



STEFNIR

SÍL 2 hs.

Sérhæfður hlutdeildarsjóður

Skráningarskjal

Skuldabréf SIL 23 1

Mars 2023

Efnisyfirlit

| | |
|--|----|
| 1. Fyrirvarar..... | 4 |
| 1.1 First North Iceland fyrirvari..... | 4 |
| 1.2 Almennur fyrirvari..... | 4 |
| 2. Yfirlit..... | 5 |
| 3. Ábyrgðaryfirlýsing | 6 |
| 3.1 Ábyrgð útgefanda | 6 |
| 3.2 Yfirlýsing útgefanda | 6 |
| 4. Upplýsingar um útgefanda..... | 7 |
| 4.1 Útgefandi | 7 |
| 4.2 Hlutdeildarskírteini..... | 7 |
| 4.3 Ráðstöfun á fjármunum útgefanda..... | 8 |
| 4.4 Kostnaður útgefanda | 8 |
| 4.5 Rekstartími og slit..... | 8 |
| 4.6 Markmið, fjárfestingartímabil, fjárfestingarheimildir og fjárfestingarstefna | 9 |
| 4.7 Fjárfestingaráð..... | 11 |
| 4.8 Samkeppni og mikilvægustu markaðir..... | 12 |
| 4.9 Eignasafn..... | 12 |
| 4.10 Stofnefnahagsreikningur SÍL 2 hs..... | 14 |
| 4.11 Stjórn útgefanda og stjórnendur félags | 15 |
| 4.12 Endurskoðandi útgefanda og rekstrarfélags | 16 |
| 4.13 Upplýsingaskylda..... | 16 |
| 4.14 Hugsanlegir hagsmunaárekstrar..... | 16 |
| 5. Skuldabréfin..... | 17 |
| 5.1 Almennt um skuldabréfin | 17 |
| 5.2 Áhætta við fjárfestingu í skuldabréfum | 18 |
| 5.3 Stærð og auðkenni skuldabréfaflokks..... | 18 |
| 5.4 Greiðsluskilmálar skuldabréfanna..... | 19 |
| 5.5 Heimild til gjaldfellingar | 21 |
| 5.6 Skilmálabreyting..... | 22 |
| 5.7 Tryggingar | 23 |
| 5.8 Ábyrgð á greiðslu | 23 |
| 5.9 Útgáfuform skuldabréfanna og greiðslufyrirkomulag..... | 23 |
| 5.10 Skattamál | 23 |

| | |
|--|----|
| 6. Helstu áhættuþættir | 24 |
| 6.1 Efnahagsáhætta | 24 |
| 6.2 Vaxta – og endurfjárfestingaráhætta | 24 |
| 6.3 Verðtryggingaráhætta | 24 |
| 6.4 Seljanleikaáhætta | 24 |
| 6.5 Mótaðilaáhætta | 24 |
| 6.6 Lausafjárahætta | 25 |
| 6.7 Uppgreiðsluáhætta | 25 |
| 6.8 Sala eigna | 25 |
| 6.9 Áhætta vegna skilmálabreytinga | 25 |
| 6.10 Lagaleg áhætta | 26 |
| 7. Rekstraraðilinn | 26 |
| 8. Vörslufyrirtæki og útvistun verkefna | 26 |
| VIÐAUKI A – Útgáfulýsing vegna SIL 23 1 og skilmálar | 27 |
| VIÐAUKI B – reglur SÍL 2 hs | 34 |

1. Fyrirvarar

1.1 First North Iceland fyrirvari

First North Iceland Fixed Income („**First North**“) er markaðstorg fjármálagerna fyrir skuldabréf sem rekið er af Nasdaq Iceland hf. („**Nasdaq kauphöllin**“), sem er kauphöll innan Nasdaq samstæðunnar. Útgefendur skuldabréfa sem eru skráð á First North Iceland Fixed Income markaðinn lúta ekki sama regluverki og útgefendur skuldabréfa á skipulegum verðbréfamarkaði. Regluverkið sem um þá gildir er ekki jafn ítarlegt og hefur verið aðlagað að þeim kröfum sem gerðar eru til útgefenda fjármálagerna sem skráðir hafa verið á markaðstorg fjármálagerna. Áhættan sem felst í fjárfestingu í skuldabréfum sem skráð eru á First North Iceland Fixed Income kann því að vera meiri heldur en ef fjárfest er í skuldabréfum sem skráð eru á skipulegum verðbréfamarkaði. Skráningin er háð samþykki Kauphallarinnar.

1.2 Almennur fyrirvari

Vakin er athygli á því að upplýsingarnar sem koma fram í skjali þessu fela ekki í sér ráðleggingar um kaup á skuldabréfunum á neinn hátt. Fjárfestar eru hvattir til að leita sér faglegrar ráðgjafar áður en fjárfest er enda er fjárfesting á ábyrgð hvers fjárfestis fyrir sig. Áhætta felst í öllum fjárfestingum og því ber að taka tillit til þess áður en fjárfest er í skuldabréfunum. Þær upplýsingar sem birtar eru í skráningarlýsingunni skal undir engum kringumstæðum túlka sem loforð um árangur eða ávöxtun hjá útgefanda eða rekstraraðila hans.

2. Yfirlit

SÍL 2 hs. („sjóðurinn“ eða „útgefandi“), kt. 501221-9960, Borgartúni 19, 105 Reykjavík er sérhæfður hlutdeildarsjóður í rekstri Stefnis hf., kt. 700996-2479, Borgartúni 19, 105 Reykjavík („rekstraraðilinn“ eða „Stefnir“).

Fjárhæð þeirra bréfa sem tekin verða til viðskipta við skráningu skuldabréfs nemur 3.170.000.000 kr. að nafnverði. Um er að ræða fyrsta ádrátt en útgáfan er stækkuð við hverja innköllun fram að heildarnafnverði útgáfu sem má að hámarki vera 7.000.000.000 kr. Skuldabréfin eru gefin út rafrænt undir auðkenni SIL 23 1 í kerfum Nasdaq CSD SE, útibús á Íslandi, kt. 510119-0370 („Nasdaq verðbréfamiðstöðin“).

