda er óheimilt að taka einhliða ákvörðun um að endurgreiða höfuðstól verðbréfanna hraðar á líftíma verðbréfanna en samningsbundnar greiðslur skv. skilmálum skuldaskjalanna segja til um.
Grein 8.6: Ef skuldaskjölín eru skuldabréf og uppgreiðsluheimild er fyrir hendi á eftirfarandi við:	Útgefanda er heimilt að umframgreiða skuldaskjölín að hluta eða öllu leyti eftir því sem tilgreint er í endanlegum skilmálum.

	9. Kröfur jafnréttháar (e. pari passu)
Grein 9: Á við í öllum tilfellum:	Kröfur kröfuhafa á hendur útgefanda skv. skuldaskjölum þessum skulu ávallt standa jafnar innbyrðis. Óheimilt er að inna af hendi greiðslu til kröfuhafa í þeim flokki sem skilmálar þessir taka til, nema sama hlutfall sé greitt til allra kröfuhafa sama flokks. Þrátt fyrir framangreind ákvæði um jafnréttháar kröfur hefur útgefandi heimild til að kaupa á markaði skuldaskjöl útgefin af honum sjálfum án þess að krafa vakni til að hann kaupi skuldaskjöl af öðrum eigendum. Slík endurkaup eru þó ekki heimil ef heimild hefur stofnast til gjaldfellingar skuldaskjalanna eða útgefanda má vera ljóst að skilmálar þeirra verði brotnir með þeim hætti að heimild stofnist til gjaldfellingar.

	10. Staða í kröfuröð
Grein 10.1: Á við ef kröfur eru óveðtryggðar:	Kröfur samkvæmt skuldaskjölum þessum standa jafnar öðrum almennum kröfum á hendur útgefanda. Við gjaldþrot eða slit útgefanda stendur krafa um greiðslu samhliða almennum kröfum, en á undan öllum víkjandi kröfum og kröfum til endurgreiðslu hlutafjár.
Grein 10.2: Á við ef kröfur eru veðtryggðar:	Kröfur samkvæmt skuldaskjölum þessum standa jafnar á þeim veðrétti sem tilgreindur er í þeim eignum sem tilgreindar eru sem veðandlag samanber grein 23.(a) eða 23(b) hér á eftir, hvort heldur tilgreint er í endanlegum skilmálum. Við gjaldþrot eða slit útgefanda stendur krafa um greiðslu þannig á undan almennum og víkjandi kröfum og kröfum til endurgreiðslu hlutafjár.
Grein 10.3: Á við ef kröfur eru víkjandi:	Kröfur samkvæmt skuldaskjölum þessum eru víkjandi og skulu víkja fyrir öllum kröfum á hendur útgefanda eins og nánar er tilgreint í ákvæði þessu. Við gjaldþrot eða slit útgefanda endurgreiðist krafa um greiðslu samkvæmt skuldaskjölunum á eftir öllum almennum kröfum, samhliða kröfum samkvæmt öðrum víkjandi skuldum, en á undan kröfum til endurgreiðslu hlutafjár og öðrum kröfum sem njóta sömu réttthæðar (þ.e. eru pari passu) og kröfur um endurgreiðslu hlutafjár.

Grein 11:	11. Löggjöf um útgáfuna
Grein 11(a): Á við um skuldabréfa-flokk:	Um skuldabréfin gilda meðal annars lög nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga, lög nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu og jafnframt óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf auk annarra almennra reglna íslensks samninga- og kröfuréttar. Jafnframt gilda lög nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga, lög nr. 60/2021 um aðgerðir gegn markaðssvikum og lög nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu eftir því sem við á. Kröfur samkvæmt skuldabréfum og kröfur sem skráðar hafa verið rafrænni skráningu í verðbréfamiðstöð fyrnast á tíu árum frá gjalddaga sé fyrningu ekki slitið innan þess tíma skv. 1. mgr. 5. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda, með þeirri undantekningu að kröfur um vexti og verðbætur skuldabréfanna fyrnast á fjórum árum, skv. 3. og 5. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda. Ekki er lagt stimpilgjald á skuldabréfin við útgáfu þeirra.
Grein 11(b): Á við um víxlaflökk:	Um víxlana gilda meðal annars víxillög nr. 93/1933, lög nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga og lög nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Jafnframt gilda lög nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga, lög nr. 60/2021 um aðgerðir gegn markaðssvikum og lög nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu eftir því sem við á. Jafnframt gilda óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf auk annarra almennra reglna íslensks samninga- og kröfuréttar. Ekki er lagt stimpilgjald á víxlana við útgáfu þeirra.

	12. Yfirlýsingar
Grein 12: Ef við á um skuldaskjölin:	Útgefandi lýsir því yfir: - að útgefandi er félag, réttilega stofnað, í góðu horfi og er réttilega skráð samkvæmt íslenskum lögum. Útgefandi ræður yfir eigin eignum og ræður sinni starfsemi eins og hún er rekin. - að hann hefur staðið lögformlega rétt að öllum þeim ákvörðunum sem nauðsynlegt var að taka af hans hálfu til að skuldbinda sig skv. ákvæðum skuldaskjalanna og uppfylla ákvæðin og að þau séu því skuldbindandi fyrir hann að öllu leyti; - að aðild að, og efndir útgefanda á skuldaskjölum þessum, brýtur ekki í bága við nein lög eða reglugerðir, dómsúrskurði eða úrskurði yfirvalda, stofnskjöl útgefanda, eða neinum öðrum samningi eða löggjörningi sem er bindandi fyrir útgefanda eða eignir hans. - að á dagsetningu þessara endanlegu skilmála séu allar fjárhagslegar skuldbindingar hans í skilum og engar gjaldfellingarheimildir séu virkar gagnvart honum; - að engar upplýsingar sem koma fram í þessum endanlegu skilmálum, eða öðru efni sem útgefandi hefur gefið út í tengslum við efni þeirra, eru rangar eða misvísandi. - að þær eignir útgefanda sem hægt er að váttryggja og eru almennt váttryggðar (ýmist almennt eða hjá félögum sem stunda sambærilegan rekstur) eru váttryggðar á fullnægjandi hátt.

Grein 13: Ef við á um skuldaskjölín:	13. Upplýsingakvaðir
Grein 13.1: Ef við á um skuldaskjölín:	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 hálfársreikningur. Kannaður hálfársreikningur 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.. C. Staðfestir reikningar. Stjórn og forstjóri útgefanda skulu staðfesta að viðeigandi ársreikningur og hálfársreikningur 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 reiknings. 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.
13.2: Ef við á um skuldaskjölín:	Upplýsingakvaðir gagnvart staðfestingaraðila: Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda staðfestingaraðila neðangreindar skýrslur, undirritaðar af forstjóra eða yfirlögfræðingi útgefanda, uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd: A. Skýrslu um fjárhagsleg og sérstök skilyrði innan 14 (fjórtán) daga frá því að endurskoðaður ársreikningur hefur verið áritaður. B. Skýrslu um fjárhagsleg og sérstök skilyrði innan 14 (fjórtán) daga frá því að kannaður árshlutareikningur fyrir fyrstu sex mánuði ársins hefur verið áritaður. Framangreindar skýrslur skulu sendar staðfestingaraðila með þeim hætti sem kveðið er á um í samningi við staðfestingaraðila.

	14. Almennar kvaðir
Grein 14.1: Ef við á um skuldaskjölín:	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 skuldaskjalanna ásamt þeim aðgerðum sem gripið hefur verið til í því skyni að bæta úr þeim (ef við á), um leið og hann verður þeirra var. 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 umdeilda skatta eða gjalda. C. Endurskoðendur. Endurskoðendur útgefanda skulu vera löggiltir endurskoðendur. D. 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 skuldaskjalanna. E. Skuldajöfnuður óheimill. Allar upphæðir sem koma skulu til greiðslu frá útgefanda vegna skuldaskjalanna skulu inntar af hendi án nokkurs frádráttar vegna skatta, skuldajafnaðar eða gagnkrafna.
Grein 14.2: Ef við á:	A. Vátryggingar. Útgefandi mun sjá til þess að veðsalar muni vátryggja og halda vátryggðum öllum þeim veðandlögum sem er hægt að tryggja og almennt tíðkast að séu vátryggð gegn tjóni af völdum eldsvoða, auk hvers kyns öðrum hættum sem almennt er vátryggt gegn í starfsemi svipaðri þeirri sem útgefandi hefur með höndum. Tryggja skal hjá viðurkenndum, sjálfstæðum tryggingarfélagum, og slíkar tryggingar skulu vera nægilegar að mati veðgæsluaðila. B. Greiðsla vátryggingariðgjalda. Útgefandi mun sjá til þess að veðsalar muni greiða öll iðgjöld á gjalddaga og gera hverjar þær aðrar ráðstafanir sem eru nauðsynlegar til þess að þær vátryggingar sem teknar hafa verið haldist í fullu gildi.
Grein 14.3(a): Ef skuldaskjölín eru veðtryggð með hlutdeild í almenna tryggingafyrirkomulaginu:	Aðgerðir til verndar og fullnustu veðandlags: Útgefandi mun sjá til þess að veðsali undir almenna tryggingafyrirkomulaginu, eins og það er skilgreint í lið 22 um tryggingar og ábyrgðir í skilmálum þessum, muni, fyrir eigin reikning, grípa til hvers kyns aðgerða sem umboðsmaður kröfuhafa eða veðgæsluaðili kann að telja nauðsynlegar til að þinglýsa, fullkomna eða verja rétt þessara aðila samkvæmt skuldaskjölunum og til að viðhalda þeim veðandlögum sem stofnað er til samkvæmt þeim og einnig að grípa til hverra þeirra aðgerða sem umboðsmaður kröfuhafa eða veðgæsluaðili telur nauðsynlegar til að fullnusta veðandlagið, að hluta eða fullu, eftir að tilkynning þar að lútandi hefur borist. Hugtök í málsgrein þessari skulu skilgreind í samræmi við skilgreiningar þeirra í almenna tryggingafyrirkomulaginu. Viðbótarveð: Útgefandi mun sjá til þess að veðsali muni, að því leyti sem það er hægt að lögum og veðgæsluaðili telur nauðsynlegt, á hverjum tíma án tafar veita veð eða hlutast til um að veð verði veitt, yfir eignum þeirra samkvæmt tryggingarbréfinu til handa kröfuhöfum í því skyni að tryggja allar skuldbindingar útgefandans á grundvelli skuldaskjalanna. Hugtök í málsgrein þessari skulu skilgreind í samræmi við skilgreiningar þeirra í almenna tryggingafyrirkomulaginu. Veðsetning söluandvirðis: Útgefandi skuldbindur sig, við sölu fasteigna sem veðsettar eru undir tryggingarbréfinu, til að ráðstafa söluandvirði þeirra inn á bankareikning sem handveðsettur er undir tryggingarbréfinu, ef það telst nauðsynlegt til að uppfylla þau fjárhagslegu og sérstöku skilyrði sem hann hefur undirgengist í tengslum við skuldaskjalaflokka. Hugtök í málsgrein þessari skulu skilgreind í samræmi við skilgreiningar þeirra í almenna tryggingafyrirkomulaginu. Frekari aðgerðir: Útgefandi skal, að beiðni umboðsmanns kröfuhafa, sjá til þess að veðsali framkvæmi alla þá hluti og undirriti öll þau skjöl sem umboðsaðili kröfuhafa telur nauðsynleg til þess að kröfuhafar geti notið réttinda sinna samkvæmt skuldaskjölunum. Hugtök í málsgrein þessari skulu skilgreind í samræmi við skilgreiningar þeirra í almenna tryggingafyrirkomulaginu.
Grein 14.3(b): Ef skuldaskjölín eru veðtryggð með hlutdeild í sértæku	Aðgerðir til verndar og fullnustu veðandlags: Útgefandi mun sjá til þess að veðsali muni, fyrir eigin reikning, grípa til hvers kyns aðgerða sem veðgæsluaðili kann að telja nauðsynlegar til að þinglýsa, fullkomna eða verja rétt kröfuhafa og til að viðhalda þeim veðandlögum sem stofnað er til samkvæmt tryggingabréfinu 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.

tryggingafyrirkomulagi:	Viðbótarveð: Útgefandi mun sjá til þess að veðsali muni, að því leyti sem það er hægt að lögum og veðgæsluaðili telur nauðsynlegt á hverjum tíma, án tafar veita veð eða hlutast til um að veð verði veitt, yfir eignum þeirra samkvæmt tryggingarbréfinu til handa kröfuhöfum í því skyni að tryggja allar skuldbindingar útgefandans undir skuldaskjölunum. Veðsetning söluandvirðis: Útgefandi skuldbindur sig, við sölu fasteigna sem veðsettar eru undir tryggingarbréfinu, til að ráðstafa söluandvirði þeirra inn á bankareikning sem handveðsettur er undir tryggingarbréfinu, ef það telst nauðsynlegt til að uppfylla þau fjárhagslegu og sérstöku skilyrði sem hann hefur undirgengist í tengslum við skuldaskjalaflokkinn. Frekari aðgerðir: Útgefandi skal, að beiðni veðgæsluaðila, sjá til þess að veðsali framkvæmi alla þá hluti og undirriti öll þau skjöl sem veðgæsluaðili telur nauðsynleg til þess að kröfuhafar geti notið réttinda sinna samkvæmt skuldaskjölunum og tryggingabréfinu.
-------------------------	--

Grein 15: Ef við á um skuldaskjölín	15. Fjárhagsleg og sérstök skilyrði
Grein 15.1: Ef skuldaskjölín eru ekki verðtryggð skv. almenna tryggingafyrirkomulaginu á eftirfarandi við:	Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta þeim fjárhagslegu og sérstöku skilyrðum sem tilgreind eru í endanlegum skilmálum, uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd. Útgefandi skal framkvæma útreikning á hinum fjárhagslegu og sérstöku skilyrðum tvisvar sinnum á ári, eða strax í kjölfar birtingar ársreiknings og hálfársreiknings. Efnahagsliðir skulu miðast við punktstöðu á uppgjörssdegi og rekstrarliðir við undangengna 12 (tölf) mánuði m.v. uppgjörssdag. Útgefandi skal upplýsa umboðsmann kröfuhafa svo fljótt sem kostur er hvort að útgefandi uppfylli eftirfarandi fjárhagsleg og sérstök skilyrði og afhenda skriflega staðfestingu þess efnis.
Grein 15.2: Ef skuldaskjölín eru veðtryggð skv. almenna tryggingafyrirkomulaginu á eftirfarandi við:	Skuldaskjölín eru veðtryggð skv. almenna tryggingafyrirkomulaginu og eru þau fjárhagslegu og sérstöku skilyrði sem gilda um skuldaskjölín tilgreind í kafla 23(a) Almenna tryggingafyrirkomulagið í grunnlýsingu þessari.

Grein 16: Ef við á um skuldaskjölín:	16. Vanefndartilvik
Grein 16.1: Ef skuldaskjölín eru víxlar á eftirfarandi við	A. Greiðsludráttur. Hafi útgefandi ekki innt af hendi samningsbundnar afborganir samkvæmt víxlunum 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. Rangar yfirlýsingar. Ef yfirlýsing, staðfesting eða fullyrðing sem útgefandi hefur gefið eða endurtekur í sambandi við útgáfu skuldaskjala þessara, sbr. „Yfirlýsingar“ hér að framan, reynist vera röng að verulegu leyti þegar hún er gefin eða talin vera gefin eða endurtekin, nema útgefandi geti sýnt fram á að slík röng yfirlýsing eða staðfesting hafi verið veitt fyrir mistök eða óviljandi og útgefandi geti leiðrétt áhrif

	hinnar röngu yfirlýsingar eða staðfestingar innan 35 (þrjátíu og fimm) daga frá því að útgefanda varð ljóst að yfirlýsingin var röng. C. 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.
Grein 16.2: Ef skuldaskjölín eru skuldabréf á eftirfarandi við:	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 skuldaskjölunum 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 og sérstökum skilyrðum. Ef útgefandi uppfyllir ekki þau fjárhagslegu og sérstöku skilyrði sem fram koma í endanlegum skilmálum, nema bætt sé úr vanefndinni innan 35 daga, nema ef um greiðslufall er að ræða, en þá er fresturinn 15 (fimmtán) dagar. Tilskilinn frestur til úrbóta samkvæmt ofangreindu reiknast frá því að umboðsmaður kröfuhafa tilkynnir útgefanda skriflega um brotið eða útgefandi vissi eða mátti vita um brotið, hvort heldur sem gerist fyrr. C. Brot á almennum kvöðum. Ef útgefandi uppfyllir ekki önnur skilyrði um almennar kvaðir og skilmála skuldabréfa þessara og útgefandi hefur ekki bætt úr vanefndinni innan 35 (þrjátíu og fimm) daga frá því að umboðsmaður kröfuhafa tilkynnir útgefanda skriflega um brotið eða útgefandi verður þess var, hvort heldur sem gerist fyrr. D. Brot á veðhafasamkomulagi, umboðssamningi eða samningi við staðfestingaraðila. Ef útgefandi uppfyllir ekki þær skyldur sem á hann eru lagðar samkvæmt samningi við veðgæsluaðila, samningi við umboðsmann kröfuhafa eða samningi við staðfestingaraðila, nema hægt sé að bæta úr vanefndinni og bætt sé úr henni innan 35 (þrjátíu og fimm) daga. E. Brot á skilmálum veðsamnings eða tryggingarbréfa. Ef útgefandi uppfyllir ekki þær skyldur sem á hann eru lagðar samkvæmt veðsamningi eða tryggingarbréfi sem stendur til tryggingar skilvísri og skaðlausri endurgreiðslu skuldaskjalanna skv. endanlegum skilmálum, nema hægt sé að bæta úr vanefndinni og bætt sé úr henni 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 lánardrottina 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 lánardrottina um endurskipulagningu eða endursamninga á skuldum sínum vegna fjárhagslegra örðugleika. J. Málaferli. Ef hvers kyns dómi, úrskurði eða annars konar réttargerð á hendur útgefanda eða ábyrgðaraðila er ekki aflétt eða framfylgt innan þess frests sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum og talinn er frá því að skylda til þess stofnaðist, eða lánardrottinn gerir fjárnám í, leysir til sín eða lætur bjóða upp á nauðungarsölu einhverja eign, réttindi eða tekjur útgefanda eða ábyrgðaraðila og slíkt er ekki fellt úr gildi eða gert upp innan þess úrbótafrests sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum, nema höfð séu uppi andmæli í góðri trú og farið með þau í viðeigandi málsmeðferð. K. Starfsemi hætt. Ef útgefandi hættir, eða hótar að hætta, öllum eða verulegum hluta starfsemi sinnar. L. Áritun með fyrirvara. Ef endurskoðendur útgefanda gera verulega fyrirvara á áritun sinni á endurskoðaða ársreikninga útgefanda eða árshlutauppgjör. M. Skráning á skipulegan markað. Ef skuldabréf þessi hafa ekki verið tekin til viðskipta (skráð) innan 12 (tölf) mánaða frá útgáfudegi skuldaskjalanna. N. Afskráning skuldaskjala. Ef skuldaskjöl þessi (eftir að þau hafa verið skráð) eru tekin úr viðskiptum (afskráð) af skipulegum markaði.
Grein 16.3 Ef við á um skuldaskjöl:	Ef vanefndatilvik, eins og það er skilgreint hér að framan og/eða fram kemur í endanlegum skilmálum að eigi við, hefur átt sér stað, og ekki hefur verið bætt úr innan tilskilinna tímamarka, skal umboðsmaður kröfuhafa boða til kröfuhafafundar eins fljótt og auðið er í samræmi við umboðssamning til að ákveða hvort gjaldfella eigi skuldaskjöl. Ef umboðsmaður kröfuhafa verður var við vanefndatilvik, þá ber honum skylda til að boða til kröfuhafafundar í samræmi við ákvæði umboðssamnings. Einungis er unnt að taka ákvörðun um gjaldfellingu á kröfuhafafundi og hefur því enginn kröfuhafi sjálfstæðan, einhliða rétt til að gjaldfella skuldaskjöl í sinni eigu, þrátt fyrir að vanefndatilvik hafi átt sér stað. Um form og efni kröfuhafafundar, samþykkingarhlutföll og annað fer eftir ákvæðum í grein 17 og umboðssamningi við umboðsmann kröfuhafa, en dagsetning gildandi samninga skal tiltekin í endanlegum skilmálum skuldaskjalanna.

	17. Umboðsmaður kröfuhafa og staðfestingaraðili fjárhagslegra og sérstakra skilyrða
Grein 17.1: Ef við á:	Umboðsmaður kröfuhafa a) Almennt og skipun Upplýsingar um umboðsmann kröfuhafa í skuldaskjalaflokki ásamt auðkenni skuldaskjalaflokksins verður tilgreint í endanlegum skilmálum. Um skipun umboðsmanns kröfuhafa fer eftir ákvæðum endanlegra skilmála auk umboðssamnings sem tilgreindur er með dagsetningu í endanlegum skilmálum. Umboðssamningurinn er hluti af endanlegum skilmálum skuldaskjala í þeim skuldaskjalaflokki. Sami umboðsmaður kröfuhafa skal vera fyrir alla kröfuhafa verðbréfa sem tilheyra skuldaskjalaútgáfunni. Útgefandi ber allan kostnað af störfum umboðsmanns kröfuhafa. Þrátt fyrir að umboðsmaður kröfuhafa sé í upphafi skipaður af útgefanda eru starfsskyldur hans þó alfarið gagnvart kröfuhöfum. Útgefandi hefur ekkert boðvald yfir umboðsmanni kröfuhafa

	og er ekki heimilt að hafa áhrif á störf hans eða skipun, nema að því leyti sem sérstaklega er heimilað í umboðssamningi. Kröfuhafar geta, með samþykki a.m.k. 75% hluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi, 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 skuldaskjalanna. 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 skuldaskjalanna. Umboðsmaður kröfuhafa skal vera óháður útgefanda og samstæðu útgefanda í störfum sínum fyrir kröfuhafa. Umboðsmanni kröfuhafa er óheimilt að taka að sér önnur störf eða verkefni fyrir samstæðuna á gildistíma samningsins, sem fara í bága við almennar hagsmunaárekstrareglur umboðsmanns og eftir atvikum, viðkomandi fagfélags umboðsmanns á hverjum tíma. Framangreint kemur ekki í veg fyrir að umboðsmaður kröfuhafa taki að sér hlutverk veðgæsluaðila, enda eru skyldur umboðsmanns kröfuhafa í þágu kröfuhafa skuldaskjala og skyldur veðgæsluaðila í þágu allra sem eiga kröfur sem falla undir tiltekið tryggingafyrirkomulagið, en ekki útgefanda eða samstæðu útgefanda. Umboðsmanni er jafnframt heimilt að sinna veðgæslu fyrir útgefanda sem leiðir af veðhafasamkomulaginu. Umboðsmaður kröfuhafa skal búa yfir nægilegri þekkingu til að gegna starfinu. Umboðsmaður kröfuhafa skal vera lögmannsstofa, 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, meðal annars með tilliti til stærðar og rekstraröryggis. Umboðsmaður kröfuhafa skal ávallt á meðan hann gegnir hlutverki umboðsmanns kröfuhafa vera með lögbundna og gilda starfsábyrgðartryggingu gagnvart tjóni sem kann að hljóta af störfum hans. Kröfuhafar skuldaskjalanna, á hverjum tíma, hvort sem þeir hafa gerst kröfuhafar við upphaflega útgáfu skuldaskjalanna eða við síðari sölu, skulu teljast aðilar samningsins og njóta réttar og bera skyldur samkvæmt honum, enda bera skilmálar skuldaskjalanna með sér upplýsingar um og tilvísun til samningsins. Með fjárfestingu í skuldaskjölunum veita viðkomandi kröfuhafar umboðsmanni kröfuhafa fullt umboð til að sinna þeim skyldum sem honum eru faldar með samningnum. b) Hlutverk og skyldur umboðsmanns kröfuhafa Um hlutverk, skyldur og trúnað umboðsmanns kröfuhafa fer eftir ákvæðum endanlegra skilmála skuldaskjalanna og umboðssamningsins. Meginhlutverk umboðsmanns kröfuhafa er að gæta hagsmuna þeirra eigenda verðbréfa sem gefin hafa verið út undir viðkomandi flokki og koma fram fyrir hönd þeirra og skal hann gæta hagsmuna allra kröfuhafa jafnt. Umboðsmaður kröfuhafa hefur fullt og ótakmarkað umboð kröfuhafa skuldaskjalanna til að annast þau verkefni sem honum eru fengin á grundvelli umboðssamningsins. Umboðsmaður kröfuhafa skal í störfum sínum gæta hagsmuna allra kröfuhafa gagnvart útgefanda, veðsala og veðgæsluaðila. Jafnframt skal umboðsmaður kröfuhafa gæta þess í störfum sínum að mismuna ekki kröfuhöfum skuldaskjalanna og að allir kröfuhafar njóti hlutfallslega jafns réttar innbyrðis. Umboðsmaður kröfuhafa skal koma fram fyrir hönd kröfuhafa skuldaskjalanna gagnvart útgefanda, veðsala og veðgæsluaðila, eftir því sem á við ,og annast öll samskipti við framangreinda aðila fyrir hönd kröfuhafanna, þ.m.t. á grundvelli veðhafasamkomulagsins, ef við á. Ef umboðsmaður kröfuhafa verður var við vanefnd útgefanda á skuldbindingum sínum samkvæmt skuldaskjölunum skal hann senda áskorun til útgefanda um að bæta úr vanefnd innan tilskilins frests, ef við á. Verði ekki bætt úr vanefnd innan tilskilinnna tímamarka eða heimild er til þess að gjaldfella kröfur samkvæmt skuldaskjölunum af öðrum sökum, skal umboðsmaður kröfuhafa boða til kröfuhafafundar í samræmi við ákvæði umboðssamningsins. Ef umboðsmaður kröfuhafa telur nauðsynlegt eða æskilegt að bera undir kröfuhafa skuldaskjalanna málefni sem tengjast umboðssamningnum, skuldaskjölunum, tryggingarbréfunum, veðhafasamkomulaginu, samningi við staðfestingaraðila eða öðrum atriðum, skal umboðsmaður kröfuhafa boða til kröfuhafafundar í samræmi við ákvæði umboðssamningsins. Hafi kröfuhafar skuldaskjalanna tekið ákvörðun á kröfuhafafundi um að
--	---

	gjaldfella kröfur sínar, skal umboðsmaður kröfuhafa fara eftir þeim fyrirmælum sem kröfuhafar skuldaskjalanna samþykkja á kröfuhafafundi um mögulegar fullnustuaðgerðir og framkvæmd þeirra, í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins, ef við á. Fjármunum sem umboðsmaður kröfuhafa veðtryggðra skuldaskjala móttekur á grundvelli fullnustuaðgerða skal ráðstafað til kröfuhafa í þeirri röð og með þeim hætti sem mælt er fyrir um í grein 16.6 í veðhafasamkomulagi. Óski útgefandi eftir því að skipta um umboðsmann kröfuhafa skal hann leita samþykkis kröfuhafafundar. Fundarboði skal fylgja rökstuðningur útgefanda fyrir ósk sinni um breyttan umboðsmann, þ.m.t. um hver hinn nýi umboðsmaður yrði. Ósk útgefanda telst vera samþykkt ef 75% hluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi samþykkja hana. c) Fundur kröfuhafa Um fund kröfuhafa fer eftir umboðssamningi umboðsmanns kröfuhafa við útgefanda. Hér á eftir fer samantekt á ákvæðum er varða fund kröfuhafa samkvæmt umboðssamningnum en um nánari lýsingu á hlutverki umboðsmanns kröfuhafa vísast til umboðssamningsins. Umboðsmaður kröfuhafa skal boða til kröfuhafafunda eins fljótt og auðið er í eftirtöldum tilfellum: (a) ef útgefandi eða veðgæsluaðili óskar eftir því eða ef veðgæsluaðili boðar til veðhafafundar; (b) í kjölfar vanefnda samkvæmt skuldaskjölunum, sem ekki hefur verið bætt úr, sem umboðsmaður kröfuhafa verður var við eða sem útgefandi hefur tilkynnt um; (c) ef 1/4 hluti kröfuhafa skuldaskjalanna, miðað við fjárhæð útistandandi krafna á grundvelli skuldaskjalanna, óskar eftir fundi; (d) ef gjaldfellingarheimild er til staðar samkvæmt skilmálum viðkomandi flokks skuldaskjala og kröfuhafi innan flokksins óskar eftir fundi; (e) ef staðfestingaraðili tilkynnir að hann muni ekki staðfesta skýrslu um fjárhagsleg og sérstök skilyrði eða ef staðfestingaraðili hefur ekki sent umboðsmanni kröfuhafa niðurstöðu sína innan þeirra tímamarka sem tilgreind eru í samningi við staðfestingaraðila; eða (f) ef umboðsmaður kröfuhafa telur rétt vegna annarra atvika, sbr. og grein 5.1. Umboðsmaður kröfuhafa skal ávallt boða alla kröfuhafa viðkomandi flokks skuldabréfa á kröfuhafafundi, miðað við skráðar upplýsingar í kerfum verðbréfamiðstöðvar á boðunardegi, en einnig er honum heimilt að boða útgefanda, staðfestingaraðila, veðgæsluaðila eða aðra aðila telji hann slíkt nauðsynlegt eða æskilegt vegna einstakra dagskrárliða. Umboðsmaður kröfuhafa skal boða til kröfuhafafundar með að lágmarki 14 (fjórtán) daga fyrirvara og að hámarki 28 (tuttugu og átta) daga fyrirvara. Dagskrá, tillögur og gögn skulu send kröfuhöfum skuldaskjalanna með sama hætti og boðun með að lágmarki 7 daga fyrirvara. Umboðsmaður kröfuhafa skal boða til kröfuhafafundar með því að fara fram á að útgefandi birti tilkynningu til kröfuhafa skuldaskjalanna í gegnum kerfi Nasdaq Iceland kauphallarinnar. Kröfuhafafundur skal fara fram á þeim stað sem umboðsmaður kröfuhafa ákveður. Fundurinn getur jafnframt átt sér stað með rafrænum hætti. Umboðsmaður kröfuhafa ákveður dagskrá kröfuhafafundar. Kröfuhafar skuldaskjalanna skulu kjósa fundarstjóra og fundarritara á kröfuhafafundi. Fundarstjóri skal í upphafi fundar staðfesta hvort fundur sé ályktanabær, sbr. grein 7.4. Til þess að kröfuhafafundur sé ályktanabær þarf fundurinn að hafa verið boðaður í samræmi við umboðssamninginn. Fundur er ávallt ályktanabær, óháð fundarsókn, ef til hans var boðað með réttum hætti. Á kröfuhafafundi miðast atkvæðisréttur kröfuhafa skuldaskjalanna við uppgreiðsluverðmæti skuldaskjala í eigu viðkomandi kröfuhafa við lok dags daginn fyrir fund (ein króna felur í sér eitt atkvæði). Ef upp kemur ágreiningur varðandi atkvæðisrétt kröfuhafa skuldaskjalanna, þá skal fundarstjóri skera úr þeim ágreiningi og er úrlausn hans bindandi fyrir alla aðila. Hvorki útgefandi né aðilar innan samstæðu útgefanda njóta atkvæðisréttar vegna skuldaskjala sem kunna að vera í þeirra eigu og skulu skuldaskjöl í þeirra eigu ekki talin með við afmörkun samþykkishlutfalls.
--	--

	Ef ekki er kveðið á um annað í samningnum, þarf samþykki a.m.k 75% hluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi til ákvarðanatöku. Ákvörðun um að gjaldfella kröfur telst samþykkt ef 1/3 kröfuhafa í flokki skuldabréfa samþykkja hana. Tillögur útgefanda að breyttum skilmálum skuldaskjalanna teljast vera samþykktar ef 90% kröfuhafa í viðkomandi flokki skuldabréfa (miðað við fjárhæð) samþykkja hana. Gjaldfelling telst einnig samþykkt ef 1/5 kröfuhafa í flokki skuldaskjala samþykkja hana, enda hafi að minnsta kosti tveir skuldaskjalaeigendur sem ekki eru innbyrðis tengdir eða nákomnir í skilningi laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti og eiga samtals skuldaskjöl að uppgreiðsluverðmæti að lágmarki kr. 750.000.000 að nafnverði samþykkt hana. Kröfuhafar skuldaskjalanna geta, með samþykki a.m.k. 75% hluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi, 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 skuldaskjalanna. Ákvarðanir sem teknar eru með tilskyldum atkvæðafjölda á ályktanabærum kröfuhafafundi binda alla kröfuhafa skuldaskjalanna og teljast öll skuldabréf í viðkomandi flokki skuldabréfa gjaldfallin sé tekin ákvörðun um gjaldfellingu. Ákvarðanir sem teknar eru með tilskyldum atkvæðafjölda á ályktanabærum kröfuhafafundi binda alla kröfuhafa skuldaskjalanna og teljast öll skuldaskjöl í viðkomandi flokki skuldaskjala gjaldfallin sé tekin ákvörðun um gjaldfellingu. Ef lögmætur fundur kröfuhafa skuldaskjalanna samþykkir, með tilskyldu hlutfalli, gjaldfellingu krafna og að því gefnu að sami aðili gegni ekki hlutverki umboðsmanns kröfuhafa og hlutverki veðgæsluaðila, þá skal umboðsmaður kröfuhafa, svo fljótt sem verða má og eigi síðar en tveimur virkum dögum eftir kröfuhafafund, tilkynna veðgæsluaðila um slíka ákvörðun ásamt beiðni um að veðhafafundur verði boðaður til samræmis við ákvæði veðhafasamkomulaginu, ef við á. Ef lögmætur fundur kröfuhafa óveðtryggðra skuldaskjala samþykkir, með tilskyldu hlutfalli, gjaldfellingu krafna skal umboðsmanni falið að innheimta skuldaskjölin hjá útgefanda í samræmi við ákvörðun kröfuhafafundar. Gildandi umboðssamning við umboðsmann kröfuhafa hverju sinni er að finna á meðfylgjandi vefslóð: www.ivera.is/fjarfestar.
Grein 17.2: Ef við á:	Staðfestingaraðili fjárhagslegra og sérstakra skilyrða a) Almennt Um skipun staðfestingaraðila fjárhagslegra og sérstakra skilyrða fer eftir ákvæðum endanlegra skilmála auk samnings við staðfestingaraðila sem tilgreindur er með dagsetningu í endanlegum skilmálum. Samningur við staðfestingaraðila er hluti af endanlegum skilmálum skuldaskjala í þeim skuldaskjalaflokki. Staðfestingaraðili er skipaður fyrir hvern útgefinn skuldaskjalaflokk sem gefinn er út undir útgáfurammanum. Með því að kaupa skuldaskjöl undir útgáfurammanum samþykkir viðkomandi kröfuhafi fyrir sitt leyti framangreint fyrirkomulag og efni samnings við staðfestingaraðila, eftir atvikum eins og honum kann að vera breytt, sem nalgast má á heimasíðu útgefanda, www.ivera.is/fjarfestar. Staðfestingaraðili skal vera óháður samstæðu útgefanda í störfum sínum. Staðfestingaraðili má ekki, á gildistíma samningsins hafa með höndum verkefni fyrir samstæðu útgefanda sem valda vanhæfi hans sem staðfestingaraðila. Staðfestingaraðili skal búa yfir nægilegri þekkingu til að gegna starfinu. Staðfestingaraðili skal 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, meðal annars með tilliti til stærðar og rekstraröryggis. Staðfestingaraðili er í upphafi skipaður af útgefanda. Starfsskyldur staðfestingaraðila eru þó alfarið gagnvart kröfuhöfðum. Útgefandi hefur ekkert boðvald yfir staðfestingaraðila og er ekki heimilt að hafa áhrif á störf hans eða skipun, nema að því leyti sem sérstaklega er heimilað samkvæmt ákvæðum samnings við staðfestingaraðila. Vilji staðfestingaraðili láta af störfum skal hann þegar í stað upplýsa útgefanda um það og skal útgefandi þá, eins fljótt og kostur er, skipa nýjan staðfestingaraðila, með fyrirvara um samþykki veðhafa. b) Skyldur útgefanda Útgefandi skuldbindur sig til þess að afhenda staðfestingaraðila skýrslu um fjárhagsleg og sérstök skilyrði, ásamt öllum öðrum upplýsingum og gögnum sem staðfestingaraðili óskar eftir

	og telur nauðsynlegar í tengslum við verkefni sín, innan 14 (fjórtán) daga frá því að endurskoðaður ársreikningur eða kannaður árshlutareikningur fyrir fyrstu sex mánuði ársins hafa verið áritaðir. Í skýrslunni skal m.a. vera að finna útreikninga og forsendur þeirra. c) Hlutverk staðfestingaraðila Staðfestingaraðili skal fara yfir forsendur og útreikninga í skýrslu útgefanda um fjárhagsleg og sérstök skilyrði í tengslum við hálfárs- og ársreikninga. Staðfestingaraðili skal ennfremur yfirfara forsendur og útreikninga í skýrslu útgefanda, sem útgefandi afhendir í tengslum við breytingar á tryggingarbréfum. Ef staðfestingaraðili er sammála forsendum og útreikningum útgefanda skal staðfestingaraðili staðfesta viðkomandi skýrslu útgefanda. Ef staðfestingaraðili er ósammála forsendum eða útreikningum útgefanda skal staðfestingaraðili óska án ástæðulauss dráttar eftir frekari gögnum eða rökstuðningi frá útgefanda eða endurskoðanda hans. Ef staðfestingaraðili er, eftir móttöku frekari gagna eða rökstuðnings, ósammála forsendum eða útreikningum útgefanda skal staðfestingaraðili synja útgefanda um staðfestingu á skýrslunni og gera grein fyrir mati sínu. Staðfesting eða synjun staðfestingaraðila skal vera á því formi og með því efni sem fram kemur í fylgiskjali II við samninginn. Staðfestingaraðili skal gera útgefanda, veðsölum og veðhöfum, eftir því sem við á, grein fyrir niðurstöðu sinni svo fljótt sem verða má og eigi síðar en innan 14 (fjórtán) daga frá móttöku skýrslu um fjárhagsleg og sérstök skilyrði frá útgefanda. Staðfestingaraðili skal mæta á kröfuhafafundi og veðhafafundi sé hann boðaður til þeirra, til þess að fara þar yfir forsendur sínar fyrir staðfestingu eða synjun skýrslu um fjárhagsleg og sérstök skilyrði. Þá skal staðfestingaraðili, samkvæmt beiðni, afhenda útgefanda og veðsala öll gögn í tengslum við forsendur staðfestingaraðila fyrir ákvörðun sinni.
--	--

Grein 18: Ef á við um skuldaskjölín:	18. Önnur ákvæði
Grein 18.1: Ef við á:	Heimild til kaupa eigin skuldabréfa/víxla: Útgefandi hefur heimild til að kaupa á markaði skuldabréf/víxla útgefin af honum sjálfum.
Grein 18.2: Ef við á:	Upplýsingaöflun: Útgefanda og umboðsmanni kröfuhafa, er heimilt að afla og móttaka upplýsingar um skráða eigendur skuldaskjalanna á hverjum tíma frá verðbréfamiðstöð og viðeigandi reikningsstofnunum þar sem skuldaskjölín eru geymd á vörslureikningum.
Grein 18.3 Ef við á:	Hlunnindi: Engin hlunnindi eru tengd verðbréfunum umfram það sem skilmálar þeirra segja til um.
Grein 18.4 Á við í öllum tilfellum:	Framsal: Engar hömlur eru á framsali skuldaskjalanna, aðrar en að eingöngu er heimilt að framselja þau til nafngreinds aðila. Eignaskráning rafbréfa í 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. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga, einum heimilt að annast milligöngu um framsal á þeim.
Grein 18.5 Ef við á:	Skattaleg meðferð: Um skattalega meðferð verðbréfanna fer samkvæmt gildandi skattalögum á Íslandi á hverjum tíma. Um skuldbindingar vegna staðgreiðslu fjármagnstekna og nánar um skattaleg atriði fer eftir því sem greinir í endanlegum skilmálum.
Grein 18.6 Á við í öllum tilfellum	Ágreiningsmál: Rísi ágreiningsmál út af skuldaskjölum þessum, skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

	19. Skilmálabreyting og ákvarðanataka
Grein 19: Ef við á um skulda-bréfaflokk:	Útgefanda er heimilt að óska eftir breytingu á skilmálum skuldaskjalanna, en ákvörðun um slíkt skal taka á kröfuhafafundi, sem boðaður er og haldinn í samræmi við ákvæði umboðssamningsins um samþykktarferli fyrir gjaldfellingu að breyttu breytanda. Fundarboði skal fylgja yfirlit yfir tillögur útgefanda að breyttum skilmálum. Tillögur að breyttum skilmálum skuldaskjalanna teljast vera samþykktar ef 90% kröfuhafa í viðkomandi flokki skuldaskjala (miðað við fjárhæð) samþykkja hana. Útgefanda ber að tilkynna verðbréfamiðstöð um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldaskjalanna.

	20. Sérstakar yfirlýsingar
Grein 20: Ef við á um skulda-skjölín:	Nýting fjármagns: Fjármögnun á starfsemi útgefanda.

	21. Eigin bréf
Grein 21: Ef við á um skulda-skjölín:	Eigin bréf útgefanda og/eða tengdra aðila veita útgefanda ekki atkvæðisrétt við ákvarðanir kröfuhafa samkvæmt skilmálum þessum og skulu þau skuldaskjöl ekki talin með við útreikning á atkvæðisrétti.

	22. Tryggingar og ábyrgðir
Grein 22.1: Ef skuldaskjölín eru óveðtryggð:	Skuldaskjölín eru óveðtryggð Skuldaskjölín eru óveðtryggð. Eigendur skuldaskjalanna gerast þó með kaupum á skuldaskjölunum aðilar að sérstökum umboðssamningi við umboðsmann kröfuhafa og samningi við staðfestingaraðila samkvæmt nánari lýsingu í grein 17. Ákvæði tryggingafyrirkomulags eiga ekki við um óveðtryggð skuldaskjöl.
Grein 22.2: Ef skuldaskjölín eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu:	Skuldaskjölín eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu Með almenna tryggingafyrirkomulaginu er átt við tryggingafyrirkomulag sem stofnað var til þann 12. desember 2025 með gerð veðhafasamkomulags og útgáfu tryggingabréfa sem dagsett eru þann dag og, eftir atvikum, gerð veðsamnings um bankareikninga útgefanda. Auk þess gerast eigendur skuldaskjalanna aðilar að umboðssamningi við umboðsmann kröfuhafa og samningi við staðfestingaraðila samkvæmt nánari lýsingu í grein 17. Ákvæði þessara framangreindu skjala gilda um þær skuldbindingar sem fara undir almenna tryggingafyrirkomulagið og er þau skjöl að finna á vefsíðu útgefanda, www.ivera.is/fjarfestar . Hugtök þau sem notuð eru í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið eru samkvæmt skilgreiningum þeirra eins og þær koma fram í veðhafasamkomulaginu, tryggingabréfinu og eftir atvikum veðsamningi. Slík skuldaskjöl njóta trygginga til jafns við aðrar skuldbindingar undir almenna tryggingafyrirkomulaginu. Felur það í sér að eigendur skuldaskjalanna á hverjum tíma gerast með kaupum á skuldaskjölunum sjálfkrafa aðilar að veðhafasamkomulaginu og tryggingarbréfunum sem útgefandi gaf út 12. desember 2023. Í því eru tilgreindar þær tryggingar sem settar hafa verið fyrir kröfum samkvæmt skuldaskjölunum og lánveitingum annarra lánardrottna sem gerast aðilar að almenna tryggingafyrirkomulaginu. Í veðhafasamkomulaginu er að finna ákvæði um form og efni kröfuhafafunda, samþykkishlutföll og með hvaða hætti og undir hvaða skilyrðum hægt er að ganga að veðandlaginu. Kröfuhafar hafa þannig ekki einhliða rétt til að ganga að þeim tryggingum sem settar hafa verið fyrir

	kröfum þeirra samkvæmt skuldaskjölunum. Á fyrirkomulag þetta að tryggja öllum láanardrottnum sem aðilar eru að því jafnan rétt til veðandlagsins.
Grein 22.3: Ef skuldaskjölin eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi:	Skuldaskjölin eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi Skuldaskjölin eru veðtryggð með sérstöku veðandlagi (sem skilgreint er í endanlegum skilmálum) og hefur útgefandi því sett tilteknar eignir sínar að veði fyrir skuldbindingum samkvæmt skuldaskjölunum. Útgefandi hefur gefið út tryggingabréf og eftir atvikum gert veðsamning um bankareikninga útgefanda (sem tilgreint er í endanlegum skilmálum hvað fellur undir). Auk þess gerast eigendur skuldaskjalanna aðilar að umboðssamningi við umboðsmann kröfuhafa og samningi við staðfestingaraðila. Þinglýst frumrit tryggingabréfsins er afhent umboðsmanni kröfuhafa og veðgæsluaðila, og er tilgreindir eru í endanlegum skilmálum. Slík skuldaskjöl njóta trygginga eins og skilgreint er í veðhafasamkomulagi og tryggingarbréfinu. Felur það í sér að eigendur skuldaskjalanna á hverjum tíma gerast með kaupum á skuldaskjölunum sjálfkrafa aðilar að veðhafasamkomulagi og tryggingarbréfinu sem útgefandi gefur út. Í tryggingarbréfinu eru tilgreindar þær tryggingar sem settar hafa verið fyrir kröfum samkvæmt skuldaskjölunum. Á fyrirkomulag þetta að tryggja öllum eigendum skuldaskjala í skuldaskjalaflokknum á hverjum tíma jafnan rétt til veðandlagsins. Um hlutverk veðgæsluaðila og meginefni veðhafasamkomulags og tryggingabréfsins er vísað til nánari upplýsinga um hið sértæka tryggingafyrirkomulag í grein 23 (b) hér á eftir.