Bréfin verða tekin til viðskipta á First North¹. Kauphöllin mun birta tilkynningu hvenær skuldabréfin verða tekin til viðskipta með að lágmarki eins dags fyrirvara (virkur dagur).

Skráningarskjal þetta er útbúið í samræmi við First North Iceland Fixed Income Rulebook („reglur First North“), dagsett 1. september 2021. Skráningarskjalið fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf sem sett eru fram í reglum First North. Í samræmi við reglur First North má nálgast skráningarskjal þetta á heimasíðu rekstraraðilans, www.stefnir.is í fimm ár frá birtingu þess.

Útgefandi ber ekki neina ábyrgð á lagabreytingum eða öðrum ákvörðunum stjórnvalda. Þau lög sem útgefandi starfar eftir og/eða önnur lög og reglur sem hafa áhrif á starfsemi hans kunna að breytast með neikvæðum afleiðingum fyrir rekstur útgefanda á líftíma skuldabréfanna.

Fjárfesting í skuldabréfum felur í sér áhættu. Fjárfestar sem skuldabréfin varða eru hvattir til að kynna sér vel upplýsingar í þessu skráningarskjali og er sérstaklega bent á að kynna sér upplýsingar í 6. kafla þessa skjals, þar sem fjallað er um áhættuþætti og kafla 5.8 þar sem fjallað er um ábyrgð á greiðslu skuldabréfanna.

Ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfum útgefanda skal tekin á grundvelli skjalsins í heild sinni. Upplýsingar í skráningarskjalinu byggja á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem skjalið er dagsett og geta breyst frá því að skjalið er dagsett og þar til viðskipti hefjast með skuldabréfin. Ef það koma fram nýjar mikilvægar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varðar upplýsingar í skráningarskjali þessu, sem máli geta skipt við mat á skuldabréfunum, á þessu tímabili, þá mun útgefandinn birta viðauka við þetta skráningarskjal, þar sem greint er frá viðkomandi atriðum. Birta skal viðaukann á sama hátt og skráningarskjalið. Eftir birtingu skráningarskjalsins er fjárfestum ráðlagt að kynna sér allar opinberar upplýsingar sem gefnar eru út af útgefanda eða varða hann.

¹ Kauphöll Íslands hf. (Nasdaq Iceland) rekur tvönn konar markaði, First North Iceland (First North) og Aðalmarkaðinn. First North er markaðstorg fjármálagerna og Aðalmarkaðurinn er skipulegur markaður skv. lögum nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerna

3. Ábyrgðaryfirlýsing

3.1 Ábyrgð útgefenda

Í samræmi við reglur First North ber útgefandinn, SÍL 2 hs., ábyrgð á því að allar upplýsingar sem reglur First North kveða á um komi fram í þessu skráningarskjali.

3.2 Yfirlýsing útgefanda

Formaður stjórnar og framkvæmdastjóri Stefnis hf., kt. 700996-2479, Borgartúni 19, 105 Reykjavík sem fer með æðsta vald í málefnum SÍL 2 hs., kt. 501221-9960, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, samkvæmt því sem lög og reglur sjóðsins ákveða, lýsa því yfir að samkvæmt þeirra bestu vitund eru upplýsingarnar sem þetta skráningarskjal hefur að geyma í samræmi við staðreyndir og engum upplýsingum verið sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika þess.

Reykjavík, 22. mars 2023

f.h. Stefnis hf.

Sigrún Ragna Ólafsdóttir,
formaður stjórnar

Jón Finnbogason,
framkvæmdastjóri

4. Upplýsingar um útgefanda

4.1 Útgefandi

| | |
|--------------------------------------|------------------------------|
| Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti: | SÍL 2 hs. |
| Kennitala: | 501221-9960 |
| Stofndagur: | 24. janúar 2023 |
| Lögheimili og skrifstofa: | Borgartún 19, 105 Reykjavík |
| Upplýsingar: | Stefnir.is, s: +354 4447400 |
| Rekstraraðili: | Stefnir hf., kt. 700996-2479 |

Útgefandi er stofnaður, skráður og starfræktur sem sérhæfður hlutdeildarsjóður í samræmi við lög nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða (hér eftir „lög nr. 45/2020“). Rekstraraðilinn starfar á grundvelli starfsleyfa frá Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands sem rekstrarfélag verðbréfasjóða samkvæmt heimild í lögum nr. 116/2021, um verðbréfasjóði og sem rekstraraðili sérhæfðra sjóða samkvæmt heimild í lögum nr. 45/2020.

Starfsemi útgefanda felst í fjárfestingu á vaxtaberandi kröfum gagnvart íslenskum lögaðilum. Til að fjármagna þær gefur útgefandi út skuldabréf sem sótt er um skráningu á. Í fyrsta ádrætti er stór hluti þeirra lána sem sjóðurinn fjárfestir í að hluta til í gegnum Arion banka hf., kt. 581008-0150 („Arion“) sem er móðurfélag Stefnis.

Fyrsta fjárhagsuppgjör útgefanda eftir skráningu skuldabréfanna fyrir tímabilið 1. janúar – 30. júní 2023 er áætlað í ágúst 2023.

Reglur SÍL 2 hlutdeildarsjóðs hs (hér eftir einnig „reglur útgefanda“) voru samþykktar af stjórn rekstraraðilans fyrst þann 7. október 2021 og síðar þann 23. ágúst 2022 og er að finna í viðauka B. Rekstraraðilanum er heimilt að leggja til breytingar á reglum sjóðsins. Breytingar á greinum nr. 4, 6, 8, 9 og 10 í reglum sjóðsins þarfnast samþykkis 66,67% eigenda skuldabréfa sjóðsins. Fari 75% eigenda skuldabréfa útgefnum af sjóðnum fram á breytingar á rekstraraðila ber stjórn Stefnis að samþykkja þá breytingu enda sýnt fram á meiriháttar vanrækslu rekstraraðila. Rekstraraðilanum ber að tilkynna eigendum skuldaskjala sem sjóðurinn gefur út og hlutdeildarskírteinisöfnum um breytingar á reglum sjóðsins.