23. Tryggingafyrirkomulag

Grein 23.(a): Ef tilgreint verður í endanlegum skilmálum að skuldaskjöldin séu veðtryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu gildir eftirfarandi texti um skuldaskjöldin.

23(a) Almenna tryggingafyrirkomulagið

Með almenna tryggingafyrirkomulaginu er átt við það fyrirkomulag trygginga sem stofnað var til þann 12. desember 2025, með útgáfu tryggingarbréfs og gerð veðhafasamkomulags, umboðssamnings og samnings við staðfestingaraðila, og eftir atvikum veðsamnings, en skjöldin má finna á vefsíðu útgefanda, nú www.ivera.is/fjarfestar. Tryggingabréfið, veðsamningurinn og veðhafasamkomulagið gilda einungis um skuldaskjöl sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu og ná því ekki til óveðtryggðra skuldaskjala eða þeirra skuldaskjala sem eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi.

Með því að fjárfesta í skuldaskjölum sem falla undir almenna tryggingafyrirkomulagið samþykkja fjárfestar sjálfkrafa efni ofangreindra skjala og skuldbinda sig til að hlíta ákvæðum þeirra. Mikilvægt er fyrir kröfuhafa að kynna sér vel ákvæði þeirra skjala sem útbúin eru á grundvelli almenna tryggingafyrirkomulagsins, þar sem þau fela m.a. í sér að kröfuhafar afsali sér tilteknum réttindum sem þeir ella hefðu skv. íslenskum lögum. Þannig er t.a.m. einungis hægt að gjaldfella skuldaskjöldin með ákvörðun sem tekin er á kröfuhafafundi með samþykki þess hlutfalls kröfuhafa, m.v. fjárhæð sem fram kemur í umboðssamningi. Einnig afsala veðhafar sér rétti til að ganga að veðum að eigin frumkvæði, en ákvarðanir varðandi fullnustu veða er tekin á veðhafafundi með því hlutfalli veðhafa sem fram kemur í veðhafasamkomulagi.

Umfjöllun um helstu ákvæði tryggingarbréfs, veðsamnings og veðhafasamkomulagsins má finna hér á eftir. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér skjöldin í heild sinni, en þau má finna á vefsíðu útgefanda: www.ivera.is/fjarfestar.

a) Veðandlag

Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu skuldaskjala samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu hafa útgefandi og veðsalar gefið út tryggingabréf, sem þinglýst er á 1. veðrétti tiltekinna fasteigna, og eftir atvikum sett innstæður á tilteknum bankareikningum eru settar að veði. Útgefandi hefur heimild til þess að óska eftir því við veðgæsluaðila að breytingar séu gerðar á veðsettum eignum, með því að tilteknar eignir séu leystar úr veðböndum og/eða nýjar eignir veðsettar. Veðgæsluaðili skal verða við slíkri ósk, enda séu slíkar breytingar ekki í andstöðu við fjárhagslega og sérstaka skilmála sem uppfylla þarf við slíka breytingu samkvæmt skuldaskjölunum sjálfum.

b) Fjárhagsleg og sérstök skilyrði

Fjárhagsleg og sérstök skilyrði eru þau sömu fyrir öll skuldaskjöl, sem gefin eru út undir grunnlýsingu þessari, og eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu. Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda staðfestingaraðila skýrslu um fjárhagsleg og sérstök skilyrði samkvæmt því sem mælt er fyrir um í samningi við staðfestingaraðila.

- Sjóðstreymiskvöð: Aldrei lægra en 2,0
- Veðsetningarhlutfall: Aldrei hærra en 50%
- Eiginfjárhlfall: Aldrei lægra en 40%

Útgefandi skal framkvæma útreikning á hinum fjárhagslegu og sérstöku skilyrðum tvisvar sinnum á ári, eða strax í kjölfar birtingar ársreiknings og hálfársreiknings. Efnahagsliðir skulu miðast við punktstöðu á uppgjörssdegi og rekstrarliðir við undangengna 12 (tölf) mánuði m.v. uppgjörssdag.

Útgefandi skuldbindur sig til þess að afhenda staðfestingaraðila skýrslu um fjárhagsleg og sérstök skilyrði, samkvæmt því sem mælt er fyrir í samningi við staðfestingaraðila, ásamt öllum öðrum upplýsingum og gögnum sem staðfestingaraðili óskar eftir og telur nauðsynlegar í tengslum við verkefni sín, innan 14 (fjórtán) daga frá því að endurskoðaður ársreikningur hefur verið áritaður eða kannaður árshlutareikningur fyrir fyrstu sex mánuði ársins hefur verið staðfestur. Í skýrslunni skal m.a. vera að finna útreikninga og forsendur þeirra.

Ef úttefandi óskar að leysa eignir í almenna tryggingafyrirkomulaginu veðböndum eða að bæta nýjum skuldum við þá gilda eftirfarandi fjárhagsleg og sérstök skilyrði um skuldabréfin:

- Veðsetningarhlutfall: Aldrei hærra en 50%
- Samsetning eigna: Samsetning eigna sem eru hluti af veðandlaginu skal vera þannig að virði eigna sem eru staðsettar utan höfuðborgarsvæðisins² skal að hámarki vera 60% af virði veðandlagsins.

Úttefandi framkvæmir útreikning á fjárhagslegum og sérstökum skilyrðum í tengslum við ósk um veðbandslausnir eða viðbætur nýrra skulda og ber staðfestingaraðila að yfirfara þann útreikning og skila veðgæsluaðila niðurstöðu sinni.

Tryggingabréf og veðsamningur

a) Almenn

Í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið hafa tryggingarbréfi verið gefin út og eftir atvikum veðsamningur gerður þar sem úttefandi og veðsalar setja tilgreindar eignir sínar að veði til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu skuldaskjala samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu. Þær eignir sem settar eru að veði á hverjum tíma geta verið fasteignir eða innstæður á bankareikningum.

b) Umboð til veðgæsluaðila

Samhliða tryggingarbréfi og, eftir atvikum gerð veðsamnings, var gert veðhafasamkomulag sem kveður á um að veðgæsluaðili fari með veðrétt kröfuhafa í viðkomandi tryggingarbréfum til tryggingar á skuldum úttefanda samkvæmt skuldaskjölunum og sjá til þess að ef gengið verður að veðrétti kröfuhafa yfir tryggingarbréfum muni allir kröfuhafar njóta jafns réttar. Með veðhafasamkomulagi veita úttefandi og veðsalar veðgæsluaðila fullt umboð til að sinna þeim skyldum sem honum eru faldar með samkomulaginu. Með undirritun og afhendingu aðildaryfirlýsinga í samræmi við samkomulagið veita umboðsmenn kröfuhafa, f.h. viðkomandi kröfuhafa, og kröfuhafar sem ekki hafa skipað sérstakan umboðsmann, veðgæsluaðila jafnframt sitt umboð til sömu verka. Með samkomulaginu afsala kröfuhafar sér rétti sínum til að grípa til sjálfstæðra aðgerða til innheimtu og fullnustu krafna á grundvelli skuldaskjalanna, nema í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins.

c) Annað

Veðsöllum er óheimilt að framselja réttindi sín og skyldur til annarra aðila samkvæmt tryggingarbréfi og veðsamningi, nema fyrir liggi skriflegt samþykki veðgæsluaðila. Veðsali má framselja veðsettar eignir til félaga sem eru innan samstæðu úttefanda, að uppfylltu því skilyrði að samhliða framsalinu þá gerist framsalshafi aðili að veðhafasamkomulaginu, tryggingarbréfi og veðsamningi, sem veðsali, og undirriti öll skjöl því tengdu samkvæmt einhliða mati veðgæsluaðila.

Þær eignir sem eru veðsettar samkvæmt tryggingarbréfi og veðsamningi standa til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu hinna veðtryggðu krafna þar til þær hafa verið að fullu greiddar með óafturkræfum hætti án skilyrða.

Veðhafasamkomulagið

a) Almenn

Gert hefur verið veðhafasamkomulag á milli úttefanda, veðsala, veðgæsluaðila og umboðsmanns kröfuhafa, til að veita öllum kröfuhöfum sem eiga kröfur tryggðar samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu sömu veðtryggingar fyrir kröfum sínum.

Þær tegundir eigna sem hægt er að veðsetja undir tryggingarbréfinu á hverjum tíma skulu takmarkast við fasteignir og innstæður á bankareikningum. Í tryggingarbréfi skal nánar mælt fyrir um heimildir veðsala til ráðstöfunar

² Til höfuðborgarsvæðisins teljast Reykjavíkurborg, Kópavogsbær, Hafnarfjarðarkaupstaður, Garðabær, Seltjarnarnesbær og Mosfellsbær.

veðsettra eigna. Í veðhafasamkomulaginu er tilgreint með hvaða hætti verðmeta skuli veðsettar eignir. Fasteignir skulu verðmetnar í samræmi við opinbert fasteignamat. Verðmæti fasteigna eins og það er birt í sérhverri skýrslu um fjárhagsleg og sérstök skilyrði skal haldast þar til búið er að gefa út nýja slíka skýrslu, og því verða eingöngu þær eignir sem eru fjarlægðar eða bætt við hinar veðsettu eignir verðmetnar sérstaklega þegar það á við. Innstæður á bankareikningi skulu metnar eftir fjárhæð þeirra á hverjum tíma.

b) Aðild og forgangsréttur

Aðild veðhafa að veðhafasamkomulaginu er með þeim hætti að sérhver umboðsmaður kröfuhafa skal undirrita og afhenda veðgæsluaðila aðildaryfirlýsingu að veðhafasamkomulaginu f.h. þeirra kröfuhafa sem hann fer með umboð fyrir, svo þeir verði aðilar að samkomulaginu og almenna tryggingafyrirkomulaginu. Aðildaryfirlýsing sem hefur verið undirrituð og afhent veðgæsluaðila í samræmi við framangreint skuldbindur bæði upphaflega kröfuhafa sem og síðari framsalshafa. Sérhver kröfuhafi, sem á kröfu samkvæmt lánsamningi, skuldabréfi eða öðru skuldaskjali, sem tryggja á samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu, skal undirrita og afhenda veðgæsluaðila aðildaryfirlýsingu, eftir því sem við á, svo hann verði aðili að veðhafasamkomulaginu og almenna tryggingafyrirkomulaginu. Í yfirlýsingunni er honum heimilt að tilnefna umboðsmann til að koma fram fyrir sína hönd, en er þó jafnframt heimilt að sinna því hlutverki sjálfur. Þar sem vísað er til umboðsmanns kröfuhafa í samkomulaginu eða öðrum skjölum er þar með jafnframt vísað til kröfuhafa sem ekki hefur tilnefnt umboðsmann til að koma fram fyrir sína hönd, eftir því sem við á. Sérhver kröfuhafi telst hafa samþykkt þau réttindi og skyldur sem lýst er í samkomulaginu frá þeim degi sem umboðsmaður kröfuhafa undirritar og afhendir veðgæsluaðila aðildaryfirlýsingu. Afhendi umboðsmaður kröfuhafa veðgæsluaðila aðildaryfirlýsingu til samræmis við framangreint, þá öðlast kröfuhafi jafnframt réttindi sem veðhafi samkvæmt tryggingarbréfum, að fenginni staðfestingu veðgæsluaðila þess efnis. Sé nauðsynlegt að þinglýsa skjölum vegna slíkra breytinga skal veðgæsluaðili tryggja að það sé gert.

Með aðild að veðhafasamkomulaginu samþykkir sérhver kröfuhafi að allir kröfuhafar njóti hlutfallslega jafns réttar í tengslum við þær veðsettu eignir sem útgefandi, eða eftir atvikum nýr veðsali, hafa sett að veði með tryggingarbréfum. Með samkomulaginu afsala kröfuhafar sér rétti sínum til að grípa til sjálfstæðra aðgerða til innheimtu og fullnustu krafna á grundvelli skuldaskjalanna, nema í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins. Veðsölum og útgefanda er með öllu óheimilt að veita einum kröfuhafa hvers konar viðbótarveð eða greiða viðbótargreiðslur umfram samningsbundnar greiðslur á umsömdum gjalddögum vegna skuldbindinga sem tryggðar eru með almenna tryggingafyrirkomulaginu, nema öllum kröfuhöfum sé jafnframt veitt sama viðbótarveð eða greidd hlutfallslega jöfn viðbótargreiðsla. Veðsölum og útgefanda er heimilt að kaupa á markaði útgefin skuldabréf, að því gefnu að tilkynnt sé um slík kaup til allra skuldabréfaeigenda.

c) Hreyfingar á veðum og skýrsla um fjárhagsleg og sérstök skilyrði

Útgefandi hefur heimild til þess að óska eftir því við veðgæsluaðila að breytingar séu gerðar á veðsettum eignum, með því að tilteknar eignir séu leystar úr veðböndum og/eða nýjar eignir veðsettar. Veðgæsluaðili skal verða við slíkri ósk, enda séu slíkar breytingar ekki í andstöðu við fjárhagslega eða sérstaka skilmála sem uppfylla þarf við slíka breytingu samkvæmt skuldaskjölunum sjálfum.

Útgefanda er jafnframt heimilt að bæta nýjum skuldbindingum við þær skuldir sem þegar eru tryggðar með almenna tryggingafyrirkomulaginu, með því skilyrði að slíkar breytingar séu ekki í andstöðu við fjárhagsleg og sérstök skilyrði sem uppfylla þarf vegna slíkra breytinga samkvæmt skilmálum allra skuldaskjala og flokka skuldaskjala.

Útgefanda og veðsölum eru sett tiltekin fjárhagsleg og sérstök skilyrði með skilmálum einstakra skuldaskjala og flokka skuldaskjala, sbr. umfjöllun fyrr í þessum kafla grunnlýsingarinnar. Til að breytingar sem gerðar eru í samræmi við ofangreint taki gildi, þ.e. að eignir séu leystar undan veðböndum eða nýjum skuldbindingum bætt við, skal útgefandi afhenda veðgæsluaðila skýrslu um fjárhagsleg og sérstök skilyrði, staðfesta af staðfestingaraðila, sem staðfestir að viðeigandi skilyrði samkvæmt skilmálum allra skuldaskjala og flokka skuldaskjala sem uppfylla þarf svo slík breyting sé heimil, séu uppfyllt. Þá skulu útgefandi og viðeigandi veðsalar undirrita öll nauðsynleg skjöl vegna breytingarinnar.

Ef breytingar í samræmi við ofangreint leiða til breytinga á veðsölum tryggingarbréfs og veðhafasamkomulagsins, þá skal nýr veðsali jafnframt afhenda veðgæsluaðila aðildaryfirlýsingu nýs veðsala til skráningar, sbr. fylgiskjal við samkomulagið.

d) Veðgæsluaðili

LEX ehf., kt. 570297-2289, Borgartúni 26, 105 Reykjavík, er veðgæsluaðili vegna almenna tryggingafyrirkomulagsins. Þótt veðgæsluaðili sé upphaflega skipaður af útgefanda eru starfsskyldur veðgæsluaðila alfarið gagnvart kröfuhöfum og hefur hvorki útgefandi né nokkur þriðji aðili neitt 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 slíkt í veðhafasamkomulaginu. Útgefandi og veðsalar veita veðgæsluaðila fullt umboð til að sinna þeim skyldum sem honum eru faldar með veðhafasamkomulaginu. Með undirritun og afhendingu aðildaryfirlýsinga í samræmi við samkomulagið veita umboðsmenn kröfuhafa, f.h. viðkomandi kröfuhafa, og kröfuhafar sem ekki hafa skipað sérstakan umboðsmann, veðgæsluaðila jafnframt sitt umboð til sömu verka. Veðgæsluaðili skal vera óháður samstæðu útgefanda í störfum sínum fyrir kröfuhafa. Veðgæsluaðila er óheimilt taka að sér önnur störf eða verkefni fyrir samstæðu útgefanda á gildistíma samkomulagsins sem fara í bága við almennar hagsmunaáreksreglur veðgæsluaðila og Lögmannafélags Íslands á hverjum tíma. Framangreint kemur þó ekki í veg fyrir að veðgæsluaðili taki að sér hlutverk umboðsmanns kröfuhafa samkvæmt umboðssamningi, enda eru skyldur veðgæsluaðila sem umboðsmanns kröfuhafa og veðgæsluaðila í þágu kröfuhafa en ekki samstæðu útgefanda. Veðgæsluaðili skal búa yfir nægilegri þekkingu til að gegna starfinu. Veðgæsluaðili skal vera lögmannsstofa, 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. Ávallt skal einn og sami veðgæsluaðili gegna hlutverki veðgæsluaðila fyrir alla eigendur skuldaskjalanna. Veðgæsluaðili skal ávallt á meðan hann gegnir hlutverki veðgæsluaðila vera með gilda starfsábyrgðartryggingu gagnvart tjóni sem kann að hljóta af störfum hans, sbr. 1. gr. gr. nr. 200/1999 um starfsábyrgðartryggingar lögmannna og 25 gr. laga nr. 77/1998 um lögmennt. Veðgæsluaðili og sá lögmaður sem sinnir verkefnum hans mega ekki á undanförunum fimm árum hafa verið lýstir gjaldþrota, leitað nauðasamninga eða heimildar til greiðslustöðvunar eða hlotið dóm fyrir brot á lögum í tengslum við fyrirtækjarekstur. Veðgæsluaðili gerir sér grein fyrir því að skuldabréf útgefanda eru skráð á skipulegum markaði. Þær aðstæður geta því skapast að veðgæsluaðili teljist vera innherji, sbr. meðal annars ákvæði reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 596/2014 sem innleidd var í íslenskan rétt með lögum nr. 60/2021, um aðgerðir gegn markaðssvikum. Veðgæsluaðili skuldbindur sig til að vera upplýstur um slíkar reglur eins og þær eru á hverjum tíma og haga störfum sínum til samræmis við þær.

Veðgæsluaðili skal gæta hagsmuna kröfuhafa gagnvart veðsölum og útgefanda og vera í samskiptum við umboðsmenn kröfuhafa og kröfuhafa sem ekki hafa skipað sérstakan umboðsmann. Veðgæsluaðili skal ganga úr skugga um að veðin sem veitt eru samkvæmt tryggingarbréfunum séu gild og réttarvernd undirliggjandi veðréttinda sé tryggð. Þá skal veðgæsluaðili hafa umsjón með veðréttindum samkvæmt tryggingarbréfunum og tryggja að framkvæmd allra breytinga sem varða veðandlagið séu í samræmi við ákvæði skuldaskjalanna. Veðgæsluaðili skal hafa fullt umboð veðsala, útgefanda og kröfuhafa til þess að undirrita skjöl í tengslum við það hlutverk. Veðgæsluaðili skal halda utan um og varðveita öll frumrit veðskjala og annarra gagna sem hann fær afhent og framsenda afrit til kröfuhafa til upplýsinga. Veðgæsluaðili heldur utan um aðildaryfirlýsingar og skal hann hafa umboð frá veðsölum og útgefanda til að taka á móti aðildaryfirlýsingum. Veðgæsluaðili skal hafa umsjón með veðréttindum samkvæmt tryggingarbréfunum og framkvæmd samkvæmt þeim, sem og bera ábyrgð 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 gögn frá útgefanda vegna eða í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið og senda áfram til umboðsmanna kröfuhafa og kröfuhafa sem ekki hafa skipað sérstakan umboðsmann til upplýsingar.

Veðgæsluaðili hefur heimild til að kalla eftir og taka á móti öllum upplýsingum frá útgefanda sem hann telur þörf á til að hann geti sinnt skyldum sínum samkvæmt samkomulaginu. Veðgæsluaðili skal boða og, eftir atvikum, stýra veðhafafundum í samræmi við veðhafasamkomulagið. Veðgæsluaðili skal grípa til viðeigandi fullnustuaðgerða fyrir hönd kröfuhafa í samræmi við samkomulagið og hefur hann fullt umboð til þess. Veðgæsluaðili skal hvorki sinna daglegu eftirliti með störfum útgefanda né staðreyna eða kanna hvort útgefandi

hlíti skilmálum skuldaskjalanna. Veðgæsluaðili skal eftir bestu getu tilkynna umboðsmönnum kröfuhafa og kröfuhöfum sem ekki hafa skipað sérstakan umboðsmann ef hann verður var við eitthvað við störf sín sem veðgæsluaðili, sem gæti raskað tryggingarréttindum kröfuhafa en veðgæsluaðili skal ekki teljast grandsamur um atvik nema hann hafi fengið skriflegar tilkynningar um atvik frá umboðsmanni kröfuhafa, kröfuhöfum, útgefanda eða öðrum. Veðgæsluaðili skal almennt senda afrit til útgefanda af öllum tilkynningum sem hann sendir til umboðsmanna kröfuhafa og kröfuhafa sem ekki hafa skipað sérstakan umboðsmann, nema hann telji að slíkt gæti raskað hagsmunum kröfuhafa. Þá skal veðgæsluaðili almennt senda afrit til umboðsmanna kröfuhafa og kröfuhafa sem ekki hafa skipað sérstakan umboðsmann af öllum tilkynningum sem hann sendir til útgefanda. Veðgæsluaðila ber þó ekki að framsenda afrit tilkynninga til umboðsmanna kröfuhafa og kröfuhafa sem ekki hafa skipað sérstakan umboðsmann hafi tilkynningar verið sendar þeim eða umbjóðendum þeirra í gegnum tilkynningakerfi Nasdaq Iceland.

Ef gefinn er út nýr flokkur skuldaskjala undir almenna tryggingafyrirkomulaginu eða ný lánaskjöl felld þar undir þarf nýr kröfuhafi, eða umboðsmaður kröfuhafa eftir því sem við á, að gerast aðili að veðhafasamkomulagi þessu, og ber veðgæsluaðila að tryggja að fullnægjandi breytingar séu gerðar á tryggingarbréfum. Sé nauðsynlegt að þinglýsa skjölum vegna slíkra breytinga skal veðgæsluaðili gera það. Veðgæsluaðili skal hafa umsjón með og bera ábyrgð 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 fjárhagsleg og sérstök skilyrði og senda áfram til umboðsmanna kröfuhafa og kröfuhafa sem ekki hafa skipað sérstakan umboðsmann til upplýsingar. Þá skal veðgæsluaðili koma til þinglýsingar öllum breytingum, ganga frá nýjum veðum og losa eignir undan veðum samkvæmt tryggingarbréfum. Veðgæsluaðili skal hafa ótakmarkað umboð frá veðhöfum til að samþykkja og staðfesta hækkun á fjárhæð tryggingarbréfa, ef útgefandi óskar eftir því, enda sé skilyrðum fullnægt.

Veðhafafundur getur tekið ákvörðun á veðhafafundi, með samþykki a.m.k. 75% atkvæða á fundi, um að segja veðgæsluaðila upp störfum og fela útgefanda að skipa nýjan í hans stað, með fyrirvara um samþykki veðhafa. Óski útgefandi eftir því að skipta um veðgæsluaðila skal hann leita samþykkis veðhafafundar. Fundarboði skal fylgja rökstuðningur útgefanda fyrir ósk sinni um breyttan veðgæsluaðila, þ.m.t. um hver hinn nýi veðgæsluaðili yrði. Ósk útgefanda telst vera samþykkt ef 75% fundarmanna á veðhafafundi samþykkja hana.

Vilji veðgæsluaðili láta af störfum skal hann þegar í stað upplýsa útgefanda um það og skal útgefandi þá, eins fljótt og kostur er, skipa nýjan veðgæsluaðila, með fyrirvara um samþykki veðhafafundar. Þegar útgefandi hefur skipað nýjan veðgæsluaðila, með fyrirvara um samþykki veðhafafundar, sbr. framangreint, skal útgefandi fara fram á það við fráfarandi veðgæsluaðila að boðað verði til veðhafafundar þar sem skipun hins nýja veðgæsluaðila er lögð fyrir veðhafa til samþykktar. Verði tillaga útgefanda um veðgæsluaðila ekki samþykkt skal útgefandi, í samráði við veðhafa eftir því sem efni eru til, skipa annan veðgæsluaðila, með fyrirvara um samþykki veðhafa, og boða á veðhafafund með sama hætti. Samþykki veðhafafundar ekki þann veðgæsluaðila sem útgefandi hefur samið við og ekki næst samkomulag milli útgefanda og veðhafa um annað, geta veðhafar sem fara með 1/4 atkvæða á veðhafafundi, samið við nýjan veðgæsluaðila. Útgefandi skal þó ekki verða ábyrgur fyrir þóknun hins nýja veðgæsluaðila að svo miklu leyti sem samningur við hinn nýja veðgæsluaðila leiðir til þess að þóknun til veðgæsluaðila er orðinn verulega hærri en þóknun upphaflegs veðgæsluaðila. Veðgæsluaðili sem lætur af störfum samkvæmt framangreindu skal laus undan skyldum sínum þegar hinn nýi veðgæsluaðili hefur staðfest skipun sína með undirritun aðildaryfirlýsingar. Fráfarandi veðgæsluaðili skuldbindur sig til að skrifa undir fylgiskjöl við veðskjölin og hvers kyns önnur skjöl sem nauðsynlegt kann að vera að undirrita til þess að hinn nýi veðgæsluaðili geti tekið við réttindum og skyldum samkvæmt veðskjöllum og öðrum skjölum tengdum almenna tryggingafyrirkomulaginu. Þá skal fráfarandi veðgæsluaðili afhenda nýjum veðgæsluaðila öll frumrit veðskjala eða annarra skjala sem hann hefur undir höndum og nýr veðgæsluaðili með réttu óskar eftir, enda hafi allar útistandandi þóknanir fráfarandi veðgæsluaðila verið uppgerðar. Missi veðgæsluaðili hæfi sitt á samningstímanum skal hann tilkynna um slíkt til útgefanda og láta af störfum án tafar, og skal útgefandi þá, eins og fljótt og auðið er, skipa nýjan veðgæsluaðila með fyrirvara um samþykki veðhafafundar.

Útgefandi skal ávallt hafa í gildi samning við veðgæsluaðila. Komi til þess að ekki sé til staðar samningur við veðgæsluaðila skal síðasti veðgæsluaðili starfa með óbreyttar heimildir á grundvelli útseldra tíma samkvæmt útgefni verðskrá á kostnað útgefanda þar til nýr veðgæsluaðili hefur verið ráðinn til starfa. Þegar skipt er um veðgæsluaðila skal hinn nýi veðgæsluaðili, eftir að veðhafafundur hefur samþykkt skipun hans, gangast undir að

taka við öllum réttindum og skyldum veðgæsluaðila samkvæmt samkomulaginu með undirritun aðildaryfirlýsingar.

e) Veðhafafundur

Veðgæsluaðili boðar veðhafa á veðhafafundi ef þörf er á samþykki kröfuhafa í samræmi við veðhafasamkomulagið. Veðgæsluaðili er skuldbundinn til þess að boða til veðhafafundar ef hann fær beiðni þess efnis frá umboðsmanni kröfuhafa, kröfuhafa sem ekki hefur enn skipað sérstakan umboðsmann, útgefanda eða veðsala. Þá ber honum jafnframt að boða til veðhafafundar að eigin frumkvæði, verði hann áskynja um atriði sem hann telur nauðsynlegt að taka fyrir á veðhafafundi. Veðgæsluaðili skal bregðast við öllum beiðnum sem vísað er til í veðhafasamkomulaginu eins fljótt og auðið er. Eigi síðar en sjö dögum frá móttöku beiðni þess efnis skal veðgæsluaðili boða umboðsmenn kröfuhafa, og aðra kröfuhafa sem ekki hafa skipað sérstakan umboðsmann, á veðhafafund með eigi skemmri fyrirvara en 14 daga og eigi lengri fyrirvara en 28 daga. Heimilt er að boða veðhafafund með skemmri fyrirvara en hér er mælt fyrir um ef allir veðhafar sammælast um það, en slíkur fyrirvari skal þó aldrei vera skemmri en 7 dagar. Skal fundarboð sent á veðhafa með sannanlegum hætti. Í fundarboði skal tilgreina fundarstað, fundartíma, dagskrá og tillögur fyrir veðhafafund.

Veðhafafundur skal fara fram á þeim stað sem veðgæsluaðili ákveður. Fundurinn getur jafnframt átt sér stað með rafrænum hætti. Umboðsmenn kröfuhafa mæta fyrir hönd kröfuhafa á veðhafafundi og greiða atkvæði þar í samræmi við fyrirmæli frá þeim kröfuhöfum sem þeir sækja umboð sitt til. Fyrirmæli umboðsmanna kröfuhafa eru í samræmi við lögmætar ákvarðanir kröfuhafafundar fyrir viðkomandi skuldaskjöl. Kröfuhafar sem ekki hafa skipað sérstakan umboðsmann mæta sjálfir á veðhafafundi. Veðgæsluaðili og veðhafar, sem og ráðgjafar þeirra og fulltrúar, eiga rétt á að sækja veðhafafund, auk annarra sem veðgæsluaðili boðar en eingöngu veðhafar hafa atkvæðisrétt á slíkum fundum. Veðgæsluaðili skal setja fundinn. Veðhafar á veðhafafundi skulu kjósa fundarstjóra og fundarritara. Sé veðgæsluaðili jafnframt umboðsmaður kröfuhafa skal hann ekki stýra fundi heldur óháður aðili sem er til þess hæfur. Fundarstjóri skal í upphafi fundar staðfesta hvort fundurinn sé ályktunarbær. Til að veðhafafundur sé ályktunarbær þarf fundurinn að hafa verið boðaður með réttum hætti. Fundur er ávallt ályktunarbær, óháð fundarsókn, ef til hans var boðað með réttum hætti.

Þær ákvarðanir sem veðhafar, eða fulltrúar þeirra, taka á veðhafafundi geta eingöngu verið eftirfarandi:

- (a) Hvort ganga skuli að veðum sem tryggingarbréfin veita, að fullu eða að hluta, og ef það skal gert, á hvaða hátt.
- (b) Hafi verið ákveðið að ganga að veði samkvæmt tryggingarbréfi, til hvaða aðgerða skuli grípa á grundvelli tryggingarbréfsins og veðréttinda eða ábyrgða sem standa þeim til tryggingar og þá með hvaða hætti.
- (c) Hvort hefja skuli samningaviðræður við útgefanda í kjölfar vanefndatilviks og skipa samninganefnd til samningaviðræðna og hvort samþykkja skuli tillögur sem lagðar eru fyrir veðhafafund í framhaldi samningaviðræðna;
- (d) Hvort veita eigi samþykki fyrir tillögu útgefanda til breytinga á grundvelli veðskjala, þar sem samþykki veðhafafundar er áskilið, eða hvort veita eigi undanþágur frá ákvæðum veðskjala.
- (e) Hvort afturkalla eigi skipun veðgæsluaðila og hvort samþykkja eigi nýjan veðgæsluaðila.
- (f) Hvort afturkalla eigi skipun staðfestingaraðila og hvort samþykkja eigi nýjan staðfestingaraðila.

Veðhafafundur getur ekki tekið ákvörðun um skilmálabreytingu á undirliggjandi skuldaskjölum, þ.m.t. varðandi eftirgjöf krafna.

Á veðhafafundi miðast atkvæðisréttur kröfuhafa (sem ekki hafa skipað sérstakan umboðsmann) eða umboðsmanna kröfuhafa við uppgreiðsluverðmæti skuldaskjala í eigu hans eða þeirra kröfuhafa hann er í umboði fyrir eins og það er við lok dags daginn fyrir veðhafafund (ein króna felur í sér eitt atkvæði). Skuldaskjöl í eigu veðsala, útgefanda eða félaga í samstæðu útgefanda bera ekki atkvæðisrétt og skulu ekki tekin með við útreikning á samþykkishlutfalli. Umboðsmenn kröfuhafa skulu tilkynna veðgæsluaðila um hvort skuldaskjöl séu í eigu veðsala, útgefanda eða félaga í samstæðu útgefanda og eftir atvikum uppgreiðsluverðmæti þeirra. Sérhver kröfuhafi (sem ekki hefur skipað sérstakan umboðsmann) eða umboðsmaður kröfuhafa skal leggja fram upplýsingar um uppgreiðsluverðmæti skuldbindinga samkvæmt skuldaskjölum í sinni eigu eða í eigu þeirra kröfuhafa sem hann er í umboði fyrir. Veðgæsluaðila er jafnframt heimilt að sækja upplýsingar um

uppgreiðsluverðmæti skuldaskjala beint frá verðbréfamíðstöð og reikningsstofnunum. Ef ágreiningsmál koma upp í tengslum við atkvæðisrétt á veðhafafundi skal fundarstjóri skera úr þeim ágreiningi en séu veðhafar ósáttir við niðurstöðu fundarstjóra, geta þeir látið reyna á lögmæti hennar fyrir dómi.

f) Úrræði veðhafa og fullnusta veðtrygginga

Á veðhafafundi sem haldinn er í kjölfar vanefndartilviks skal annað hvort taka ákvörðun um að ganga að veðum eða um að hefja samningaviðræður við útgefanda eða veðsala vegna vanefndartilviks. Ef ekki er ákveðið að ganga að veðum á því tímamarki skal hefja samningaviðræður. Skal þá skipuð samninganefnd fyrir hönd kröfuhafa. Skal samninganefndin samanstanda af öllum umboðsmönnum kröfuhafa auk fulltrúa f.h. hvers kröfuhafa sem ekki hefur skipað sérstakan umboðsmann. Samninganefndin skal boða útgefanda eða veðsala, eftir því sem við á, á fyrsta fund innan 14 daga frá þeim degi sem ákvörðun um skipan hennar er tekin. Samninganefndin skal jafnframt boða veðgæsluaðila til allra funda sem samninganefndin á með útgefanda eða veðsala. Veðgæsluaðili skal veita þær upplýsingar sem samninganefndin, útgefandi eða veðsalar óska eftir og varða almenna tryggingafyrirkomulagið eða störf veðgæsluaðila. Útgefandi eða veðsalar og samninganefndin skulu á fundum sínum eiga samráð við veðgæsluaðila áður en tillögur til lausna eru lagðar fyrir veðhafafund til samþykktar. Samninganefndin og útgefandi eða veðsalar, eftir því sem við á, skulu í sameiningu útbúa tillögur til lausna, sem leggja skal fyrir veðhafafund til samþykktar. Tillögur samkvæmt framangreindu verða ekki lagðar fyrir veðhafafund nema allir nefndarmenn auk veðsala/útgefanda séu því samþykkir. Eftir atvikum skal gera skriflegt samkomulag milli veðsala/útgefanda og veðhafa vegna þeirrar lausnar sem samþykkt er á veðhafafundi, eigi síðar en einum mánuði frá því að ákvörðun um skipan samninganefndar var tekin, og bindur samkomulagið alla kröfuhafa og útgefanda eða veðsala. Ef aðilar komast ekki að samkomulagi innan þess tíma skal halda nýjan veðhafafund til að ákvarða hvort og með hvaða hætti ganga eigi að veðum. Ef ekki er tekin ákvörðun um að ganga að veðum á veðhafafundi, eða ef ákvörðun hefur verið tekin um að hefja samningaviðræður, og ef samningaviðræður hafa ekki skilað niðurstöðu innan eins mánaðar frá þeim veðhafafundi sem haldinn var í kjölfar vanefndartilviks, getur veðhafi falið veðgæsluaðila að ganga að veðum að svo miklu leyti sem þörf er á til að greiða kröfu viðkomandi kröfuhafa samkvæmt skuldaskjölum. Berist veðgæsluaðila beiðni samkvæmt samkvæmt framangreindu skal hann tilkynna öðrum kröfuhöfum um hana án tafar. Veðgæsluaðili skal verða við beiðninni innan 28 daga en ekki fyrr en 14 dögum frá því að hún barst honum. Við fullnustu samkvæmt framangreindu skal fara eftir ákvæðum veðhafasamkomulagsins um fullnustu veðtrygginga. Greiðslum vegna fullnustu skal ráðstafað hlutfallslega og í samræmi við veðhafasamkomulagið. Ef fullnusta veða í samræmi við framangreint leiðir ekki til fullrar greiðslu viðkomandi skuldaskjala er veðhafa heimilt að beita öðrum þeim fullnustuaðgerðum sem kröfuhöfum stæðu almennt til boða, ef ekki væri fyrir samkomulagið.

Eins og fram kemur í veðhafasamkomulaginu afsala kröfuhafar sér rétti til að ganga að veðum eða undirliggjandi réttindum, í vanefndartilvikum að eigin frumkvæði, sbr. þó úrræði kröfuhafa hér að framan. Skal fullnusta veðs samkvæmt tryggingarbréfi, komi til slíkra aðgerða, fara fram í samræmi við ákvæði tryggingarbréfa, og í samræmi við ákvarðanir veðhafafunda. Veðgæsluaðili skal annast fullnustuaðgerðir í samræmi við ákvarðanir veðhafafundar, og skal hann fá öll nauðsynleg gögn og upplýsingar til þess frá veðhöfum óski hann eftir því. Komi til fullnustuaðgerða í samræmi við framangreint skal veðgæsluaðila heimilt, í samráði og samstarfi við kröfuhafa sem gjaldfellt hafa kröfur sínar, að bjóða í eignir innan veðandlagsins á nauðungarsölu í nafni óstofnaðs hlutafélags í eigu viðkomandi kröfuhafa. Við mat á verðmæti eigna sem seldar yrðu á nauðungarsölu skal tekið mið af markaðsverði viðkomandi eignar á þeim tíma þegar nauðungarsala fer fram og byggt á almennt viðurkenndum matsaðferðum sem eru viðeigandi fyrir viðkomandi eign. Tilkynna skal öllum kröfuhöfum um slíkar aðgerðir fyrirfram á veðhafafundi, eða með öðrum sannanlegum hætti. Veðgæsluaðili skal móttaka greiðslur vegna fullnustuaðgerða og úthluta til veðhafa í hlutfalli við útistandandi kröfur kröfuhafa vegna skuldaskjala eins fljótt og auðið er og eigi síðar en næsta virka dag eftir að veðgæsluaðili tók við greiðslunni, að því gefnu að veðgæsluaðili hafi fengið uppfærðar upplýsingar um kröfur samkvæmt skuldaskjölum frá umboðsmönnum kröfuhafa ásamt viðeigandi greiðslu- eða bankaupplýsingum þeirra. Í þessu sambandi skal veðgæsluaðili hafa fullt umboð frá kröfuhöfum og veðsölum/útgefanda til þess að taka við andvirði af fullnustu veða sem veitt eru samkvæmt tryggingarbréfunum til samræmis við framangreint.

Móttaki veðgæsluaðili fjármuni vegna fullnustu sem duga ekki til fullrar greiðslu allra krafna sem gjaldfallnar eru samkvæmt skuldaskjölunum skal ráðstafa þeim í eftirfarandi röð:

- (a) til greiðslu innheimtukostnaðar og kostnaðar við fullnustuaðgerðir;
- (b) til greiðslu gjaldfallinna en ógreiddra þóknana og útlagðs kostnaðar veðgæsluaðila og umboðsmanna kröfuhafa;
- (c) til greiðslu gjaldfallinna vaxta, verðbóta og þóknana samkvæmt skuldaskjölunum;
- (d) til greiðslu gjaldfallinna greiðslna höfuðstóls skuldaskjalanna;
- (e) til greiðslu allra annarra krafna samkvæmt skuldaskjölunum.

Fáist ekki greiðsla að fullu samkvæmt ofangreindu skal greiða viðeigandi kröfur hlutfallslega miðað við fjárhæð.

Grein 23(b): Ef tilgreint verður í endanlegum skilmálum að skuldaskjölin séu óveðtryggð gildir eftirfarandi texta um skuldaskjöl.

23(b) Sértækt tryggingafyrirkomulag

Með sértæku tryggingafyrirkomulagi er átt við fyrirkomulag sem stofnað var til með útgáfu tryggingarbréfs, veðsamnings, veðhafasamkomulags, umboðssamnings og samnings við staðfestingaraðila vegna sértæks tryggingafyrirkomulags, allt eftir atvikum hverju sinni. Þegar við á, má finna viðeigandi skjöl og samninga á heimasíðu útgefanda, www.ivera.is/fjarfestar. Ofangreind skjöl gilda einungis um skuldaskjöl sem veðtryggð eru samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi og ná því ekki til óveðtryggðra skuldaskjala og skuldaskjala sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu. Eingöngu eigendur skuldaskjala sem eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi njóta trygginga í veðandlagi sértæks tryggingafyrirkomulags.

Með því að fjárfesta í skuldaskjölum, eða veita lán samkvæmt öðrum skuldaskjölum, sem falla undir sértækt tryggingafyrirkomulag samþykkja fjárfestar og kröfuhafar sjálfkrafa efni ofangreindra skjala og að hlíta ákvæðum þeirra. Mikilvægt er fyrir kröfuhafa að kynna sér vel ákvæði skjalanna þar sem þau kunna að fela í sér að kröfuhafar afsali sér ákveðnum réttindum sem þeir ella hefðu skv. íslenskum lögum. Þannig eru ákvarðanir kröfuhafa teknar á kröfuhafafundi með því hlutfalli kröfuhafa, m.v. fjárhæð sem fram kemur í umboðssamningi. Einnig eru ákvarðanir veðhafa teknar á veðhafafundi með því hlutfalli veðhafa sem fram kemur í veðhafasamkomulagi.

a) Veðtryggðar eignir

Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu skuldaskjala sem tryggð eru með veði samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi hafa útgefandi eða veðsali gefið út tryggingarbréf þar sem tilteknar fasteignir og innstæður á tilteknum bankareikningum eru settar að veði.

b) Veðgæsluaðili

Upplýsingar um veðgæsluaðila og veðhafasamkomulag fyrir sértækt tryggingafyrirkomulag verður tilgreint í endanlegum skilmálum. Þótt veðgæsluaðili sé upphaflega skipaður af útgefanda eru starfsskyldur veðgæsluaðila alfarið gagnvart kröfuhöfum. Hlutverki veðgæsluaðila er nánar lýst í veðhafasamkomulagi.

c) Umboðsmaður kröfuhafa

Upplýsingar um umboðsmann kröfuhafa í skuldaskjalaflokki sem tryggður er samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi ásamt auðkenni skuldaskjalaflokksins verður tilgreint í endanlegum skilmálum. Um skipun umboðsmanns kröfuhafa fer eftir ákvæðum endanlegra skilmála auk umboðssamnings sem tilgreindur er með dagsetningu í endanlegum skilmálum. Umboðssamningurinn er hluti af endanlegum skilmálum skuldaskjala í þeim skuldaskjalaflokki. Sami umboðsmaður kröfuhafa skal vera fyrir alla kröfuhafa verðbréfa sem tilheyra skuldaskjalaútgáfunni. Útgefandi ber allan kostnað af störfum umboðsmanns kröfuhafa.

d) Staðfestingaraðili

Um skipun staðfestingaraðila fjárhagslegra og sérstakra skilyrða fer eftir ákvæðum endanlegra skilmála auk samnings við staðfestingaraðila sem tilgreindur er með dagsetningu í endanlegum skilmálum. Samningur við staðfestingaraðila er hluti af endanlegum skilmálum skuldaskjala í þeim skuldaskjalaflokki. Staðfestingaraðili er skipaður fyrir hvern útgefinn skuldaskjalaflokk sem gefinn er út undir útgáfurammanum. Með því að kaupa skuldaskjöl undir útgáfurammanum samþykkir viðkomandi kröfuhafi fyrir sitt leyti framangreint fyrirkomulag og efni samnings við staðfestingaraðila, eftir atvikum eins og honum kann að vera breytt.

4 FORM ENDANLEGRA SKILMÁLA

Endanlegir skilmálar

[Auðkenni verðbréfanna]

gefnir út af Íveru hf. (LEI númer 21380098BQ8B2T7EEQ97)

í samræmi við 25.000.000.000 kr. útgáfuramma skuldabréfa og víxla

dagsettan 1. desember 2025

[Númer útgáfu]. útgáfa flokks

Útgáfudagur verðbréfanna: [●]

Gengi við sölu verðbréfanna: [●]

(„verðbréfin“, „skuldaskjölin“ eða [„skuldabréfin“] / [„vixlarnir“])

Þessir endanlegu skilmálar hafa verið gerðir í samræmi við 8. gr. reglugerðar (ESB) 2017/1129 um lýsingu sem birta skal þegar verðbréf eru boðin í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði og um niðurfellingu á tilskipun 2003/71/EB og verður að lesa þá í samhengi við grunnlýsingu útgefanda dagsetta 10. febrúar 2026 og þá viðauka sem gerðir geta verið við grunnlýsinguna ásamt þeim skjölum sem felld eru inn í grunnlýsinguna eða viðaukana með tilvísun (einnig „grunnlýsingin“). Grunnlýsingin er birt í tengslum við 25.000.000.000 kr. útgáfuramma Íveru hf.