Nánar er fjallað um fjárfestingarstefnu sjóðsins í grein 4.6 og í 4. grein reglna sjóðsins, sem finna má í viðauka B.

Sjóðurinn er ekki sjálfstæður skattaaðili og greiðir hvorki fjármagnstekjuskatt né tekjuskatt.

4.2 Hlutdeildarskírteini

Útgefandi hefur gefið út 1.000.000 einingar af hlutdeildarskírteinum og er nafnverð hverrar einingar 1 kr. Hlutdeildarskírteinin voru gefin út á stofndegi sjóðsins 24. janúar 2023 og var gengi á stofndegi 1. Hlutdeildarskírteini eru öll í eigu rekstraraðilans. Andvirði útgáfu hlutdeildarskírteina og ávöxtun þeirra skal haldið sérgreindu. Gengi hlutdeildarskírteina skal reiknað ársfjórðungslega.

Kröfur á grundvelli hlutdeildarskírteina eru réttlægri öðrum kröfum gerðum á hendur útgefanda og þau verða innleyst þegar búið er að gera upp við eigendur skuldaskjala sbr. 8. gr. reglna sjóðsins.

4.3 Ráðstöfun á fjármunum útgefanda

Greiðslum til sjóðsins skal ráðstafað í neðangreindri röð, sbr. 8. grein reglna hans.

- a) Til greiðslu opinberra gjalda og til greiðslu rekstrarkostnaðar sjóðsins, þ.m.t. allra umsýsluþóknana skv. 6. gr. reglna og áfallins annars kostnaðar o.fl. gjalda sem eru til komin vegna rekstrar hans.
- b) Í samræmi við skilmála þeirra skuldaskjala eða lána sem sjóðurinn hefur gefið út. Allt fjárflæði eigna sjóðsins mun renna til eigenda þeirra skuldaskjala að frádregnum a) lið.
- c) Þegar liðir a) og b) hafa verið greiddir skal greiða til eigenda andvirði hlutdeildarskírteina sjóðsins við slit hans.

Kröfur á grundvelli hlutdeildarskírteina eru réttlægri öðrum kröfum gerðum á hendur sjóðnum og þau verða einungis innleyst þegar búið er að gera upp við eigendur skuldaskjala sbr. b) lið 2. mgr.

Rekstraraðila er óheimilt að veðsetja eignir sjóðsins og/eða tekjur að öðru leyti en til trygginga á greiðslum á skuldabréfum skv. b) lið 2. mgr.

4.4 Kostnaður útgefanda

Útgefandi greiðir rekstraraðilanum þóknun sem er 0,4% á ári af heildarstærð² sjóðsins á meðan hann er starfræktur og skal greiðslan innt af hendi ársfjórðungslega. Að fjárfestingartímabili loknu nemur þóknun rekstraraðila 0,35% á ári af heildareignum sjóðsins. Þóknun vörsluaðila fyrir umsjón og vörslu fjármálagerninga sjóðsins er innifalin í þóknun rekstraraðila.

Beinn útlagður kostnaður vegna reksturs sjóðsins er ekki innifalinn í þóknun rekstraraðila og sama á við um kostnað vegna Fjármálaeftirlitsins. Rekstraraðili áskilur sér jafnframt rétt til að krefjast endurgreiðslu kostnaðar svo sem vegna kostnaðar við skráningar skuldabréfa sjóðsins, fjárfestingaráðs, fjármálakerfa annarra en eignastýringarkerfa, kostnaðar vegna áskriftar að verðbréfavísitölum ef um það er að ræða, hugbúnaðar, endurskoðunar, lögfræðikostnaðar og póst- og pappírskostnaðar og annar slíks. Einnig alls kostnaðar og gjalda sem falla til við slit sjóðsins, þ.m.t. eftirlitsgjalda, hvort sem þau koma fyrir eða eftir þann tíma sem sjóðnum hefur verið slitið. Gjaldfærður kostnaður vegna framangreindra liða má þó ekki verða hærri en sem nemur 0,10% af heildarstærð sjóðsins á ársgrundvelli fyrir utan fyrsta skráningargjald skuldabréfanna á First North.

Leiði sérstakar aðstæður til þess að verja þarf hagsmuni sjóðsins með aðgerðum sem fyrirsjáanlega fara umtalsvert fram úr framangreindu hlutfalli má gjaldfæra kostnað vegna þess hjá sjóðnum, enda leiði mat rekstraraðilans til þeirrar niðurstöðu að hagsmunum eigenda skuldaskjala sjóðsins sé best borgið með þeim hætti. Slík gjaldfærsla er háð tilkynningu til Fjármálaeftirlitsins.

4.5 Rekstartími og slit

Rekstartími útgefanda er ótiltekinn en skv. 9. gr. reglna útgefanda er ákvörðun um slit hans í höndum rekstraraðilans. Komi til slita sjóðsins skal rekstraraðilinn koma eignum sjóðsins í verð með hagsmuni eigenda skuldaskjala sjóðsins og hlutdeildarskírteinishafa í fyrirrúmi og deila niður hreinum afrakstri af

² Heildarstærð sjóðsins er skilgreind sem virði eigna sjóðsins að viðbættri fjárhæð óinnkallaðra áskriftarloforða frá fjárfestum á fjárfestingartímabili. Eftir að fjárfestingartímabili sjóðsins lýkur er heildarstærð sjóðsins skilgreind sem virði eigna sjóðsins.

slíkum slitum, að frádregnum öllum kostnaði. Rekstraraðilinn skal tilkynna Fjármálaeftirlitinu um slit sjóðsins.