Grunnlýsinguna, alla hugsanlega viðauka sem kunna að vera gerðir við hana og endanlega skilmála, eru að finna á vefsíðu útgefanda, www.ivera.is/fjarfestar. Eingöngu er hægt að fá allar nauðsynlegar upplýsingar um útgefanda og verðbréf útgefin af honum með því að lesa saman grunnlýsinguna, mögulega viðauka við grunnlýsinguna og þessa endanlegu skilmála. Þegar vísað er til „greinar“ í endanlegum skilmálum þessum er átt við viðkomandi grein í *kafla 3 Skilmálar skuldaskjalanna* í grunnlýsingu útgefanda dagsett 10. febrúar 2026.

Hluti I: Skilmálar

1. Útgefandi

Ívera ehf. Grein 1 gildir um skuldaskjölin.

2. Nafnverðseiningar, heildarheimild, gjaldmiðill og fleira

Grein 2 gildir um skuldaskjölin.

Útgáfugjaldmiðill skuldaskjalanna: [●].

Nafnverð útgáfu: [●].

Nafnverðseiningar: Skuldaskjölín eru gefin út í einingum sem hver er [• [kr] / [annar gjaldmiðill]] að nafnverði.

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

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

[Grein 2.1 gildir um víxlana.]

3. Útgáfuform

Grein 3 gildir um skuldaskjölín.

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

4. Upplýsingar um eigendur skuldaskjalanna

Grein 4 gildir um skuldaskjölín.

5. Greiðsluform

Grein 5 gildir um skuldaskjölín.

6. Verðtrygging

[Engin verðtrygging:-
[Skuldabréfin eru óverðtryggð] / [Á ekki við]].

[Verðtrygging:
Skuldabréfin eru verðtryggð og gilda greinar 6.1 og
[6.1(a)] / [6.1(b)] um þau.
Grunnvísitölugildi: [•] þann [dagsetning],
[dagvísitala]/[mánaðarvísitala]].

7. Vextir

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

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

[Fastir vextir:
Fastir ársvextir eru [•]%.]

[Breytilegir vextir:
Viðmiðunarvextir: [Tilgreindir vextir á
millibankamarkaði] til [tilgreindur tími]. /
[Ávöxtunarkrafa á skuldabréf í flokknum [auðkenni
flokks] sem skráður er á skipulegan markað [í] / [á]]
landi þar sem viðmiðunarflokkur er skráður].
[Álag / Frádrag]: [•]%.
Ákvörðunarfyrirvari viðmiðunarvaxta: [•] dagar.

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

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

Grein 7.5. gildir um skuldaskjölin.

8. Endurgreiðsla höfuðstóls

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

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

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

Fyrsta greiðsla afborgana: [Dagsetning].

Lokagjalddagi: [Dagsetning].

Uppgreiðsluheimild: [Grein 8.5 gildir um skuldabréfin og er uppgreiðsluheimild því ekki fyrir hendi] / [Grein 8.6 gildir um skuldabréfin. Útgefanda er því heimilt að umframgreiða skuldabréfin að hluta eða öllu leyti [en þó aldrei lægri fjárhæð en [●] í hvert sinn]. Umframgreiðsla er einungis heimil á eftirfarandi hátt:

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

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

9. Kröfur jafnréttháar (e. pari passu)

Grein 9 gildir um [skuldabréfin / víxlana].

10. Staða í kröfuröð

Grein [10.1 / 10.2 / 10.3] gildir um [skuldabréfin / víxlana].

11. Löggjöf um útgáfuna

[Grein 11(a) gildir um skuldabréfin] / [Grein 11(b) gildir um víxlana].

12. Yfirlýsingar

Grein 12 gildir ekki um [skuldabréfin/víxlana] / [Eftirfarandi staflíðir greinar 12 gilda um [skuldabréfin/víxlana]: [A], [B], [C], [D], [E], [F]].

13. Upplýsingakvaðir

[Grein 13 gildir ekki um [skuldabréfin/víxlana]] / [Eftirfarandi staflíðir greinar 13.1 gilda um [skuldabréfin/víxlana]: [A], [B], [C], [D]]. / [Eftirfarandi staflíðir greinar 13.2 gilda um [skuldabréfin/víxlana]: [A], [B]].

14. Almennar kvaðir

[Grein 14 gildir ekki um [skuldabréfin/víxlana]] / [Eftirfarandi staflíðir greinar 14.1 gilda um [skuldabréfin/víxlana]: [A], [B], [C], [D], [E]] / [Eftirfarandi staflíðir greinar 14.2 gilda um [skuldabréfin/víxlana]: [A], [B]] / [Grein [14.3(a) / 14.3(b)] gildir um [skuldabréfin/víxlana]].

15. Fjárhagsleg og sérstök skilyrði

[Grein 15 gildir ekki um [skuldabréfin/víxlana]] / [Grein 15.1 gildir um [skuldabréfin/víxlana]] / [Grein 15.2 gildir um [skuldabréfin/víxlana]]:

[Lýsing á fjárhagslegum og sérstökum skilyrðum.]

16. Vanefndartilvik

[Grein 16.1 gildir ekki um víxlana.] / [Eftirfarandi staflíðir greinar 16.1 gilda um víxlana: [A], [B], [C].]

[Grein 16.2 gildir ekki um [skuldabréfin. / [Eftirfarandi staflíðir greinar 16.2 gilda um skuldabréfin: [A], [B], [C], [D], [E], [F], [G], [H], [I], [J], [K], [L], [M], [N].]

[Grein 16.3 gildir ekki um [skuldabréfin/víxlana].] / [Grein 16.3 gildir um [skuldabréfin/víxlana].]

17. Umboðsmaður kröfuhafa og staðfestingaraðili

Grein 17.1 gildir ekki um [skuldabréfin/víxlana].] / [Grein 17.1 gildir um [skuldabréfin/víxlana].]

[[Nafn, kennitala og heimilisfang umboðsmanns kröfuhafa] hefur verið skipaður óháður umboðsmaður kröfuhafa með undirritun umboðssamnings, dagsettur þann [dagsetning].]

Grein 17.2 gildir ekki um [skuldabréfin/víxlana].] / [Grein 17.2 gildir um [skuldabréfin/víxlana].]

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

18. Önnur ákvæði

[Heimild til kaupa eigin skuldabréfa/víxla: Grein 18.1 gildir um [skuldabréfin / víxlana].]

[Upplýsingaöflun: Grein 18.2 gildir um [skuldabréfin / víxlana].]

[Hlunnindi: Grein 18.3 gildir um [skuldabréfin / víxlana].]

[Framsál: Grein 18.4 gildir um [skuldabréfin / víxlana].]

[Skattaleg meðferð: Grein 18.5 gildir um [skuldabréfin / víxlana].]

[Ágreiningsmál: Grein 18.6 gildir um [skuldabréfin / víxlana].]

19. Skilmálabreyting

[Grein 19 gildir ekki um [skuldabréfin / víxlana].] / [Grein 19 gildir um [skuldabréfin / víxlana].]

20. Sérstakar yfirlýsingar

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

21. Eigin bréf

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

22. Tryggingar og ábyrgðir

[[Skuldaskjölin eru óveðtryggð og gildir grein 22.1 um þau.]

/ [Skuldaskjölin eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu og gildir grein 22.2 um þau.]

/ [Skuldaskjölin eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi og gildir grein 22.3 um þau.

Veðandlag: [Skilgreint hvaða eignir falla undir veðandlag]

Tryggingabréf: [Tilgreint hvað fellur undir skilgreiningu á tryggingabréfi]

Veðsamningur: [Tilgreint hvað fellur undir skilgreiningu á veðsamningi] / [Á ekki við]]]

23. Tryggingafyrirkomulag

[[Engin veðtrygging: [Skuldabréfin eru óveðtryggð] / [Á ekki við]].

/ [Skuldaskjölin eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu og gildir grein 23(a) um þau.]

/ [Skuldaskjölin eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi og gildir grein 23(b) um þau.

Veðgæsluaðili: [Lögformlegt heiti, kennitala og lögheimili]

Dagsetning veðhafasamkomulags: [●]

*Umboðsmaður kröfuhafa:
[Lögformlegt heiti, kennitala og
lögheimili]*

Dagsetning umboðssamnings: [●]

*Staðfestingaraðili: [Lögformlegt
heiti, kennitala og lögheimili]*

*Dagsetning samnings við
staðfestingaraðila: [●]]]*

Hluti II: Aðrar upplýsingar

1.	Skráning og taka til viðskipta	
	Skráning og taka til viðskipta:	[[[Óskað hefur verið / óskað verður] eftir því að öll útgefin skuldaskjöl í flokknum [ISIN númer flokks] verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Ekki er hægt að ábyrgjast að umsóknin verði samþykkt.] / [Öll þegar útgefin skuldaskjöl í flokknum [ISIN númer flokks] eru þegar í viðskiptum á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. [Óskað hefur verið / óskað verður] eftir að aukning [skuldabréfaflokksins / víxlaflokksins] að nafnvirði [nafnvirði aukningarinnar] verði einnig tekin til viðskipta á sama markaði]. [Útgefandi [hefur óskað/mun óska] eftir töku til viðskipta.] / [[Nafn aðila sem óskar eftir töku til viðskipta annar en útgefandi], [heimilisfang aðila], [símanúmer aðila], [LEI kóði aðila]] [hefur óskað/mun óska] eftir töku til viðskipta.] [
	Fyrsti mögulegi viðskiptadagur:	[Dagsetning]
	Upplýsingar um aðila sem hafa gert bindandi samkomulag um að starfa sem milliliðir á eftirmarkaði og búa til seljanleika með kaup- og sölutilboðum (viðskiptavakar) ásamt lýsingu á helstu skilmálum samkomulagsins:	[[●] / [Á ekki við]]
	Ráðgjafar í tengslum við útgáfu:	[Lögformlegt heiti ráðgjafa og hlutverk] / [Á ekki við]
2.	Hugsanlegir hagsmunaárekstrar í tengslum við útgáfu/útboð	
	Upplýsingar um hagsmuni sem tengjast útgáfunni, þ.m.t. hugsanlega hagsmunaárekstra:	[Að undanskildum kostnaði greiddum til [nafn söluaðila og/eða umsjónaraðila] er útgefanda ekki kunnugt um neina hagsmuni sem skipta máli í tengslum við útgáfu og sölu [skuldabréfaflokksins / víxlaflokksins].] / [Tilgreinið aðra hagsmuni sem skipta máli fyrir útgáfu og sölu [skuldabréfaflokksins / víxlaflokksins] ásamt upplýsingum um aðila sem hlut eiga að máli og eðli hagsmunanna.]
3.	Ástæður fyrir útboði, áætlaður heildarkostnaður og áætlað nettósöluandvirði útboðs eftir því sem við á	
	Ástæða fyrir útboði/sölu:	[●]
	Áætlaður heildarkostnaður útgefanda:	[●]
	Áætlað nettósöluandvirði:	[●]
	Notkun ágóða:	[●]
4.	Ávöxtunarkrafa	
	Ávöxtunarkrafa við frumsölu:	[●] [Ávöxtunarkrafa er reiknuð út frá gengi verðbréfanna.]
5.	Upplýsingar um undirliggjandi þætti eftir því sem við á	
	Lýsing á undirliggjandi viðmiðunarvöxtum:	[[Undirliggjandi viðmiðunarvextir ásamt því hvar finna megi upplýsingar um þróun þeirra í fortíð og framtíð.] / [Á ekki við]]
	Lýsing á verðtryggingavísitölu:	[[Upplýsingar um heiti verðtryggingavísitölu og hvar finna megi upplýsingar um hana.] / [Á ekki við.]]
6.	Lánshæfiseinkunn	

	Ef við á skal tilgreina láns hæfiseinkunn og veita stutta skýringu á merkingu láns hæfiseinkunnar:	[Á ekki við] / [Láns hæfi [skuldabréfanna/víxlanna] sem gefin verða út hefur verið metið af [nafn matsfyrirtækis.] Láns hæfiseinkunn þeirra er [Tilgreinið einkunn og skýringu á henni.]]
7.	Heimild til útgáfu	
	Ívera ehf. getur, með heimild frá stjórn útgefanda, gefið út skuldabréf og/eða víxla samtals að útistandandi fjárhæð allt að [25] ma.kr. á hverjum tíma, í samræmi við ákvæði þess útgáfuramma sem lýst er í grunnlýsingu þessari, að því gefnu að fyrir liggi gild eða uppfærð grunnlýsing. [[Skuldaskjöldin sem þessir endanlegu skilmálar taka til voru gefnir út skv. heimild stjórnar þann [dagsetning heimildar] [og felld undir útgáfurammann við stofnun hans].] Verðbréfin hafa öll verið seld og [eru að fullu greidd] / [er gjalddagi á greiðslu fyrir þau þann [dagsetning].]	
8.	Auðkenni	
	ISIN númer:	[•]
	Auðkenni:	[•]
	CFI númer útgáfu:	[•]
	FISN númer útgáfu	[•]
9.	Upplýsingar frá þriðja aðila	
	Ef upplýsingum í endanlegum skilmálum þessum hefur verið aflað frá þriðja aðila staðfestir útgefandi, að svo miklu leyti sem honum er kunnugt um og honum er unnt, út frá þeim upplýsingum sem þriðji aðilinn hefur birt, að upplýsingarnar eru réttar og engum staðreyndum er sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða misvisandi. Heimilda frá þriðja aðila er getið þar sem það á við.	[[Upplýsingar sem aflað hefur verið frá þriðja aðila og heimildir] / [Á ekki við.]]
10.	Tilkynning um viðkomandi grunnlýsingu	
	Land eða lönd þar sem tilkynnt hefur verið um viðkomandi grunnlýsingu	[•]

F.h. Íveru hf.

[dagsetning]

[Nafn og titill þess sem undirritar]

5 Upplýsingar um útgefandann

5.1 Útgefandi

Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti	Ívera ehf. ³
Félagsform	Einkahlutafélag á Íslandi í samræmi við lög nr. 138/1994 um einkahlutafélög
Kennitala	440315-1190
LEI-númer	21380098BQ8B2T7EEQ97
Stofndagur	24. febrúar 2015
Höfuðstöðvar og lögheimili	Smáratorgi 3, 201 Kópavogi, Íslandi
Auðkenni hjá Nasdaq Iceland hf. og Nasdaq Verðbréfamiðstöð hf.	IVERA
Hlutfé og heildarfjöldi útistandandi hluta	16.251.397.746 kr. sem skiptast í jafn marga hluti
Fjöldi eigin hluta	0
Vefsíða	https://www.ivera.is/
Netfang	ivera@ivera.is
Símanúmer	+354 517 3440

Ívera ehf. er einkahlutafélag sem starfar á íslenskum fasteignamarkaði með íbúðarhúsnæði. Ívera var stofnuð að norrænni fyrirmynd til að byggja upp leigumarkað á Íslandi eins og þekkist á Norðurlöndunum og víða í Evrópu þar sem langtímaleiga hefur verið valkostur fyrir almenning um áratugaskeið. Hlutverk Íveru er að eiga, reka og leigja íbúðarhúsnæði á almennum markaði á Íslandi, með áherslu á hagkvæm leigukjör, langtíma viðskiptasambönd og fyrsta flokks þjónustu. Þó að skráður stofndagur félagsins sé 24. febrúar 2015 byggir grunnur félagsins á samrunum eldri starfandi leigufélaga sem sum hver hafa starfað allt frá árinu 2001. Frá árinu 2020 hefur vöxtur félagsins aðallega byggst á því að fjárfesta í nýbyggingaverkefnum, einnig en í minni mæli með kaupum á tekjuberandi eignum.

Samstæða útgefanda samanstendur af Íveru ehf. (móðurfélagið) og sjö dótturfélögum þess: Eskiás 2 ehf., Eskiás 4 ehf., Eskiás 8 ehf., Ívera 738 ehf., Snorrabraut 54 ehf., Austurhólar 4 ehf. og Snorrabraut 54 ehf. Samstæðan á dreift eignasafn sem telur íbúðir á höfuðborgarsvæðinu, Suðurnesjum, Vesturlandi, Suðurlandi og Austurlandi. Þann 30.06.2025 voru 1.592 íbúðir í eigu félagsins, samtals um 142.066 m². Frá lok júní til lok desember 2025 hefur félagið fengið afhentar 76 íbúðir. Ívera hefur einnig undirritað samninga um 219 íbúðir til viðbótar. Heildarstærð eignasafns félagsins verður 1.887 íbúðir þegar þau viðskipti, sem þegar hefur verið gengið frá skuldbindandi samkomulagi um, verða frágengin.

5.2 Ágrip af sögu

Upphaf Íveru má rekja til ársins 2015 þegar nokkur eldri íbúðafélög, Leiguliðar ehf., Álftaver ehf. og V Laugavegur ehf. voru sameinuð undir heitinu Heimavellir I. Eignasafn Heimavalla I og Heimavalla V mynduðu grunninn að Heimavöllum ehf.⁴ sem varð við stofnun þess, 24. febrúar 2015, móðurfélag Heimavalla I og Heimavalla V. Frá stofnun hefur meginstarfsemi þess og dótturfélaga verið útleiga íbúðarhúsnæðis. Fyrstu árin einkenndust af miklum vexti, sem framan af byggði á sameiningu íbúðafélaga og kaupum á tekjuberandi eignum, og síðar kaupum á nýbyggingum í meiri mæli.

Fram til aprílmánaðar 2018 voru Heimavellir í eigu fagfjárfestastofnunar Heimavalla leigufélags slhf. Sjóðurinn aflaði nýs hlutfjár í tveimur lokuðum útboðum á árinu 2016 og var fjöldi hluthafa 40 að þeim loknum. Þeir fjármunir sem söfnuðust voru notaðir til að auka hlutfé hjá útgefanda í tengslum við vöxt félagsins. Þá gáfu Heimavellir út markaðsskuldabréf, HEIMA100646, sem skráð var á Aðalmarkað Nasdaq Iceland í desember 2016, og voru hluthafar orðnir 60 talsins í árslok 2016. Félagið hélt áfram að vaxa og þróast á árinu 2017 og þann 24. maí 2018 voru hlutabréf félagsins tekin til viðskipta á Aðalmarkaði samhliða almennu hlutfjárútboði, og töldu

³ Viðskiptaheiti félagsins er það sama og lögformlega heiti þess.

⁴ Félagiformi félagsins var breytt í hlutafélag árið 2016.

hluthafar að því loknu á sjöunda hundrað. Sama ár voru tveir nýir skuldabréfaflokkar, HEIMA071248 og HEIMA071225, gefnir út og teknir til viðskipta á Aðalmarkaði.

Á árinu 2018 hrinti félagið jafnframt af stað aðgerðum til að bæta skilvirkni eignasafnsins og seldi um 200 íbúðir sem þóttu falla illa að rekstri félagsins. Eignasala hélt áfram 2019 með sölu á 370 íbúðum og yfirlýstri stefnu um að minnka safnið í 1,500 íbúðir á árinu 2020.

Þann 6. apríl 2020 eignaðist Fredensborg ICE ehf. ráðandi hlut í Heimavöllum og virkjaði þar með skyldu um yfirtökutilboð í alla hluti í félaginu. Að yfirtökutilboði loknu fór Fredensborg ICE með 99,45% hlutafjár í Heimavöllum og innleysti í kjölfarið eftirstandandi hluti í september 2020 og varð þá 100% eigandi Heimavalla. Voru hlutabréf Heimavalla í kjölfarið afskráð af Aðalmarkaði, nafni félagsins breytt í Heimstaden og félagaformi þess breytt úr hlutafélagi í einkahlutafélag.

Í kjölfar afskráningar hóf Heimstaden vaxtaferli og gekk frá kaupum á félögunum Heimkynni ehf. og Fjarðarafl ehf. árið 2021, sem samtals ráku samtals 61 íbúðir í langtímaleigu. Þá gekk félagið frá samkomulagi um kaup á eignum í uppbyggingu í Garðabæ, Eskiás 2 ehf. og Eskiás 4 ehf., samtals 84 íbúðir.

Í júlí 2021 voru skráð skuldabréf félagsins HEIMA071248, HEIMA071225 og HEIMA100646 afskráð og var félagið þar með ekki lengur eining tengd almannahagsmunum sbr. 9. tölul. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga. Í kjölfar þessarar breytingar seldi Fredensborg ICE 100% eignarhlut sinn til dótturfélags síns Heimstaden AB. Frá þeim tíma var Heimstaden hluti af samstæðu Heimstaden AB í Svíþjóð.

Fyrir afskráningu skuldabréfaflokka Heimavalla keypti A/F HEIM slhf., lokaður sérhæfður sjóður fyrir fagfjárfesta í rekstri Arctica Sjóða hf., umrædda skuldabréfaflokka. Til að fjármagna kaup á skuldabréfaflokkunum gaf A/F HEIM slhf. út skuldabréfaflokka, með sjálfskuldarábyrgð Heimstaden AB, sem allir eru skráðir á Aðalmarkað: HEIM070826, HEIM071248, og HEIM100646. Sjálfskuldarábyrgðin var síðar felld niður með viðaukabreytingu á fjármögnuninni vorið 2024.

Í október 2023 var allt hlutafé Heimstaden ehf. selt frá Heimstaden AB til Fredensborg AS í Noregi sem var eigandi allra hluta í árslok 2023. Þann 28. desember 2023 var undirritaður kaupsamningur um kaup SRE III slhf. á öllu hlutafé í Heimstaden. SRE III slhf. er sérhæfður framtakssjóður sem starfar eftir lögum nr. 45/2020 um rekstraraðila sérhæfðra sjóða, í rekstri Stefnis hf. og í dreifðri eigu íslenskra lífeyrissjóða. Við frágang þeirra viðskipta í apríl 2024 varð SRE III slhf. eigandi 100% hlutafjár í Heimstaden ehf. og félagið að fullu aðskilið Heimstaden AB. Í kjölfar eigendaskiptanna var nafni félagsins breytt í Ívera ehf.

Í október 2024 gekk Ívera frá kaupsamningi um kaup á um 50 íbúðum að Hlésgötu 1-2, Reykjavík en gert er ráð fyrir að fá þær íbúðir afhentar árið 2027. Að auki gekk Ívera frá kaupsamningi um allt hlutafé einkahlutafélagsins Eskiás 8 ehf. Sem á fjölbýlishús við Eskiás 8, Garðabæ.

Í apríl 2025 gekk Ívera frá kaupsamningi um kaup á Funabergi ehf. Sem vinnur að uppbyggingu á fjölbýlishúsi á Selfossi sem gert er ráð fyrir að verði afhent á fyrri hluta 2026.

Í maí 2025 gekk Ívera frá kaupsamningi um allt hlutafé einkahlutafélagsins Snorrabraut 54 ehf. Sem vinnur að uppbyggingu á 39 íbúðum fjölbýlishúsi við Snorrabraut 54.

Í júní 2025 gekk Ívera frá kaupsamningu um 16 íbúðir að Nauthólsvegi 79 sem gert er ráð fyrir að verði afhent verði um mitt árið 2027.

Í ágúst 2025 gekk Ívera frá kaupsamningu um 77 íbúðir að Breiðhöfða 3-5 sem gert er ráð fyrir að verði afhent Íveru árið 2027.

5.3 Mikilvægir atburðir og þróun í rekstri félagsins á árinu 2025

Ekki hafa átt sér stað neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum útgefanda síðan síðustu endurskoðuðu reikningsskil útgefanda voru birt, þann 26.3.2025.

Engar mikilvægar breytingar á fjárhags- eða viðskiptastöðu útgefanda hafa átt sér stað frá lokum síðasta fjárhagstímabils þann 30.6.2025 til dagsetningar grunnlýsingar aðrar en þær sem lýst er hér að neðan.

Þá hafa ekki átt sér stað neinar verulegar breytingar á fjárhagslegri afkomu útgefanda frá lokum síðasta fjárhagstímabils þann 30.6.2025 aðrar en þær sem lýst er hér að neðan.

Líkt og fram hefur komið hér að framan þá hefur eignasafn Íveru stækkað frá 30.6.2025, sbr. umfjöllun í kafla 5. / Útgefandi.

5.4 Skipulag samstæðunnar

Tilgangur félagsins samkvæmt 1. gr. samþykktu þess er kaup, sala, eign, leiga og rekstur fasteigna og eignarhald verðbréfa, lánastarfsemi, lánastarfsemi tengd rekstrinum, önnur fjármálastarfsemi og skyldur rekstur. Um slit og skipti á félaginu eða samruna við annað félag eða önnur félög skal fara sem um breytingar á samþykktum og þarf atkvæði hluthafa sem ráða minnst 2/3 hlutum af heildarhlutafé félagsins til að slík ákvörðun sé gild.

Samstæðan samanstendur af móðurfélaginu Ívera ehf. og sjö dótturfélögum: Eskiás 2 ehf., Eskiás 4 ehf., Eskiás 8 ehf., Ívera 738 ehf., Ívera Akureyri ehf., Snorrabraut 54 ehf. og Austurhólar 4 ehf. Dótturfélögin eru öll sjálfstæðir lögaðilar í fullri eigu móðurfélagsins. Öll dagleg starfsemi fer fram í móðurfélaginu og eru allir starfsmenn samstæðunnar með ráðningarsamband við móðurfélagið. Móðurfélagið annast umsýslu vegna fjárfestingareigna dótturfélaganna sem fyrir þá þjónustu út frá tímaskráningu.

5.4.1 Dótturfélög

Móðurfélagið er fjárhagslega háð dótturfélögum sínum að því leyti að þau halda á tekjuberandi eignum félagsins og er hluti greiðslustreymis tekna því frá dótturfélögum.

Tafla 1: Dótturfélög Íveru

Nafn félags	Starfsemi félags	Skráð aðsetur	Eignarhluti
Eskiás 2 ehf.	Fasteignafélag	Smáratorg 3, 201 Kópavogur	100%
Eskiás 4 ehf.	Fasteignafélag	Smáratorg 3, 201 Kópavogur	100%
Eskiás 8 ehf.	Fasteignafélag	Smáratorg 3, 201 Kópavogur	100%
Ívera 738 ehf.	Fasteignafélag	Smáratorg 3, 201 Kópavogur	100%
Ívera Akureyri ehf.	Engin starfsemi	Smáratorg 3, 201 Kópavogur	100%
Austurhólar 4 ehf.	Fasteignafélag	Smáratorg 3, 201 Kópavogur	100%
Snorrabraut 54 ehf.	Fasteignafélag	Smáratorg 3, 201, Kópavogur	100%

5.4.2 Starfsemi

Heildarfjöldi starfsmanna í lok júní 2025 var 17 og skiptast í stjórnendur, starfsmenn skrifstofu, starfsmenn bókhalds, starfsmenn leigumiðlunar og starfsmenn fasteignaumsjónar.

Tafla 2: Fjöldi starfsmanna eftir starfssviðum

Starfssvið	Fjöldi starfsmanna
Stjórnendur	3
Skrifstofa og bókhald	3
Leigumiðlun	3
Fasteignaumsjón	8

Forstjóri er æðsti stjórnandi félagsins og sér um stjórn alls daglegs rekstrar félagsins. Forstjóri ber ábyrgð á að móta og leiða stefnumótun félagsins til framtíðar og leita nýrra viðskiptatækifæra. Forstjóri sér um að stýra stjórnendateymi félagsins, taka lykílákvarðanir sem hafa áhrif á framtíð félagsins og koma fram fyrir hönd félagsins gagnvart hagsmunaaðilum.

Yfirlögfræðingur félagsins ber ábyrgð á að veita stjórn og stjórnendum lagalega ráðgjöf er snerta alla þætti starfsemi félagsins og tryggja að starfsemin fylgi lögum og reglum. Sér um gerð og yfirferð samninga, leiðbeinir um lagaleg málefni og vinnur að því að lágmarka lagalega áhættu félagsins. Hefur einnig umsjón með reglufylgni og áhættustýringu til að tryggja að fyrirtækið uppfylli allar lagalegar kröfur.

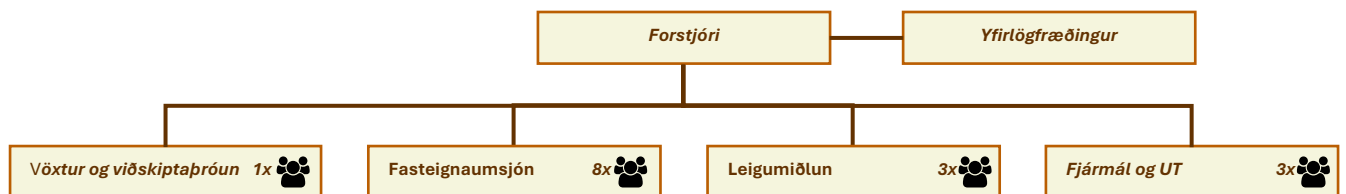
Fjármálastjóri ber ábyrgð á fjárhagsstjórn og bókhaldi félagsins. Hefur umsjón með fjárhagsáætlunum, sjóðstreymi, greiningu á rekstri og kostnaði, og tryggir að allar fjárhagslegar ákvarðanir byggji á traustum gögnum og í samræmi við stefnu félagsins. Fjármálastjóri sér einnig um gerð og yfirferð fjárhagsskýrslna og tryggir að reikningsskil og lögbundin skattskil og skýrslugerð uppfylli allar kröfur.

Forstöðumaður fasteigna ber ábyrgð á rekstri, viðhaldi og þróun fasteigna félagsins til að tryggja sjálfbæra og hagkvæma nýtingu þeirra til langs tíma. Hann er einnig ábyrgur fyrir daglegum rekstri fasteignaumsjónar, skipuleggur daglega vinnu starfsmanna, forgangsraðar verkefnum og kallar til undirverktaka eða iðnaðarmenn þegar þörf er á.

Forstöðumaður leigumiðlunar ber ábyrgð á skipulagningu, stjórnun og þróun á leigubjónustu félagsins til að tryggja arðbæra og skilvirka nýtingu íbúða. Hann sér einnig um að viðhalda góðum samskiptum við leigutaka og vinnur að því að hámarka nýtingu fasteigna og leigutekna. Þá sér hann um úrvinnslu ábendinga og kvartana og tryggir að þjónustan uppfylli gæðaviðmið og stefnu félagsins.

Félagið notast við utanaðkomandi verktaka í stærri viðhaldsverkefnum en að öðru leyti leitast félagið við að sinna viðhaldi með eigin starfsfólki. Auk þess nýtir félagið sér aðkeypta sérfræðibjónustu eftir því sem þörf er á, s.s. við framkvæmd áreiðanleikakannana, verðmata og endurskoðunar.

Mynd 1: Skipurit Íveru



5.4.3 Lagaumhverfi

Ívera og dótturfélög þess eru einkahlutafélag, skráð og starfrækt í samræmi við lög nr. 138/1994.

Starfsemi samstæðunnar lýtur fjölmörgum lögum og reglugerðum og er starfsemin einnig þess eðlis að nauðsynlegt er að afla ýmissa leyfa og heimilda frá þar til bærum yfirvöldum, til að mynda byggingarleyfa eða annarra leyfa frá opinberum aðilum vegna framkvæmda.

Um bókhald og reikningsskil félagsins gilda lög nr. 3/2006, um ársreikninga, og lög nr. 145/1994, um bókhald. Skattalög svo sem lög nr. 90/2003, um tekjuskatt, lög nr. 50/1988, um virðisaukaskatt, lög nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna og reglugerðir þeim tengdar gilda einnig um félagið.

Ársreikningar félagsins eru útbúnir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla („IFRS“). Í daglegri starfsemi félagsins þarf jafnframt að huga að ýmsum lagareglum er lúta að samkeppnismálum, fasteignum og skipulagsmálum. Má þar nefna samkeppnislög nr. 44/2005 („Samkeppnislög“), húsaleigulög nr. 36/1994, lög um brunavarnir nr. 75/2000, lög um fjöleignahús nr. 26/1994, lög um fasteignakaup nr. 40/2002, lög um sölu fasteigna og skipa nr. 70/2015, lög um mannvirki nr. 160/2010 og skipulagslög nr. 123/2010. Starfsemi félagsins lýtur einnig að lögum nr. 140/2018, um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka og lögum nr. 90/2018 um persónuvernd og vinnslu persónuupplýsinga. Viðskiptavinir félagsins lúta að sama skapi ýmsum lögum, reglum og leyfisveitingum opinberra aðila. Sjá nánar umfjöllun í kafla 2.2.6.2 *Áhætta tengd lagalegu umhverfi og lagabreytingum*.

Stefnt er að töku skuldabréfa félagsins til viðskipta á Aðalmarkaði, sem er skipulegur verðbréfamarkaður í skilningi laga nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga. Um félagið gilda því ákvæði laga, reglugerða og reglna um útgefendur verðbréfa og verðbréf sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum markaði, eins og þau eru á hverjum tíma, m.a. lög nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga, lög nr. 60/2021 um aðgerðir gegn markaðssvikum, lög nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu, reglugerð nr. 977/2021 um tilkynningar um raunveruleg eða möguleg brot á lögum um aðgerðir gegn markaðssvikum og reglur Seðlabanka Íslands nr. 1275/2024 um aðgerðir gegn markaðssvikum.

Þá gilda um félagið reglur nr. 44/2023 um hlutverk og stöðu regluvarðar og skráningu samskipta samkvæmt lögum um aðgerðir gegn markaðssvikum, sem og reglur Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga, eins og þær eru á hverjum tíma.

Þá gilda um félagið einnig húsaleigulög nr. 36/1994, lög nr. 140/2018 um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka, lög nr. 90/2018 um persónuvernd og vinnslu persónuupplýsinga o.fl. lög sem viðkoma rekstri íbúðafélags eins og Íveru ehf.

5.5 Fasteignamarkaðurinn

Ívera starfar á íslenskum fasteignamarkaði með áherslu á íbúðarhúsnæði. Félagið fjárfestir í íbúðum um land allt. Markmið Íveru er að eiga kjarna íbúða á hverri staðsetningu, svo sem heil fjölbýlishús eða meirihluta íbúða í fjölbýlishúsum sem uppfylla það skilyrði að vera hagkvæmar í rekstri og hentugar til útleigu. Sjá nánari lýsingu á eignasafni samstæðunnar í kafla 5.6 *Fasteignasafnið*.

5.5.1 Húsnæðismál á Íslandi

Lækkandi fæðingartíðni og hærri lífaldur kalla á uppbyggingu íbúða umfram mannfjöldapróun á næstu áratugum. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun metur þörfina um 4.000 íbúðir á ári til ársins 2050 en matið gerir ráð fyrir að meðalheimilisstærð þróist með sambærilegum hætti og hún hefur gert á hinum Norðurlöndunum og fari niður í 2,1 í lok spátímabilsins.⁵ Gera má því ráð fyrir að þörfin fyrir minni íbúðum aukist en samkvæmt Húsnæðis- og mannvirkjastofnun eru einungis tæplega 12% af íbúðum í byggingu í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu undir 61 m².⁶

⁵ *Ný mannfjöldaspá dregur úr íbúðaðþörf til lengri tíma* (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, október 2025)

⁶ *Mælaborð íbúða í byggingu* (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, nóvember 2025)

Mat Íveru er að auka þurfi hlutdeild minni og hagkvæmari íbúða í íbúða uppbyggingu til að mæta betur lýðfræðilegri samsetningu íbúa.

5.5.2 Leigumarkaður á Íslandi

Á Íslandi hefur séreignastefna lengi verið ríkjandi í húsnæðismálum sem e.t.v. sést best á því að um 74% innfæddra Íslendinga búa í eigin húsnæði Þessi tala er lægri hjá aðfluttum þar sem 17% búa í eigin húsnæði.⁷ Samkvæmt leigumarkaðskönnun Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar bjuggu um 15% innfæddra Íslendinga í leiguhúsnæði á öðrum ársfjórðungi 2025 en samkvæmt könnun þriggja stéttarfélags voru um 74% aðfluttra á leigumarkaði.⁸ Gera má því ráð fyrir að leigumarkaður hafi verið vanmetinn og að um 28% einstaklinga sé á leigumarkaði.⁹

Skipta má leigumarkaði með íbúðarhúsnæði á Íslandi í tvennt, annars vegar er hinn almenni markaður og hins vegar félagslegur markaður sem nýtur niðurgreiðslum og annarri meðgjöf frá stjórnvöldum og sveitarfélögum. Samkvæmt leigumarkaðskönnun Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar má ætla að um 74% leigjenda séu á svokölluðum almennum leigumarkaði, þar sem leigusalar eru einstaklingar, ættingjar, einkarekin leigufélög eða aðrir, og um 26% leigjenda séu á svokölluðum félagslegum markaði, þar sem leigusalar eru sveitarfélög, stúdentaðgarðar, niðurgreidd leigufélög og búseturéttarfélög.¹⁰

Helstu samkeppnisaðilar

Samkvæmt ofangreindri könnun Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar leigja um 56% leigjenda af einstaklingum og um 9% leigjenda af einkareknum leigufélögum¹¹. Ívera á því helst í samkeppni við einstaklinga sem leigja út eina eða fleiri íbúðir, en einnig önnur íbúðafélög sem starfa á almennum markaði. Þar má helst nefna Ölmú íbúðafélag hf. og Ásbrú ehf. Einhver skörun er við húsnæðissamvinnufélögin, s.s. Búseta svf., og félagsleg úrræði sem t.d. Félagsbústaðir hf., Blær – leigufélag ehf., Leigufélagið Briet ehf., Brynja leigufélag ses. og Bjarg íbúðafélag hses. bjóða upp á, en Ívera lítur ekki á þau félög sem beina samkeppnisaðila.

Markaðshlutdeild Íveru hefur ekki verið skilgreind opinberlega og er mismunandi eftir landshlutum.

⁷ Mánaðarskýrsla (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, október 2025)

⁸ Mánaðarskýrsla (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, október 2025)

⁹ Mánaðarskýrsla (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, október 2025)

¹⁰ Staðan á leigumarkaði (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, september 2025)

¹¹ Staðan á leigumarkaði (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, september 2025)

5.6 Fasteignasafnið

Fjárfestingareignir félagsins eru fasteignir (land og húseignir) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvort tveggja. Fyrst og fremst er um að ræða íbúðarhúsnæði til útleigu og á Ívera á stærsta íbúðarhúsnæðissafn landsins í einkaeigu sem telur 1.592 íbúðir í rekstri í lok júní 2025.

Markmið Íveru er að vera í farabroddi í rekstri íbúðarhúsnæðis á leigumarkaðinum. Helstu stefnumið félagsins eru:

- Eiga heil fjölbýlishús eða meirihluta íbúða í fjölbýlishúsum.
- Landfræðileg áhersla:
 - Höfuðborgarsvæðið: >60%
 - Suðurnes: 25-30%
 - Ytra-höfuðborgarsvæðið¹²: 10-20%
 - Önnur svæði: <5%
- Tegund og stærð íbúða miðast við eftirspurn, og lýðfræðilega samsetningu og horfur á hverju svæði fyrir sig. Ívera leggur áherslu á skilvirka nýtingu fermetra með það að markmiði að bjóða upp á íbúðir til langtímaleigu á verðum sem eru viðráðanleg fyrir sem breiðustu hópa.
- Fasteignir með endingargóðu efnisvali og skila hagkvæmni í rekstri.

Tafla 3: Eignasafn Íveru 30.6.2025

Fjöldi íbúða	1.592	Fjöldi fermetra	142.066 m ²	Fasteignamat 2026	85,5 ma.kr.
Meðalstærð	89 m ²	Meðalaldur	28 ár	Útleiguhlutfall (raun)	99%
Höfuðborgarsvæði % af safni (fasteignamat)	50%	Suðurnes % af safni (fasteignamat)	41%	Önnur svæði % af safni (fasteignamat)	9%

Allar eignir félagsins eru brunatryggðar og vatns- og óveðurtryggðar.

5.6.1 Landfræðileg dreifing

Þann 30.6.2025 var stærsti hluti íbúða í eignasafni Íveru í fjölda talið á Suðurnesjunum (póstnúmer 260 og 262) eða alls 821 íbúð. 632 íbúðir eru staðsettar á höfuðborgarsvæðinu, sem telja íbúðir í Hafnarfjarðarkaupstaði (póstnúmer 221), Garðabæ (póstnúmer 210), Kópavogsbæ (póstnúmer 203), Mosfellsbæ (póstnúmer 270) og Reykjavíkurborg (póstnúmer 101, 102, 104, 107-113, 116). Aðrar eignir félagsins eru 139 talsins og eru staðsettar í Sveitarfélaginu Árborg (póstnúmer 800), Akraneskaupstaði (póstnúmer 300), Fjarðabyggð (póstnúmer 730) og Akureyrarkaupstaði (póstnúmer 600).

Tafla 4: Eignasafn Íveru á Suðurnesjum

Fjöldi íbúða	821	Fjöldi fermetra	77.882 m ²	Fasteignamat 2026	35 ma.kr.
Meðalstærð	95 m ²	Meðalaldur	40 ár		

Tafla 5: Eignasafn Íveru á Höfuðborgarsvæðinu

Fjöldi íbúða	632	Fjöldi fermetra	52.023 m ²	Fasteignamat 2026	43 ma.kr.
Meðalstærð	82 m ²	Meðalaldur	15 ár		

¹² Til ytra höfuðborgarsvæðisins teljast eftirfarandi sveitarfélög, Ölfus, Vogar, Suðurnesjabær, Akraneskaupstaður, Árborg, Hveragerði og Reykjanesbær.

Tafla 6: Eignasafn Íveru í öðrum landshlutum

Fjöldi íbúða	139	Fjöldi fermetra	12.161 m ²	Fasteignamat 2025	7 ma.kr.
Meðalstærð	87 m ²	Meðalaldur	13 ár		

5.6.2 Vöxtur eignasafns

Ívera stefnir að því að stækka fasteignasafn sitt í um 3.000 íbúðir í samræmi við framangreind markmið félagsins um stærðir íbúða, landfræðilega dreifingu og hagkvæmni í rekstri. Megináhersla er lögð á heil fjölbýlishús á höfuðborgarsvæðinu en einnig er horft til vaxandi svæða í grennd við höfuðborgarsvæðið, s.s. Reykjanesbæjar, Ölfus, Árborgar og Hveragerðis. Eins og áður hefur komið fram þá hefur félagið ýmist undirritað kaupsamning eða kauptilboð vegna 196 íbúða til viðbótar við núverandi safn, m.v. lok október 2025.

5.6.3 Leigutekjur- og samningar

Samstæðan hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Leigusamningar eru með fastri leigufjárhæð sem eru tengdir vísitölu neysluverðs og eru þeir uppreiknaðir mánaðarlega. Leigusamningar eru bæði tímabundnir og ótímabundnir með gagnkvæmum 3ja til 12 mánaða uppsagnarfresti eftir lengd samningsins lögum samkvæmt. Meðalleigutími tímabundinna leigusamninga er 25 mánuðir. Hlutfall tímabundinna leigusamninga af heildarfjölda leigusamninga var 43% og ótímabundinna 57% í árslok 2024.

Tafla 7: Meðalleiguverð á stærstu svæðum Íveru

	Fjöldi eigna	Stærð (m ²)	Meðalleiguverð/m ²
Suðurnes	821	77.882	2.333 kr.
Höfuðborgarsvæði	632	52.023	3.790 kr.

5.6.4 Ferli við val á leigutökum

Umsóknarferli um leiguíbúð hjá Íveru er rafrænt og fer yfirleitt fram á vefsíðu félagsins. Eftir að sótt er um íbúð leggur umsækjandi fram upplýsingar fyrir áreiðanleikakönnun á grundvelli laga nr. 214/2018, um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka, ásamt lánshæfissvottorði og sakavottorði. Í kjölfarið framkvæmir leigumiðlari mat á þeim umsóknum sem lagðar eru fram og metur hvaða umsækjandi er hæfastur. Þeir sem valdir eru fá boð um að skoða viðkomandi íbúð og í kjölfarið er gengið frá leigusamningi og tryggingum. Ekki er skrifað undir leigusamning fyrr en þriggja mánaða trygging liggur fyrir.

5.6.5 Viðhald, endurbætur og framkvæmdir

Ívera fer í öllu eftir ákvæðum húsaleigulaga nr. 36/1994, IV. kafla IV um framkvæmdir á leiguhúsnæði, sem fjallar sérstaklega um viðhaldsskyldur leigusala og leigutaka. Leigutakinn og aðilar á hans vegum skulu fara vel með hið leigða og skal ætíð láta leigusala vita af tjóni eða galla sem hann telur að leigusala beri að lagfæra. Leigusali á alltaf að fá 4 vikur til að bregðast við, að þeim tíma liðnum getur leigutaki látið laga tjónið sjálfur og dregið kostnaðinn frá leigunni ef það var sannanlega á ábyrgð leigusala að bregðast við. Leigusali annast viðhald hins leigða, innanhúss sem utan, s.s. viðgerð á gluggum, heimilistækjum sem teljast fylgifé húsnæðis, hreinsitækjum, læsingum, vatnskrönum, rafmagnstenglum, reykskynjurum, slökkvitækjum og öðru því sem fylgir húsnæðinu. Að auki skal leigusali halda hinu leigða í leiguhæfu ástandi, m.a. með því að láta mála húsnæðið og endurnýja gólfefni og annað slitlag með hæfilegu millibili og viðhalda brunavörnum. Þá er heimilt að semja um aðra skiptingu í leigusamningi, t.d. að leigutaki skuli mála eða sjá um að skipta um batterí í reykskynjara, fylla á slökkvitæki o.s.frv.