4.6 Markmið, fjárfestingartímabil, fjárfestingarheimildir og fjárfestingarstefna

Markmið sjóðsins er að ávaxta þá fjármuni sem greiddir eru til sjóðsins gegn útgáfu skuldabréfa með því að fjárfesta í vaxtaberandi kröfum, verðtryggðum sem óverðtryggðum.

Fjárfestingartímabil sjóðsins er að hámarki 30 mánuðir frá fyrstu útgáfu skuldabréfa sjóðsins. Framlengingar lána sem fyrir eru í sjóðnum teljast ekki til fjárfestinga og eru því heimilar eftir að fjárfestingartímabili lýkur svo framarlega sem framlenging sé innan gjalddaga skuldabréfa sjóðsins. Endurfjármögnun telst til nýrrar lánveitingar og er því óheimil að fjárfestingartímabili loknu. Að 30 mánuðum liðnum mun fjárflæði vegna eigna sjóðsins renna til eigenda skuldaskjala í samræmi við 8. gr. reglna útgefanda.

Útgefandi fjárfestir skv. fjárfestingarheimild og stefnu sem nánar er lýst hér að neðan og í reglum sjóðsins í viðauka B.

Sjóðnum er heimilt að lána beint og að fullu til innlendra lögaðila, eða að hluta samhliða lánveitingum frá innlendum lána- og fjármálastofnunum, lífeyrissjóðum og öðrum lánveitendum. Með tilvísun til þess að fjárfesta að hluta samhliða öðrum lánveitendum er vísað til þess að lánveiting getur annað hvort verið í formi hlutdeildar sjóðsins í viðkomandi fjármögnun eða að viðkomandi fjármögnun sé sett upp þannig að hún er lagskipt og sjóðurinn fjárfestir í hluta af viðkomandi fjármögnun. Kröfur geta verið í formi lánasamninga eða annarra skuldaviðurkenninga.

Ekki skal fjárfest í kröfum sem stofnast fyrir 14. september 2021 sem er um þremur mánuðum fyrir þann dag er heimild Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands (hér eftir „Fjármálaeftirlitið“) var veitt til markaðssetningar sjóðsins.

Fjárfestingarheimildir sjóðsins takmarkast við ákvæði laga nr. 45/2020, að frátöldum takmörkunum í X. kafla laganna er fjalla um sérhæfða sjóði fyrir almenna fjárfesta, og eftirfarandi fjárfestingarstefnu Sjóðsins.

Fjárfestingar sjóðsins skulu taka mið af því að eignaskipting sjóðsins sem hlutfall af heildarstærð hans sé í samræmi við neðangreint:

| | |
|---|---------|
| a) Lán með veði í fasteignum | 50-100% |
| b) Sjóðstreymislán og lán með veði í veltu- og/eða fastafjármunum | 0-20% |
| c) Lán með veði í skráðum hlutabréfum | 0-30% |
| d) Lán til framkvæmdarfjármögnunar | 0-20% |
| e) Lán til lóðafjármögnunar | 0-15% |

Nánari skilgreining á flokkun í ofangreindri fjárfestingarstefnu er hér að neðan. Skilmálar miðast við fjárfestingardag sjóðsins á hverjum tíma:

Flokkur a):

Kröfur eru með veð í fasteignum en geta einnig verið með viðbótarveðum, s.s. í öðrum fasta- og/eða veltufjármunum. Hámarks veðhlutfall skal vera 80% af metnu virði fasteignaveða.

Kröfur mega ekki vera tryggðar með veði í fasteign í eigu annarra aðila en lántaka, hluthafa og tengdra aðila eða dótturfélags.

Flokkur b):

Veð geta verið í formi hlutabréfa lántaka auk annarra veða eins og um er samið s.s. veltufjármunum eða fastafjármunum. Leitast skal við að tryggja hagsmuni sjóðsins með skilmálum um takmarkanir á arðgreiðslum, sölu- og veðsetningu eigna nema að uppfylltum ákveðnum skilyrðum um fjárhagslegan styrk eða með samþykki lánveitanda. Lántakendur skulu uppfylla neðangreind viðmið nema sérstakar skýringar um frávik liggja fyrir:

- i. Skuldagreiðsluhlutfall (DSCR) að lágmarki 1,2. Skuldagreiðsluhlutfall er skilgreint sem hlutfall sjóðstreymis til skuldagreiðslna (e. Cash flow available to debt service) á móti greiðslubyrði lána (e. Debt service).
- ii. Skuldsetning (NIBD/EBITDA) sé undir 5.

Flokkur c):

Kröfur skulu vera með veði í skráðum hlutabréfum þar sem hámarks veðhlutfall skal vera 75% vegna hlutabréfa sem skráð hafa verið á aðalmarkaði Nasdaq Iceland og 60% vegna hlutabréfa sem skráð hafa verið á First North markað.

Flokkur d):

Lántaki skal vera með tryggða lánsfjármögnun til að ljúka viðkomandi framkvæmdaverkefni. Verkframvinda er tekin út af fagaðila með þekkingu á því sviði eða fyrirkomulag sem fjárfestingaráð sjóðsins metur fullnægjandi. Lán skal að hámarki nema 80% af framkvæmdakostnaði. Sjóðnum er þó heimilt að veita lán upp á allt að 90% af framkvæmdakostnaði enda nemi slík lán að hámarki 10% af heildarstærð sjóðsins.

Flokkur e):

Áætlað upphaf framkvæmdatíma skal vera innan tveggja ára. Veðhlutfall skal að hámarki nema 80% af lóðarkostnaði ef framkvæmdir eru áætlaðar innan árs og 75% ef þær eru áætlaðar innan 2 ára. Forsenda er að um deiluskipulagt byggingarland sé að ræða.