Forstöðumaður fasteignaumsjónar Íveru er byggingafræðingur og húsasmíðameistari. Hann ber meðal annars ábyrgð á því að viðhaldi sé sinnt með því að fara yfir og ráðstafa verkbeiðnum frá leigutökum til annað hvort starfsmanna Íveru eða verktaka, eftir eðli verkbeiðinnar. Hjá Íveru eru verktakar starfandi um minniháttar viðhaldsverkefni. Ef verkefnin eru stærri eins og t.d. að heilmála hús að utan eða leggja lagnir fyrir

endurbótaverkefni á svæðinu þá er utanaðkomandi aðili fenginn í verkið. Stundum getur líka verið mikið álag á starfsmönnunum og þá í einhverjum tilfellum getur komið til þess að utanaðkomandi verktaki sé fenginn í verkið.

5.7 Stefna og stefnumótun

Almenn stefnumótun er í höndum stjórnar og framkvæmdastjóra. Stefnur félagsins eru endurskoðaðar reglulega og staðfestar á stjórnarfundum.

Jafnréttisstefna	Stefna Íveru er að virkja og varðveita mannauð sinn með því að tryggja jöfn tækifæri og kjör starfsmanna óháð kyni og vera eftirsóknarverður vinnustaður fyrir alla hópa. Hvers kyns mismunur á grundvelli kyns, kynferðis, þjóðernis eða trúarbragða er í andstöðu við jafnréttisstefnu Íveru og jafnréttislög nr. 10/2008. Markmið stjórnenda Íveru er að allt starfsfólk fái notið sín óháð einstaklingssérkenna. Þá hefur Ívera innleitt aðgerðaráætlun vegna eineltis og kynbundins ofbeldis.
Öryggisstefna	Öryggisstefna Íveru var endurnýjuð 1. október 2025. Stefna Íveru er að tryggja að íbúðir félagsins séu þannig útbúnar að leigutökum stafir ekki hætta á slysi, eignatjóni eða heilsubresti og stuðla að öruggu og heilsusamlegu vinnuumhverfi fyrir starfsfólk.
Starfsmannastefna	Starfsmannastefna Íveru var endurnýjuð 1. október 2025. Markmið Íveru er að hafa yfir að ráða hæfu, áhugasömu og lausnarmiðuðu starfsfólki með ríka þjónustulund í samræmi við markmið félagsins um farmúrskarandi þjónustu. Starfsfólk félagsins er hvatt til að axla ábyrgð og taka virkan þátt í framþróun félagsins. Þá er lögð áhersla á að hver og einn starfsmaður fái tækifæri til að njóta sín, vaxa og þróast í starfi sínu fyrir félagið. Starfsmannastefna er endurskoðuð á 2ja ára fresti, næst í október 2027.
Samfélagsstefna	Samfélagsstefna Íveru var endurnýjuð 1. október 2025. Markmið Íveru er að lágmarka neikvæð áhrif af rekstri félagsins á umhverfi og samfélagið, hvort sem það er í tengslum við vatnsnotkun, rafmagnsnotkun, lýsingu í eignum Íveru, eldsneytisnotkun, sorpflokkun, efniskaup. Þá leggur félagið metnað í að byggja upp rafhleðslustöðvar við fasteignir og að huga að aðgengi gangandi og hjólandi. Gert er ráð fyrir að samfélagsstefna sé uppfærð árlega, næst í október 2026.
Umhverfisstefna	Umhverfisstefna Íveru var endurnýjuð 1. október 2025. Markmið Íveru er að vinna stöðugt að bættri langvarandi sjálfbærni í sínum rekstri. Nálgun Íveru er langvarandi, fyrirbyggjandi og skal ætíð tekið tillit til þess hvaða áhrif viðskiptaákvæðanir félagsins hafi á umhverfið.
Siðareglur	Siðareglur Íveru voru endurnýjaðar 1. október 2025. Siðareglurnar ramma inn þau gildi sem starfsmenn Íveru og helstu samstarfsaðilar fylgja. Í siðareglum er fjallað um réttindi og skyldur þessara aðila. Siðareglurnar gilda um alla starfsmenn, stjórnarmenn, ráðgjafa og umboðsmenn félagsins sama á hvaða vettvangi eða aðstæðum þeir koma fram fyrir hönd félagsins. Siðareglurnar gilda um alla sem vinna hjá Íveru, fyrir Íveru eða með Íveru. Helstu birgjar félagsins undirrita siðareglurnar og gangast við því að háttta framferði sínu í samræmi við ákvæði þeirra.
Verklagsreglur um aðila sem vinna fyrir Íveru	Verklagsreglur um aðila sem vinna fyrir Íveru voru endurnýjaðar 1. október 2025. Markmið verklagsreglnanna er að tryggja að allir þeir sem vinna fyrir Íveru á óbeinan hátt (hjá verktökum, undirverktökum eða starfsmannaleigum) njóti réttinda og kjara í samræmi við gildandi lög og kjarasamninga.
Stefna í aðgerðum gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka	Ívera er með stefnu í samræmi við lög um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka ásamt verklagsreglum sem félagið fylgir í rekstri sínum enda er Ívera flokkuð sem tilkynningaskyldur aðili skv. framangreindum lögum. Nýjasta útgáfa af stefnu Íveru og verklagsreglum í þessum málaflokki er frá 1. október 2025.

Eftirlit og áhættustjórn	Stjórn félagsins og forstjóri hafa komið á innra eftirliti og áhættustýringu með starfsemi félagsins til að fyrirbyggja og greina hugsanleg mistök og sviksemi starfsmanna og viðskiptavina félagsins. Félaginu ber að láta kanna árshlutareikninga frá 1. janúar til 30. júní og að láta endurskoða ársreikninga að fullu af endurskoðanda félagsins. Aðrar ráðstafanir tengdar eftirliti og áhættustjórn eru: reglulegt mat á helstu áhættuþáttum, verkferlar, reglur um aðgreiningu starfa, eftirlit stjórnar með uppgjörum og verlagsreglur um eftirlit með tekjuskráningu/rekstrarkostnaði.
Mannréttindastefna	Félagið hefur sett upp mannréttindastefnu þar sem meginmarkið hennar er að tryggja mannréttindi starfsmanna og viðskiptamanna Íveru. Ívera skuldbindur sig til að fara að öllum gildandi lögum og reglum um mannréttindi, þ.m.t. þeim sem fjalla um félagafrelsi, nauðungar- og þrælkunarvinnu, barnavinnu og misrétti á vinnustöðum. Félagið hefur sett sér reglur um keðjuábyrgð þar sem krafa er gerð til þess að allir verktakar sem vinna fyrir félagið skuldbindi sig til að gæta að öryggi starfsmanna sinna á vinnustað, séu með ráðningarsamninga við starfsfólk sitt í samræmi við kjarasamninga og fylgi landslögum og reglum í starfsemi sinni. Engin tilvik komu upp á árinu þar sem reyndi á keðjuábyrgð eða önnur mannréttindamál.
Stefna gegn spillingar- og mútumálum	Félagið hefur sett sér stefnu gegn spillingar- og mútumálum þar sem meðal annars kemur fram að samstæðan stundi viðskipti við birgja, samstarfsaðila og viðskiptavini af virðingu og heiðarleika, sbr. siðareglur Íveru.

5.8 Stjórnarhættir, stjórn og stjórnendur

Stjórn Íveru leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og að fylgja Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq OMX Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gáfu út í júní 2021. Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint sem og verksvið gagnvart forstjóra. Í stjórn Íveru eru tvær konur (40%) og þrír karlar (60%).

Stjórn

Nafn	Páll Ólafsson, stjórnarformaður
Fæðingarár	1978
Starfsstöð	Borgartún 19, 105 Reykjavík
Menntun og reynsla	Páll er með M.Sc. í eignastýringu frá Cass Business School og cand. oecón í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands. Páll starfar sem forstöðumaður sérhæfðra fjárfestinga hjá Stefni hf. síðan 2023. Áður starfaði hann sem framkvæmdastjóri viðskiptaþróunar hjá Century Aluminium, framkvæmdastjóri Múrbúðarinnar, sjálfstætt starfandi ráðgjafi, fjármálastjóri Coast Fashions, í eignaumsýslu skilanefndar Kaupþings í London, í fyrirtækjaráðgjöf Singer & Friedlander og í fyrirtækjaráðgjöf Kaupþings.
Fyrst kjörinn	Apríl 2024
Hugsanlegir hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ef ekki er um að ræða slíka árekstra skal gefa yfirlýsingu þess efnis.	Páll á ekki eignarhlut í félaginu og hefur engin hagsmunatengsl við helstu samkeppnisaðila. Páll er tengdur eina hluthafa Íveru, SRE III slhf., en hann er fyrirsvarsmáður ábyrgðaraðila og prókúruhafi SRE III slhf. og stjórnarformaður rekstraraðila sjóðsins, SRE III GP ehf.

Nafn	Berglind Rán Ólafsdóttir, meðstjórnandi
Fæðingarár	1972
Starfsstöð	Víkurbíll 7, 203 Kópavogur
Menntun og reynsla	Berglind er með MBA frá IESE Business School, M.Sc. í sameindalíffræði. M.Sc. gráða í sameindalíffræði frá Háskólanum í Reykjavík og B.Sc. í líffræði frá Háskólanum í Reykjavík. Berglind starfar sem forstjóri ORF Líftækni hf. síðan 2023. Áður starfaði hún sem framkvæmdastýra Orku Náttúrunnar, forstöðumaður fyrirtækjamarkaða Orku Náttúrunnar og við viðskiptaþróun hjá Landsvirkjun og MEDIS.
Fyrst kjörinn	Júní 2024

Hugsanlegir hagsmunaaðrekstrar milli skyldustarfa fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ef ekki er um að ræða slíka árekstra skal gefa yfirlýsingu þess efnis.	Engir hagsmunaaðrekstrar. Berglind á ekki eignarhlut í félaginu og hefur engin hagsmunatengsl við helstu samkeppnisaðila eða hluthafa sem eiga yfir 10% hlutafjár útgefnu af Íveru.
--	---

Nafn	Guðrún Ingvarsdóttir, meðstjórnandi
Fæðingarár	1972
Starfsstöð	Katrínartún 2, 105 Reykjavík
Menntun og reynsla	Guðrún er með M.Sc. í Stjórnun og stefnumótun frá Háskóla Íslands og M.Sc. í arkitektúr frá Arkitektskolen í Aarhus. Guðrún starfar sem verkefnastjóri vinnuumhverfis hjá Landsvirkjun síðan 2023. Áður starfaði hún sem forstjóri Framkvæmdasýslunnar / Framkvæmdasýslan-Ríkiseignir (FSRE), verkefnastjóri innleiðingar húsnæðissáttmála hjá Velferðarráðuneytinu, forstöðumaður þróunar og nýframkvæmda Búseta hsf., arkitekt og verkefnastjóri hjá Arkþing ehf., arkitekt og verkefnastjóri hjá Arkís ehf. og arkitekt hjá Yamashita Sekkei architects í Tokyo.
Fyrst kjörinn	Júní 2024
Hugsanlegir hagsmunaaðrekstrar milli skyldustarfa fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ef ekki er um að ræða slíka árekstra skal gefa yfirlýsingu þess efnis.	Engir hagsmunaaðrekstrar. Guðrún á ekki eignarhlut í félaginu og hefur engin hagsmunatengsl við helstu samkeppnisaðila eða hluthafa sem eiga yfir 10% hlutafjár útgefnu af Íveru.

Nafn	Jóhann Snorri Sigurbergsson
Fæðingarár	1977
Starfsstöð	Orkubraut 3, 241 Grindavík
Menntun og reynsla	Jóhann er með B.Sc. gráðu í viðskiptafræði og MBA gráðu frá Háskólanum í Reykjavík. Jóhann hefur starfað sem forstöðumaður viðskiptaþróunar hjá HS Orku hf. frá 2011. Áður starfaði hann hjá Vodafone og Símanum og var í umhverfis og skipulagsráði Reykjanesbæjar frá 2010-2018.
Fyrst kjörinn	Apríl 2025
Hugsanlegir hagsmunaaðrekstrar milli skyldustarfa fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ef ekki er um að ræða slíka árekstra skal gefa yfirlýsingu þess efnis.	Engir hagsmunaaðrekstrar. Jóhann á ekki eignarhlut í félaginu og hefur engin hagsmunatengsl við helstu samkeppnisaðila eða hluthafa sem eiga yfir 10% hlutafjár útgefnu af Íveru.

Nafn	Theodór Sölvi Blöndal, meðstjórnandi
Fæðingarár	1991
Starfsstöð	Borgartún 19, 105 Reykjavík
Menntun og reynsla	Theodór er með CFA, M.Sc. í áhættustýringu og fjármálaverkfræði frá Imperial College og B.Sc. í fjármálaverkfræði frá Háskólanum í Reykjavík. Theodór starfar sem sjóðstjóri í teymi sérhæfðra fjárfestinga Stefnis hf. síðan 2022. Áður starfaði hann sem sjóðstjóri erlendra hlutabréfa hjá Stefni, sjóðstjóri hjá Ísafold Capital Partners og við sérhæfðar fjárfestingar hjá Íslenskum verðbréfum.
Fyrst kjörinn	Apríl 2024
Hugsanlegir hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ef ekki er um að ræða slíka árekstra skal gefa yfirlýsingu þess efnis.	Theodór á ekki eignarhlut í félaginu og hefur engin hagsmunatengsl við helstu samkeppnisaðila. Theodór er tengdur eina hluthafa Íveru, SRE III slhf., en hann situr í framkvæmdastjórn rekstraraðila sjóðsins, SRE III GP ehf.

Lykilstjórnendur

Nafn	Egill Lúðvíksson
Staða	Forstjóri frá árinu 2023
Fæðingarár	1993
Starfsstöð	Smáratorg 3, 201 Kópavogur
Menntun og reynsla	Egill er með BA í hagfræði frá Háskóla Íslands og M.Sc. í Economics and Finance frá Copenhagen Business School. Egill starfar sem forstjóri Íveru ehf. síðan 2023. Áður starfaði hann við fjárfestingar, stefnumótun og fjármögnun hjá Heimstaden Group og við greiningar hjá Nordea í Kaupmannahöfn.
Hugsanlegir hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ef ekki er um að ræða slíka árekstra skal gefa yfirlýsingu þess efnis.	Engir hagsmunaárekstrar. Egill á ekki eignarhlut í félaginu og hefur engin hagsmunatengsl við helstu samkeppnisaðila eða hluthafa sem eiga yfir 10% hlutfjár útgefna af Íveru.

Nafn	Oddný Assa Jóhannsdóttir
Staða	Fjármálastjóri síðan 2024
Fæðingarár	1987

Starfsstöð	Smáratorg 3, 201 Kópavogur
Menntun og reynsla	Oddný er löggiltur endurskoðandi með Macc í endurskoðun og reikningsskilum frá Háskóla Íslands og B.Sc, í fjármálaverkfræði frá Háskólanum í Reykjavík. Oddný starfar sem fjármálastjóri Íveru síðan 2024. Áður starfaði hún hjá Högum hf. Fly Play hf. og KPMG.
Hugsanlegir hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ef ekki er um að ræða slíka árekstra skal gefa yfirlýsingu þess efnis.	Engir hagsmunaárekstrar. Oddný á ekki eignarhlut í félaginu og hefur engin hagsmunatengsl við helstu samkeppnisaðila eða hluthafa sem eiga yfir 10% hlutfjár útgefnu af Íveru.

Nafn	María Ingvarsdóttir
Staða	Forstöðumaður leigumiðlunar síðan 2015
Fæðingarár	1974
Starfsstöð	Smáratorg 3, 201 Kópavogur
Menntun og reynsla	María er Löggiltur leigumiðlari frá Endurmenntun Háskóla Íslands, með diplóma í Rekstrar- og viðskiptafræði frá Endurmenntun Háskóla Íslands og hefur lokið Fjármála- og rekstrarnámi frá Viðskipta- og tölvuskólanum. María starfar sem forstöðumaður leigumiðlunar hjá Íveru og forverum síðan árið 2015. Áður starfaði hún á eignasviði Íbúðalánasjóðs og í lögfræðideild Íbúðalánasjóðs.
Hugsanlegir hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ef ekki er um að ræða slíka árekstra skal gefa yfirlýsingu þess efnis.	Engir hagsmunaárekstrar. María á ekki eignarhlut í félaginu og hefur engin hagsmunatengsl við helstu samkeppnisaðila eða hluthafa sem eiga yfir 10% hlutfjár útgefnu af Íveru.

Nafn	Árni Már Markússon
Staða	Forstöðumaður fasteignaumsjónar síðan 2017
Fæðingarár	1983
Starfsstöð	Smáratorg 3, 201 Kópavogur
Menntun og reynsla	Árni er byggingafræðingur með sveinspróf í smíði og meistaráttindi í húsasmíði. Árni starfar sem forstöðumaður fasteignaumsjónar hjá Íveru og forverum síðan 2017. Áður starfaði hann hjá forverum Íveru, Íbúðalánasjóði og Arion banka.

Hugsanlegir hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ef ekki er um að ræða slíka árekstra skal gefa yfirlýsingu þess efnis.	Engir hagsmunaárekstrar. Árni á ekki eignarhlut í félaginu og hefur engin hagsmunatengsl við helstu samkeppnisaðila eða hluthafa sem eiga yfir 10% hlutfjár útgefnu af Íveru.
---	---

Nafn	Erlendur Kristjánsson
Staða	Yfirlögfræðingur síðan 2015
Fæðingarár	1984
Starfsstöð	Smáratorg 3, 201 Kópavogur
Menntun og reynsla	Erlendur er með BA og MA í Lögfræði frá Háskóla Íslands, leyfi til málflutnings fyrir héraðsdómi. Erlendur starfar sem yfirlögfræðingur hjá Íveru og forverum síðan 2015. Áður starfaði hann sem lögmaður hjá Íbúðalánasjóði, lögmaður á viðskiptabankasviði Íslandsbanka og lögfræðingur hjá Byr.
Hugsanlegir hagsmunaárekstrar milli skyldustarfa fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ef ekki er um að ræða slíka árekstra skal gefa yfirlýsingu þess efnis.	Engir hagsmunaárekstrar. Erlendur á ekki eignarhlut í félaginu og hefur engin hagsmunatengsl við helstu samkeppnisaðila eða hluthafa sem eiga yfir 10% hlutfjár útgefnu af Íveru.

5.8.1 Regluvörður

Regluvörður Íveru er Erlendur Kristjánsson sem er jafnframt yfirlögfræðingur Íveru og Oddný Assa Jóhannsdóttir sem jafnframt er fjármálastjóri Íveru er staðgengill regluvarðar.

5.9 Hluthafar og hlutfé

5.9.1 Hlutfé

Heildarhlutfé Íveru samkvæmt samþykktum þess dagsettum 1. apríl 2025 er 16.251.397.746. Hlutféð skiptist í 2 hlutaflokka, A hlutabréf að nafnvirði 16.251.397.746 kr.- og B hlutabréf að nafnvirði 0 kr.. Hlutféð er gefið út í íslenskum krónum. 1 atkvæði er fyrir hverja 1 krónu í hlutfjáreign, nema annað sé tekið fram í samþykktum, og er atkvæðisréttur hluthafa því jafn hlutfallslegri eign þeirra að fráðregnum eigin hlutum hverju sinni. Hlutabréf í B flokki hafa ekki atkvæðisrétt, en að öðru leyti sömu réttindi og hlutabréf í A flokki þar á meðal réttindi til eiginfjár o.fl. Hluthafi ber ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins umfram hlut í félaginu og er óheimilt að veðsetja eða gefa hluti í félaginu án samþykkis félagsstjórnar. Allir starfsmenn Íveru eru með kaupaukakerfi sem heimilar stjórn að gefa út hlutfé í B-flokki til starfsmanna í samræmi við árangur félagsins á hverju liðnu rekstrarári og hvernig hann er metinn skv. árangursmati kaupaukakerfisins.

5.9.2 Hluthafar

Samkvæmt grein 2 í samþykktum Íveru skal stjórn félagsins halda hlutaskrá lögum samkvæmt og skal skrá í hana nafn eiganda hvers hlutar í félaginu ásamt dagsetningu eigendaskipta og skráningardag hverju sinni. Eigendaskipti að hlutum í félaginu öðlast ekki gildi gagnvart því fyrr en stjórn þess hefur verið tilkynnt um eigendaskiptin skriflega.

Á dagsetningu grunnlýsingar er einn eigandi alls hlutfjár Íveru, SRE III slhf. kt., kt. 611223-1100.

Útgefanda er ekki kunnugt um að félagið sé beint eða óbeint í eigu eða undir yfirráðum aðila, annarra en nefndir eru hér að framan. Þá er útgefanda heldur ekki kunnugt um að neitt fyrirkomulag sé fyrir hendi sem síðar gæti haft í för með sér breytingar á yfirráðum útgefanda. Hagsmunir minnihlutaeigenda eru varðir samkvæmt ákvæðum samþykktu útgefanda og laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög.

5.10 Fjárhagsupplýsingar

Samkvæmt könnuðum samstæðuársreikningi fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2025 nam hagnaður samstæðunnar 1.517 milljónum króna, samanborið við 1.943 milljónir króna á sama tímabili 2024. Leigutekjur samstæðunnar á fyrstu sex mánuðum ársins 2025 námu 2.278 milljónum króna samanborið við 2.066 milljónir króna á sama tímabili 2024.

Samkvæmt endurskoðuðum samstæðuársreikningi 2024 nam tap af rekstri samstæðunnar 915 milljónum króna, samanborið við 1.783 milljón króna hagnað á sama tímabili árið 2023. Leigutekjur samstæðunnar árið 2024 námu 4.342 milljónum króna samanborið við 4.222 milljónir króna árið 2023.

Eigið fé samstæðunnar var 47.325 milljónir króna þann 30. júní 2025 samanborið við 30.808 milljónir króna þann 31. desember 2024 og 32.868 milljónir króna þann 31. desember 2023.

Heildareignir samstæðunnar námu 85.269 milljónum króna þann 30. júní 2025 samanborið við 73.988 milljónir króna þann 31. desember 2024 og 81.047 milljónir króna þann 31. desember 2023.

Hlutfé félagsins nam 16.251 milljónum króna þann 30. júní 2025 samanborið við 11.251 milljónir króna þann 31. desember 2024 og 31. desember 2023.

Ársreikningar samstæðunnar fyrir árin 2023 og 2024 og árshlutareikningar fyrir fyrstu sex mánuði árána 2024 og 2025 voru gerðir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Ársreikningarnir eru jafnframt í samræmi við lög um ársreikninga nr. 3/2006 og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga eftir því sem við á. Ársreikningar samstæðu fyrir árið 2024 var endurskoðaður af KPMG ehf., Borgartúni 27, 105 Reykjavík og ársreikningur samstæðu fyrir árið 2023 var endurskoðaður af Deloitte ehf., kt. 521098-2449, Dalvegi 30, 201 Kópavogi..

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og forstjóra er það álit stjórnar og forstjóra að ársreikningarnir fyrir árin 2023 og 2024 og árshlutareikningarnir fyrir fyrstu sex mánuði árána 2024 og 2025, gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar í lok hvers tímabils, rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé á tímabilinu.

Stjórn og forstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu samstæðuársreikninga í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í lögum um ársreikninga. Stjórn og forstjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem þau telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram samstæðuársreikningana, þannig að þeir séu án verulegra annmarka hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Ársreikningar fyrir árin 2023 og 2024 ásamt árshlutareikningum fyrir fyrstu sex mánuði árána 2024 og 2025 hafa verið felldir inn með tilvísun, sem finna má í *kafla 6.3 Upplýsingar felldar inn með tilvísun* og skoðast sem órjúfanlegur hluti af grunnlýsingunni. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel upplýsingar sem finna má í fyrrgreindum ársreikningum.

6 TILKYNNING TIL FJÁRFESTA

Grunnlýsing þessi, dagsett 10. febrúar 2026, telst vera grunnlýsing í skilningi reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 2017/1129, sbr. ákvæði laga nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði. Grunnlýsingin inniheldur þær upplýsingar sem nauðsynlegar eru fjárfestum til að þeir geti metið eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur útgefanda sem og þau réttindi sem fylgja þeim skuldaskjöllum, sem gefa má út í samræmi við útgáfuramma þann er lýst er í grunnlýsingunni, á þeim degi sem hún er dagsett. Leitast hefur verið við að setja upplýsingarnar fram á skýran og greinargóðan hátt.

Samkvæmt útgáfurammanum getur Ívera ehf. gefið út skuldaskjöl fyrir allt að 25 ma. kr. í samræmi við ákvæði útgáfurammans, að því gefnu að fyrir liggi gild eða uppfærð grunnlýsing, í hverri þeirri mynt sem ákveðin er af útgefanda og tilgreind er í endanlegum skilmálum hverju sinni. Sé um að ræða útgáfu skuldaskjala undir útgáfurammanum sem fellur undir undanþágu frá birtingu lýsingar skv. 4. eða 5. mgr. 1. gr. reglugerðar 2017/1129 er þó heimilt að gefa út án gildrar grunnlýsingar. Þessi grunnlýsing gildir í 12 mánuði frá dagsetningu hennar. Upplýsingar um nafnvirði, vexti, ávöxtun og ákveðnar aðrar upplýsingar sem eiga við um þau skuldaskjöl sem gefa skal út á hverjum tíma í samræmi við skilmála útgáfurammans líkt og skilgreint er í *kafla 3 Skilmálar skuldaskjalanna*, og *4 Form endanlegra skilmála* verða tilgreindar í endanlegum skilmálum. Ef sótt verður um töku skuldaskjalanna til viðskipta hjá Nasdaq Iceland verða endanlegu skilmálarnir skráðir og birtir á vefsíðu Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands og vefsíðu útgefandans, www.ivera.is/fjarfestar.

Grunnlýsing þessi varðar skuldaskjöl útgefin af Íveru ehf. sem gefa má út í samræmi við útgáfuramman vegna umsóknar um að þeir verði teknir til viðskipta á skipulegum markaði og/eða bjóða á til kaups í almennu útboði eða útboði sem takmarkað er við tiltekinn hóp fjárfesta skv. undanþágu í a-, b-, c- eða d-lið 4. mgr. 1. gr. í reglugerð (ESB) nr. 2017/1129. Grunnlýsing þessi varðar því skuldaskjöl sem tilgreind verða í viðeigandi endanlegum skilmálum grunnlýsingarinnar.

Framangreint fer fram í samræmi við ákvæði íslenskra laga og reglugerða um markaði fyrir fjármálagerninga og lög nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu, eftir því sem við á og í samræmi við ákvæði reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 2017/1129, sem innleidd var í íslenskan rétt með ákvæðum laga nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði. Grunnlýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum samkvæmt viðaukum 7, 15 og 28 við framselda reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) nr. 2019/980. Grunnlýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af reglum kauphallar um töku fjármálagerninga til viðskipta á skipulegum markaði (Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga), eins og þær eru á hverjum tíma, í samræmi við lög um markaði fyrir fjármálagerninga. Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands (Fjármálaeftirlitið), sem er lögbært yfirvald samkvæmt reglugerð (ESB) 2017/1129 hefur staðfest grunnlýsinguna sem dagsett er 10. febrúar 2026. Fjármálaeftirlitið staðfestir einungis grunnlýsinguna í þeim skilningi að hún uppfylli þær kröfur um að vera fullnægjandi, skiljanleg og samkvæm því sem kveðið er á um í reglugerð (ESB) 2017/1129, og ekki ber að líta á slíka staðfestingu sem stuðning við útgefandann sem grunnlýsingin varðar né sem staðfestingu á gæðum verðbréfanna sem grunnlýsingin varðar. Fjárfestar skulu meta sjálfir hvort þeim henti að fjárfesta í verðbréfunum. Grunnlýsingin er dagsett 10. febrúar 2026 og hana, ásamt viðaukum við hana, ef einhverjir eru, má nálgast á vef útgefanda, www.ivera.is/fjarfestar.

Fjárfesting í skuldaskjöllum felur í sér áhættu. Vegna mögulegra fjárfestinga í þeim skuldaskjöllum sem grunnlýsing þessi varðar þá eru fjárfestar hvattir til að kynna sér vel grunnlýsinguna og hugsanlega viðauka sem kunna að vera gerðir við hana, en skjölin má nálgast á vef útgefanda, www.ivera.is/fjarfestar. Er fjárfestum ráðlagt að kynna sér sérstaklega kafla um áhættuþætti.

Eftir birtingu grunnlýsingar er fjárfestum ráðlagt að kynna sér allar opinberar upplýsingar sem gefnar eru út af Íveru eða varða útgefanda og viðkomandi skuldaskjöl. Upplýsingar í grunnlýsingu þessari eru byggðar á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem hún er dagsett og geta breyst frá því að skjölin eru staðfest og þar til fyrirhuguð viðskipti geta hafist með þau skuldaskjöl sem tilgreind eru í viðeigandi endanlegum skilmálum, á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Gefinn skal út viðauki við grunnlýsingu ef nauðsynlegt þykir í samræmi við ákvæði reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 2017/1129, sbr. ákvæði laga nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem

boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði. Viðaukinn skal innihalda uppfærðar upplýsingar um útgefandann og verðbréfin sem boðin eru í lokuðu útboði og/eða ætlunin er að taka til viðskipta á skipulegum markaði. Litið skal svo á að yfirlýsingar og upplýsingar sem fram koma í slíkum viðaukum, eða skjölum sem felld eru með tilvísun inn í viðaukana, breyti og/eða komi í stað yfirlýsinga og upplýsinga sem fram koma í grunnlýsingunni.

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

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

Grunnlýsingin varðar skuldaskjöl sem gefin verða út í samræmi við útgáfuramman og sem kann að vera að sótt verði um að tekin verði til viðskipta á skipulegum markaði. Taka skuldaskjalanna til viðskipta á skipulegum markaði og sala þeirra í útboði heildsöluverðbréfa fer fram í samræmi við ákvæði íslenskra laga sem gilda um viðskipti skráðra verðbréfa, sbr. lög um markaði fyrir fjármálagerninga, lög nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði, reglugerð (ESB) 2017/1129 og reglur Nasdaq Iceland hf. fyrir útgefendur fjármálagerninga frá 1. janúar 2025. Útgefanda ber að fylgja fyrrgreindum reglum og reglugerðum ef skuldaskjöl útgefin af honum eru tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Þá ber útgefandi upplýsingaskyldu vegna þeirra skuldaskjala sem tekin kunna að vera til viðskipta á skipulegum markaði, en sú upplýsingaskylda grundvallast m.a. á lögum nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu og lög nr. 60/2021 um aðgerðir gegn markaðssvikum og reglugerðum settum á grundvelli laganna. Verði umsókn um töku til viðskipta samþykkt af Nasdaq Iceland mun Nasdaq Iceland tilkynna fyrsta viðskiptadag með skuldaskjöl með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara. Útgefandi kann að gefa út flokka skuldaskjala innan útgáfuramman sem ekki verða sótt um að teknir verða til viðskipta á skipulegum markaði. Á meðan fjármálagerningar útgefnir af Íveru ehf. verða til viðskipta á skipulegum markaði mun útgefandinn birta framangreindar upplýsingar opinberlega og á vef félagsins, á slóðinni www.ivera.is/fjarfestar.

6.1 Skilgreiningar og tilvísanir

Vísun til „útgefanda“ eða „félagsins“ í þessari grunnlýsingu skal túlka sem tilvísun til Íveru ehf., kt. 440315-1190, Smáratorgi 3, 201 Kópavogi, Íslandi, nema annað megí skilja af samhengi textans. Vísun til „Íveru“ í þessari grunnlýsingu skal túlka sem tilvísun til útgefanda, nema annað megí skilja af samhengi textans. Ívera ehf. er lögformlegt heiti útgefandans og viðskiptaheiti.

Vísun til „samstæðu“ í þessari grunnlýsingu skal túlka sem tilvísun til samstæðu Íveru ehf., kt. 440315-1190, Eskiás 2 ehf., kt. 511021-0140, Eskiás 4 ehf., kt. 661021-1440, Eskiás 8 ehf., kt. 600924-0440, Ívera 738 ehf., kt. 491219-0760, Ívera Akureyri ehf., kt. 631116-1160, Austurhólar 4 ehf., kt. 520922-0240 og Snorrabraut 54 ehf.

Vísun til „móðurfélags“ í grunnlýsingu þessari skal túlka sem tilvísun til Ívera ehf., kt. 440315-1190 nema annað megí skilja af samhengi textans.

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

Vísun til „útgáfurammans“ í þessari grunnlýsingu skal túlka sem tilvísun til 25 ma.kr. útgáfuramma félagsins sem lýst er í grunnlýsingu þessari.

Vísun til „grunnlýsingarinnar“ í þessari grunnlýsingu skal túlka sem tilvísun til grunnlýsingar sem dagsett er 10. febrúar 2026 og telst vera grunnlýsing í skilningi reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 2017/1129, sbr. ákvæði laga nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði.

Vísun til „fjármögnunarskjala“ í þessari grunnlýsingu skal túlka sem skuldaskjöl, önnur lánaskjöl og veðskjöl sem tryggð eru samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu.

Vísun til „almenna tryggingafyrirkomulagsins“ í þessari grunnlýsingu skal túlka sem fyrirkomulag þar sem útgefandi hefur gefið út tryggingabréf og eftir atvikum veðsamning þar sem tilteknar eignir eru settar að veði. Sjá nánar í *kafla 3 Skilmálar skuldaskjalanna*.

Vísun til „veðhafasamkomulagsins“ í þessari grunnlýsingu skal túlka sem veðhafsamkomulags milli útgefanda, veðsala, veðgæsluaðila, umboðsmanns kröfuhafa og annarra sem undirritað hafa aðildaryfirlýsingu, í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið.

Vísun til „skilmálanna“ í þessari grunnlýsingu skal túlka sem skilmála skuldaskjalanna eins og þeir eru tilgreindir í *kafla 3 Skilmálar skuldabréfanna*, en þeir verða fullkláraðir í viðeigandi endanlegum skilmálum hverrar útgáfu.

Vísun til „kröfuhafa“, „fjárfesta“, „skuldaskjalaeigenda“ eða „eigenda skuldaskjala“ skal í þessari grunnlýsingu túlka sem eigendur ýmist skuldabréfa eð vixla sem geta framvísað staðfestingu á eignarhaldi skuldaskjalanna.

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

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

Vísun til „Nasdaq CSD“ í þessari grunnlýsingu skal túlka sem tilvísun til Nasdaq CSD SE, útibú á Íslandi, kt. 510119-0370, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Íslandi, sem er verðbréfamistöð með starfsleyfi í samræmi við lög nr. 7/2020 um verðbréfamistöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerna.

Vísun til „vörslureiknings“ í þessari grunnlýsingu skal túlka sem rafrænan eignareikning í skilningi laga nr. 7/2020 um verðbréfamistöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerna.

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

Vísun til „alþjóðlegra reikningsskilastaðla“ eða „IFRS“ í þessari grunnlýsingu skal túlka sem tilvísun til International Financial Reporting (IFRS) eins og þeir eru samþykktir af Evrópusambandinu sbr. reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins nr. 1606/2002.

Vísun til „laga um markaði fyrir fjármálagerna“ í þessari grunnlýsingu skal túlka sem lög nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerna.

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

Vísun til „tölul.“ í þessari grunnlýsingu skal túlka sem „töluliður“.

Vísun til „mgr.“ í þessari grunnlýsingu skal túlka sem „málsgrein“.

Vísun til „gr.“ í þessari grunnlýsingu skal túlka sem „grein“.

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

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

6.2 Gildistími og aðgengi að lýsingu

Lýsingin er gefin út á íslensku og gildir í 12 mánuði frá staðfestingu hennar. Gildistími lýsingarinnar hefur þó engin áhrif á þau skuldaskjöl sem gefin hafa verið út á grundvelli lýsingarinnar fram til þess tíma. Aðgengi að grunnlýsingu þessari verður tryggt í 10 ár frá staðfestingu lýsingar. Það verður gert með birtingu á vef félagsins, á slóðinni www.ivera.is/fjarfestar.

6.3 Upplýsingar felldar inn með tilvísun

Eftirfarandi gögn eru felld inn með tilvísun í grunnlýsingu þessa og skoðast þar með sem órjúfanlegur hluti af grunnlýsingu þessari og tiltekin sem gögn felld inn með tilvísun:

- Endurskoðaður samstæðureikningur Íveru ehf. fyrir árið 2024.
Reikninginn má nálgast á vefslóðinni:
https://www.ivera.is/cdn/aWpWBAIvOtkhBp2g_4403151190_Ivera_ehf._sr_2024.pdf
- Endurskoðaður samstæðureikningur Íveru ehf. (þá Heimstaden ehf.) fyrir árið 2023, ásamt áritun endurskoðanda.
Reikninginn má nálgast á vefslóðinni:
https://www.ivera.is/cdn/aWpWAwIvOtkhBp2f_4403151190_Heimstaden_ehf._sr_2023.pdf
- Kannaður árshlutareikningur samstæðu Íveru ehf. fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2025.
Reikninginn má nálgast á vefslóðinni:
https://www.ivera.is/cdn/aW36WQIvOtkhBsvi_%C3%8Dveraehf.%C3%81rshlutareikningur30.06.2025_undirrita%C3%B0.pdf
- Kannaður árshlutareikningur samstæðu Íveru ehf. fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2024.
https://www.ivera.is/cdn/aW36WAIvOtkhBsvh_Heimstaden-ehf.-30.6.2024.pdf

Framangreind skjöl má jafnframt nálgast á vefslóðinni www.ivera.is/fjarfestar/fjarhagsupplysingar.

6.4 Skjöl til sýnis

Á meðan grunnlýsingin er í gildi er heimilt að skoða eftirfarandi skjöl á vefsíðu útgefanda, www.ivera.is/fjarfestar:

- Allar útgáfulýsingar og endanlegir skilmálar skuldaskjala sem gefnir verða út í samræmi við skilmála grunnlýsingarinnar.
- Endurskoðaðir ársreikningar útgefanda fyrir fjárhagsárin 2023 og 2024.
- Kannaðir árshlutareikningar fyrir fyrstu sex mánuði árána 2024 og 2025
- Samþykktir Íveru ehf., dagsettar 1. apríl 2025.
- Umboðssamningur við umboðsmann kröfuhafa, ásamt breytingum eða viðbótum eftir því sem við á.
- Veðhafa- og veðgæslusamningur vegna almenna tryggingafyrirkomulagsins, dagsett 12. desember 2025, ásamt breytingum eða viðbótum eftir því sem við á.
- Samningur við staðfestingaraðila vegna almenna tryggingafyrirkomulagsins, dagsettur 12. desember 2025, ásamt breytingum eða viðbótum eftir því sem við á.
- Tryggingabréf vegna almenna tryggingafyrirkomulagsins, dagsett 12. desember 2025, ásamt breytingum eða viðbótum eftir því sem við á.
- Allar skýrslur staðfestingaraðila, vegna staðfestingar á fjárhagslegum skilmálum.
- Fréttatilkynningar birtar í fréttaveitu kauphallar.

Ef gerð verða tryggingarbréf, umboðssamningur, veðsamningur og/eða veðhafasamkomulag (eða veðhafa- og veðgæslusamkomulag) vegna almenns og/eða sértæks tryggingarfyrrkomulags verða þeir samningar einnig til sýnis eins og lýst er hér að framan. Það sama á við samninga við staðfestingaraðila og/eða umboðssamninga vegna útgáfu óveðtryggðra skuldaskjala innan útgáfuramans.

6.5 Ráðgjafar og upplýsingar frá þriðja aðila

Fossar fjárfestingarbanki hf., kennitala 660907-0250, Ármúla 3, 108 Reykjavík hefur umsjón með því ferli að fá grunnlýsingu þessa staðfesta hjá Fjármálaeftirlitinu. Fossar fjárfestingarbanki hf. hefur unnið að gerð grunnlýsingar þessarar í samráði við stjórnendur og stjórn útgefandans og er hún byggð á upplýsingum frá útgefanda.

Upplýsingar í grunnlýsingunni byggja ekki á yfirlýsingum utanaðkomandi sérfræðinga eða þriðja aðila, annað en opinberum upplýsingum sem birtar hafa verið af opinberum aðilum. Grunnvísitölugildi Hagstofu Íslands og upplýsingar frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun fela í sér upplýsingar sem útgefandi hefur aflað frá þriðja aðila. Útgefandi staðfestir, að svo miklu leyti sem honum er kunnugt um og honum er unnt að staðreyna, út frá þeim upplýsingum sem þriðji aðilinn hefur birt, að upplýsingarnar eru réttar og engum staðreyndum er sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða villandi. Heimilda frá þriðja aðila er getið þar sem það á við.

6.6 Staðfesting af hálfu Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands

Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands, kt. 560269-4129, Kalkofnsvegi 1, 101 Reykjavík (hér eftir „Fjármálaeftirlitið“), sem er lögbært yfirvald samkvæmt reglugerð (ESB) 2017/1129, hefur staðfest þessa lýsingu, sem dagsett er 10. febrúar 2026. Fjármálaeftirlitið staðfestir lýsinguna einungis í þeim skilningi að hún uppfyllir kröfur um að vera fullnægjandi, skiljanleg og samkvæm sem kveðið er á um í reglugerð (ESB) 2017/1129. Ekki skal líta á staðfestingu Fjármálaeftirlitsins á lýsingunni sem stuðning við útgefandann eða staðfestingu á gæðum þeirra skuldaskjala sem gefin hafa verið út á grundvelli lýsingarinnar. Fjárfestum ber að leggja sjálfstætt mat á hvort þeim henti að fjárfesta í skuldabréfunum eða víxlunum út frá skilmálum skuldaskjalanna og lýsingunni. Lýsingin inniheldur þær upplýsingar sem nauðsynlegar eru fjárfestum til að þeir geti lagt mat á eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur útgefanda sem og þau réttindi sem fylgja þeim skuldabréfum sem gefin hafa verið út undir skuldabréfaflokknum eða víxlaflokknum.

6.7 Endurskoðendur útgefandans

Endurskoðendur samstæðu Íveru ehf. og dótturfélaga fyrir árið 2024 og á fyrstu 6 mánuðum ársins 2025 voru KPMG ehf., kennitala 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík, og fyrir þeirra hönd Dána Hilmarsdóttir, löggildur endurskoðandi og meðlimur í Félagi löggiltra endurskoðenda, og Matthías Þór Óskarsson, löggiltur endurskoðandi og meðlimur í Félagi löggiltra endurskoðenda.

KPMG ehf. endurskoðaði samstæðureikning Íveru fyrir árið 2024. Var það álit KPMG ehf. að samstæðureikningurinn gæfi glögga mynd af fjárhagsstöðu samstæðu félagsins 31. desember 2024 og afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2024, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótakröfur sem koma fram í lögum nr. 3/2006 um ársreikninga. Áritun samstæðureikningsins var án fyrirvara.

KPMG ehf. kannaði samstæðureikninga Íveru ehf. fyrir fyrstu 6 mánuði árána 2024 og 2025. Var það ályktun KPMG að við könnunina hafi ekkert komið fram sem bendir til annars en að árshlutareikningarnir væru í öllum meginatriðum í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastað IAS 34 um árshlutareikninga.

Deloitte ehf., kt. 521098-2449, Dalvegi 30, 201 Kópavogi, endurskoðaði ársreikning Íveru ehf. (þá Heimstaden ehf.) fyrir fjárhagsárið 2023, og fyrir þeirra hönd Gunnar Þorvarðarson, löggiltur endurskoðandi og meðlimur í Félagi löggiltra endurskoðenda. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla.

Deloitte ehf. endurskoðaði samstæðureikning Íveru ehf. (þá Heimstaden ehf.) fyrir árið 2023. Var það álit Deloitte ehf. gæfi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2023, efnahag þess 31. desember 2023 og breytingu á handbæru

fé á árinu 2023, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótar kröfur í lögum nr. 3/2006 um ársreikninga.

Breyting á endurskoðanda Íveru á árinu 2024 má rekja til eigendaskipta á félaginu sem áttu sér stað á árinu 2023 og í kjölfar þeirra var ákvörðun tekin um að leita tilboða í endurskoðun sem leiddi til þess að gerður var samningur við KPMG ehf.

6.8 Yfirlýsing ábyrgðaraðila grunnlýsingarinnar fyrir hönd útgefanda

Forstjóri Íveru ehf., kennitala 440315-1190, Smáratorgi 3, 201 Kópavogi lýsir því yfir fyrir hönd Íveru ehf., sem útgefanda, að samkvæmt hans bestu vitund eru upplýsingarnar, sem grunnlýsingin hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum hafi verið sleppt sem gætu haft áhrif á áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 10. febrúar 2026

Fyrir hönd Íveru ehf.

Egill Lúðvíksson, forstjóri, e.u.