Fyrir fjárfestingu skal fjárfestingarráð staðfesta að lánveiting samræmist reglum sjóðsins, að armslengdarsjónarmiða sé gætt og yfirfara lánaskjöl meðal annars m.t.t. lögfræðilegra atriða.

Þá skal einnig líta til eftirfarandi atriða við val á fjárfestingum hverju sinni:

- Lán í fullum skilum: Viðkomandi krafa sé í fullum skilum og lántaki sé ekki á vanskilaskrá
- Hámarksfjárhæð á útgefanda: Fjárhæð kröfu skal að hámarki vera 20% af heildarstærð

Sjóðurinn þarf þó að gæta þess að á kaupdegi að ef einn lántaki er á bilinu 15-20% megi aðrir útgefendur ekki vera stærri en 15%.

Sjóðnum er heimilt að vera með tímabundna stöðu í lausu fé. Sjóðurinn skal leitast við að fjárfesta því lausafé eins hratt og markaðsaðstæður leyfa á fjárfestingartímabilinu. Sjóðnum er jafnframt heimilt að greiða út lausafé ef ekki finnast ákjósanlegir fjárfestingarkostir. Þegar fjárfestingartímabili lýkur skal

sjóðurinn greiða lausafé sitt út til eigenda skuldabréfa sjóðsins í samræmi við skilmála þeirra. Sjóðnum skal heimilt að binda lausafé í innlánum, peningamarkaðsgerningum eða skammtímasjóðum til lausafjárstýringar.

Sjóðnum er heimilt að hagnýta afleiður í starfsemi sinni til að verjast áhættu eða draga úr áhættuskuldbindingum. Sjóðnum er heimilt að kaupa eða veita lán í annarri mynt en íslenskum krónum. Í þeim tilfellum skal sjóðurinn gera viðeigandi skiptasamninga svo greiðsluflæði lána samræmist grunnmynt sjóðsins.

Til viðbótar við útgáfu skuldabréfa er sjóðnum heimil önnur skammtímalántaka í því skyni að vernda hagsmunum eigenda skuldaskjala sjóðsins og hlutdeildarskírteinishafa s.s. vegna fullnustu veða eða til að mæta skuldbindingum sjóðsins. Annars konar lántaka er ekki heimilud.

Nota skal eftir því sem við á og um er samið ýmis ákvæði í skuldaskjölum sem varða gjaldfellingarheimildir, t.d. ákvæði um eigið fé, eiginfjárlutfall, greiðsluhæfi, hagnað, rýrnun trygginga, eigendaskipti að rekstri eða tryggingaandlagi, veðsetningarbann eigna, bann við sölu eigna umfram viðmiðunarmörk o.fl.

4.7 Fjárfestingaráð

Fjárfestingaráð félagsins starfar til samræmis við reglur sjóðsins, en allar fjárfestingar skulu bornar undir fjárfestingaráð af sjóðstjórum. Sjóðstjórar greina fjárfestingartækifæri. Vegna þeirra fjárfestingartækifæra sem sjóðstjórar samþykka ber þeim að leggja fyrir fjárfestingaráð sem þarf að vera einróma um að fjárfesting sé í samræmi við fjárfestingarheimildir sjóðsins. Í kjölfar afgreiðslu fjárfestingaráðs á erindum er sjóðstjórum heimilt að ráðast í viðkomandi fjárfestingu og bera þeir ábyrgð á allri eftirfylgni með fjárfestingum sjóðsins.

Fjárfestingaráði er heimilt að setja reglur sem veita sjóðstjórum heimild til endanlegrar ákvörðunar á fjárfestingum sem falla undir a) og c) lið 4. t.l. 4. gr. reglna sjóðsins en a) liðurinn varðar lán með veði í fasteignum og c) liðurinn varðar lán með veði í skráðum hlutabréfum. Heimild þessi er þó háð því skilyrði að í þeim tilvikum verði veðhlutfall tilgreint í a) lið 5 t.l. 4. gr. (lán með veði í fasteignum) að hámarki 65% en ekki 80% og veðhlutfall tilgreint í c) lið 5 t.l. 4 gr. (lán með veði í skráðum hlutabréfum) verði að hámarki 50% vegna hlutabréfa sem skráð hafa verið á aðalmarkað Nasdaq Iceland en ekki 75% og 40% vegna hlutabréfa sem skráð hafa verið á First North markað en ekki 60%.

Fjárfestingaráð skal skipað þremur aðilum tilnefndum af Stefni hf. Tveir aðilar skulu vera óháðir rekstraraðila en einn fulltrúi Stefnis, sem skal þó ekki vera sjóðstjóri sjóðsins eða hluti af því teymi sem ber ábyrgð á rekstri sjóðsins. Aðilar í fjárfestingaráði skulu hafa yfirgripsmikla sérþekkingu á sviði lánveitinga til fyrirtækja.

Meðlimir fjárfestingaráðs eru Jón Finnbogason framkvæmdastjóri Stefnis og þeir Höskuldur Eiríksson lögmaður, LL.M. og eigandi hjá KPMG Law og Bjarnólfur Lárusson viðskiptafræðinur og M.Sc sem er annar eiganda að Eldjárn capital sem hefur mikla reynslu á fjármögnun félaga. Meðlimum fjárfestingaráðs er skylt að upplýsa um atvik sem geta valdið vanhæfi þeirra og skulu þeir gera það um leið og slík mál koma upp. Vanhæfur meðlimur fjárfestingaráðs á ekki að taka þátt í meðferð slíks máls að neinu leyti og á þar af leiðandi ekki að fá aðgang að gögnum eða vera viðstaddur umræður eða ákvarðanatöku á fundum fjárfestingaráðs. Bóka skal í fundargerð að meðlimur fjárfestingaráðs hafi vikið sæti þar sem við á. Ef breyting verður á meðlimum fjárfestingaráðs þá verður slíkt birt í gegnum opinbert tilkynningarkerfi kauphallar.

4.8 Samkeppni og mikilvægustu markaðir

Sjóðurinn starfar á lánamarkaði til innlendra lögaðila og er þannig í samkeppni við aðra lánveitendur hvort sem það eru lánastofnanir eða sjóðir. Frá lokun áskriftarloforða hefur sjóðurinn skoðað mögulegar fjárfestingar fyrir fyrsta ádrátt sem mun eiga sér stað samhliða skráningu skuldabréfa sjóðsins. Sjóðurinn hefur 30 mánaða fjárfestingartímabil til að fjárfesta fyrir áskriftarloforð og að endurfjárfesta fyrir það sjóðstreymi sem kemur frá eignum þess. Sjóðurinn hefur í gegnum tengsl sín við samstarfsaðila s.s. fjármálastofnanir notið góðs aðgangs að lánum og vænta má að svo verði áfram.

Sökum hratt hækkandi vaxta Seðlabankans þá hefur vaxtabyrði fyrirtækja rokið upp enda flestöll á breytilegum kjörum. Sökum versnandi fjármögnunarkjara fjármálastofnana á erlendum mörkuðum þá hefur álag á fyrirtækjalán farið hækkandi.

4.9 Eignasafn

Fyrsta fjárfesting sjóðsins átti sér stað tveimur dögum fyrir skráningu skuldabréfa á First North. Sjóðurinn hefur fjárfest í 12 fjármálagerningum á 10 lántakendum.

Í kringum 60% af fjárhæð lána eru með fasteignatryggingum að veði og falla undir flokk a) í fjárfestingarstefnu sjóðsins. Tæplega 20% af fjárhæð lána eru með veði í veltufjármunum og falla undir flokk b) í fjárfestingarstefnu sjóðsins. Rétt um 20% af fjárhæð lána eru til framkvæmdafjármögnunar og falla undir flokk d) í fjárfestingarstefnu sjóðsins sbr. kafla 4.6.

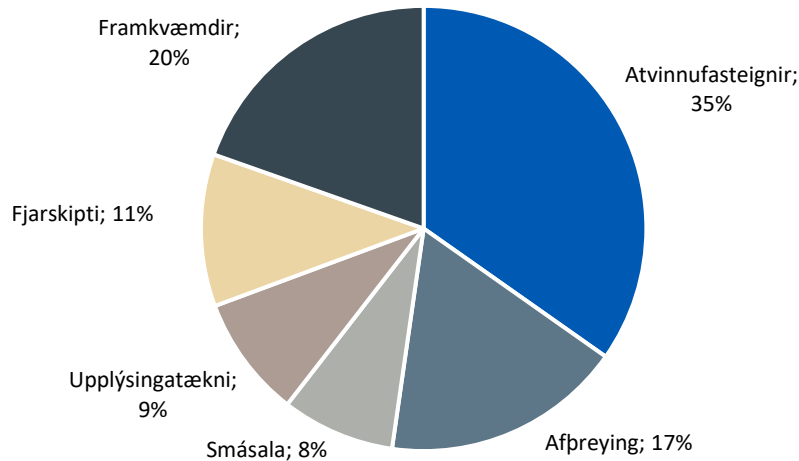
Stærsta lán í safninu er um 17% af heildareignum.

Tvö lán í sjóðnum flokkast undir vistvæn verkefni. Annað lánið óskar eftir Svansvottun sem er opinbert umhverfismerki Norðurlanda en hitt frá CICERO og flokkast sem ljósgrænt.

Sjóðurinn mun fjárfesta í nægjanlega mörgum lántökum til að viðhalda að lágmarki 6 mótaðilum. Ekkert lán má fara umfram 20% af stærð sjóðsins á líftíma skuldabréfa útgefanda. Ef til þess kemur að fyrrgreind hlutföll haldi ekki, vegna uppgreiðslna á lánum í eigu sjóðsins að loknu fjárfestingartímabili, mun sjóðurinn grípa til ráðstafana áður en slíkt gerist. Slíkt gæti leitt til sölu á undirliggjandi eignum sjóðsins og í kjölfar þess yrði söluandvirði eigna og fjármunum vegna uppgreiðslu lána ráðstafað til uppgreiðslu á útgefnum skuldabréfum sjóðsins fyrr en áætlað er.

Ef hins vegar uppgreiðslur á lánum í eigu sjóðsins er innan fjárfestingartímabils þá má gera ráð fyrir að slíkum uppgreiðslum yrði þá ráðstafað til kaupa á nýjum lánum í samræmi við fjárfestingarheimildir sjóðsins. Það eru tryggingar að baki öllum lánum og veðsetningarhlutföll eru á bilinu 13% - 80%. Öll lánin í fyrsta ádrætti eru óverðtryggð og á breytilegum vöxtum.

Neðangreind mynd sýnir atvinnugreinaskiptingu og fjárhagsupplýsingar lántaka sjóðsins. Hér er horft til þeirrar starfsemi sem lántaki eða samstæða lántaka stundar. Í flokknum atvinnufasteignir er veði í fasteignum sem eru í útleigu til fyrirtækja í mismunandi atvinnugreinum.



Fjárhagur lántaka skv. ársreikningum 2021 og 2022*, m.kr.

| Lántaki | Tegund veðs | Tekjur | Eignir | Fjárhæð | Lokagjalddagi | Óverðtryggt/ verðtryggt | Tegund afborgana | Fjöldi gjalddaga pr ár | Framlenging- heimild | Útgáfudagur |
|---------|---------------------|---------------------|-------------|---------|---------------|----------------------------|-------------------|------------------------|-------------------------|-------------|
| 1 | Fasteignir | 250-500 | Yfir 7.500 | 530 | 20.09.2023 | Óverðtryggt | Vaxtagreiðslubríf | 12 | | 12.08.2022 |
| 2 | Fasteignir | Undir 100 | 2.500-5.000 | 154 | 01.09.2023 | Óverðtryggt | Eingreiðslubríf | 1 | | 01.09.2022 |
| 3 | Fasteignir | Undir 100 | 2.500-5.000 | 390 | 07.10.2024 | Óverðtryggt | Vaxtagreiðslubríf | 12 | | 19.10.2021 |
| 4 | Fasteignir | Undir 100 | 500-1.000 | 330 | 01.03.2024 | Óverðtryggt | Jafnar afborganir | 12 | | 22.03.2022 |
| 5 | Fasteignir | nýtt félag | nýtt félag | 210 | 01.06.2027 | Óverðtryggt | Jafnar afborganir | 12 | | 09.05.2022 |
| 6 | Fasteignir | 0 ekki í rekstri | 0-500 | 260 | 03.09.2027 | Óverðtryggt | Jafnar greiðslur | 12 | | 26.08.2022 |
| 7 | Veltufé | 3.500-4.500 | 1.000-2.500 | 300 | 01.08.2025 | Óverðtryggt | Jafnar afborganir | 12 | 2*12 mán | 27.06.2022 |
| 8 | Veltufé | Yfir 7.500* | Yfir 7.500* | 370 | 12.09.2024 | Óverðtryggt | Jafnar afborganir | 12 | 2*3 ár | 17.09.2021 |
| 9 | Byggingafrankvæmdir | 1.000-2.500 | 0-500 | 310 | 10.12.2023 | Óverðtryggt | Eingreiðslubríf | 1 | | 28.06.2022 |
| 10 | Byggingafrankvæmdir | 0 var í framkvæmdum | 1.000-2.500 | 310 | 04.11.2023 | Óverðtryggt | Eingreiðslubríf | 1 | | 04.11.2021 |

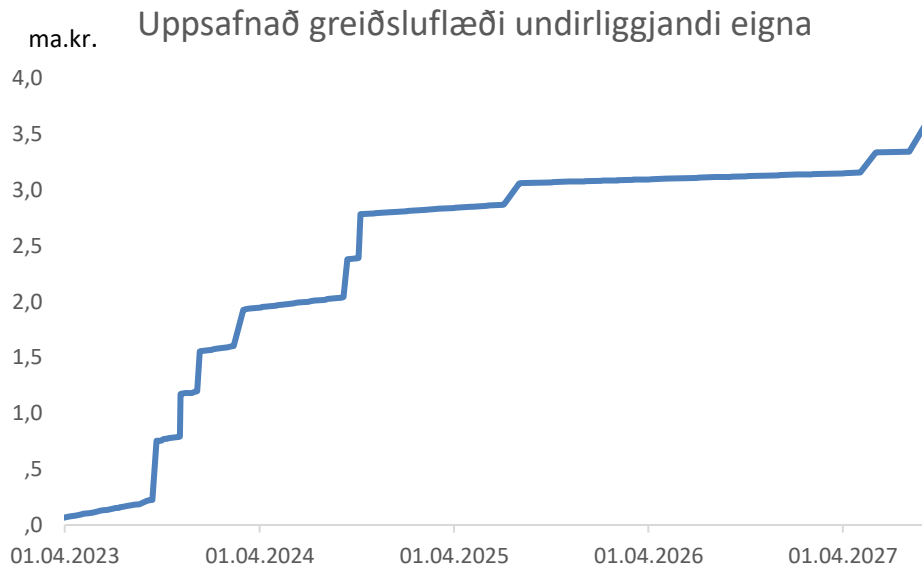
* tölur skv ársreikningi 2022

Vextir tryggingasafns eru á bilinu 11,24-12,45%

Veginn meðallíftími undirliggjandi lána m.v. væntar greiðslur af núverandi eignasafni er 1,39 ár. Í meðallíftímanum er ekki gert ráð fyrir uppgreiðslum lána fyrir lokagjalddaga né tekið tillit til þess að í tveimur lánnum er heimild til að framlengja lánnum að loknum lokagjalddaga um 1-3 ár. Meðallíftími endurspeglar því lokagjalddaga í samræmi við undirliggjandi lán þó svo að lántökum sé heimilt að greiða upp fyrir þann dag. Ef slíkt gerist endurfjárfestir sjóðurinn í nýjum lánnum á meðan fjárfestingartímabili stendur sbr 4.6. Nýjar fjárfestingar geta því breytt meðallíftíma undirliggjandi lána.

Öll lán geta verið greidd upp fyrr en að lokagjalddaga er komið án uppgreiðslugjalds enda bera öll lánin breytilega vexti.

Neðangreind mynd sýnir uppsafnað greiðsluflæði undirliggjandi eigna sjóðsins sem endurspeglar meðallíftíma safnsins við útgáfu.



4.10 Stofnefnahagsreikningur SÍL 2 hs.

Stofnefnahagsreikningur

| | Skýr. |
|---|------------------|
| Eignir | |
| Fjáreignir | 3.170.000 |
| Handbært fé | 1.000 |
| Aðrar eignir samtals | <u>3.171.000</u> |
| Eignir samtals | <u>3.171.000</u> |
| Skuldir | |
| Útgefin skuldabréf | 3.170.000 |
| Skuldir samtals | <u>3.170.000</u> |
| Hrein eign í upphafi | 1.000 |
| Fjöldi útgefinna hlutdeildarskírteina (í þús.) | 1.000 |
| Gengi hlutdeildarskírteina í upphafi | <u>1,00</u> |

Fjárhæðir eru í þúsundum króna

Endurskoðandi, Deloitte ehf., hefur staðfest áætlaðan stofnefnahagsreikning SÍL 2 hs.

4.11 Stjórn útgefanda og stjórnendur félags

Sigrún Ragna Ólafsdóttir, stjórnarformaður, kt. 180863-3629

Sigrún Ragna hefur fjölbreytta reynslu af fjármálamörkuðum. Hún var forstjóri VÍS á árunum 2011-2016. Áður starfaði hún sem framkvæmdastjóri fjármálasviðs Íslandsbanka og þar áður hjá Deloitte, þar sem hún var meðeigandi og löggiltur endurskoðandi til ársins 2007. Sigrún Ragna er varaformaður stjórnar Símans og stjórnarformaður Auðkennis. Þá hefur hún setið í stjórnnum fjölda fyrirtækja svo sem í Verði tryggingum, Reiknistofu bankanna og Creditinfo Group. Sigrún Ragna er viðskiptafræðingur frá Háskóla Íslands og hefur lokið prófi til löggildingar í endurskoðun. Hún útskrifaðist með MBA próf frá Háskólanum í Reykjavík árið 2007.

Guðmundur Jóhann Jónsson, stjórnarmaður, kt. 041159-2439

Guðmundur hefur verið forstjóri Varðar tryggingar og Varðar líftrygginga frá árslokum 2006 og er háður stjórnarmaður. Áður starfaði Guðmundur sem stjórnandi hjá Sjóvá í um 20 ár og í liðlega tvö ár hjá SP-Fjármögnun og Reykjavíkurborg. Guðmundur hefur setið í stjórnnum margra fyrirtækja í gegnum tíðina, þar á meðal í stjórn Origo í yfir 20 ár. Þá var hann formaður stjórnar Securitas, sat í stjórn útgerðarfyrirtækisins G.RUN og lauk nýverið 8 ára setu í stjórn Viðskiptaráðs. Guðmundur er viðskiptafræðingur frá Seattle University. Hann lauk MBA próf frá Edinborgarháskóla árið 2000 og AMP námi frá IESE í Barcelona á árinu 2021.

Hrefna Ösp Sigfinnsdóttir, stjórnarmaður, kt. 230969-5239

Hrefna er framkvæmdastjóri Creditinfo á Íslandi og situr í framkvæmdastjórn Creditinfo Group. Hrefna hefur fjölbreytta reynslu af fjármálamarkaði. Hrefna var framkvæmdastjóri eignastýringar hjá Landsbankanum á árunum 2010-2021. Áður starfaði hún sem sjóðsstjóri framtakssjóðinga hjá Arev verðbréfafyrirtæki, hún var forstöðumaður skráningarsviðs hjá Kauphöllinni og starfaði sem forstöðumaður einstaklingsþjónustu hjá verðbréfafyrirtækinu Fjávangi. Hrefna situr í stjórn lyfjafyrirtækisins Choripharma og stjórn Viðskiptaráðs. Þá hefur hún fjölbreytta stjórnarreynslu svo sem stjórnarmaður í Framtakssjóði Íslands og Umbreytingu II framtakssjóði í stýringu hjá Alfa. Hrefna var einn af stofnaðilum IcelandSIF. Hrefna er viðskiptafræðingur frá Háskóla Íslands, lauk AMP námi frá IESE í Barcelona árið 2021 og hefur lokið prófi í verðbréfavíðskiptum.

Jón Finnbogason, framkvæmdastjóri Stefnis, kt. 040873-3769

Jón hefur fjölbreytta reynslu af fjármálamarkaði eða allt frá árinu 1999. Síðast starfaði Jón sem forstöðumaður fyrirtækjahluta á fyrirtækja- og fjárfestingabankasviði Arion banka hf. og einnig sem útlánastjóri (e. Chief Credit Officer) bankans áður en hann hóf störf hjá Stefni árið 2022. Stór hluti af starfsreynslu Jóns er frá hans fyrri störfum hjá Stefni hf. en hann starfaði fyrst hjá félaginu á árunum 2003 til 2008 og aftur frá 2013 til 2017, þá sem forstöðumaður skuldabréfateymis Stefnis. Þá starfaði Jón hjá Byr sparissjóði frá 2009 til 2011 fyrst sem yfirlögfræðingur og svo sem sparissjóðsstjóri og forstjóri Byrs hf. Á árunum 2011 til 2013 starfaði Jón sem aðstoðarframkvæmdastjóri viðskiptabankasviðs Íslandsbanka hf. Jón lauk lögfræðiprófi frá Háskóla Íslands árið 1998. Hann er einnig lögmaður með málflutningsréttindi fyrir héraðsdómi og hefur lokið prófi í verðbréfavíðskiptum.

Anna Kristjánsdóttir, sjóðstjóri SÍL 2 hs., kt. 030578-3339

Anna hefur 20 ára reynslu af störfum á fjármálamörkuðum. Hún hóf störf hjá Búnaðarbanka Íslands árið 2002 og hjá Stefni frá árinu 2003. Anna hefur verið forstöðumaður skuldabréfateymis Stefnis frá 2017 og forstöðumaður sérhæfðra skuldabréfa frá árinu 2022. Hún var stjórnarmaður hjá Eik

fasteignafélagi hf. árin 2010 – 2013. Anna er viðskiptafræðingur frá HR og M.Fin. í fjármálum frá HÍ. Hún hefur lokið prófi í verðbréfavíðskiptum.

4.12 Endurskoðandi útgefanda og rekstrarfélags

Endurskoðandi útgefanda og rekstrarfélags er Deloitte ehf. kt. 521098-2449, Smáratorgi 3, 201 Kópavogi.

4.13 Upplýsingaskylda

Eftir skráningu skuldabréfanna mun útgefandi sinna upplýsingaskyldu á markaði í samræmi við 17. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og Ráðsins (ESB) nr. 596/2014 um markaðssvik (MAR), sbr. lög nr. 60/2021 um aðgerðir gegn markaðssvikum ásamt reglum Nasdaq Iceland fyrir útgefendur skuldabréfa á First North.

Útgefanda ber að birta almenningi á Evrópska efnahagssvæðinu allar þær innherjaupplýsingar sem varða hann eins fljótt og auðið er og á jafnræðisgrundvelli. Samhliða því skal útgefandi senda upplýsingar til Fjármálaeftirlits Seðlabankans.

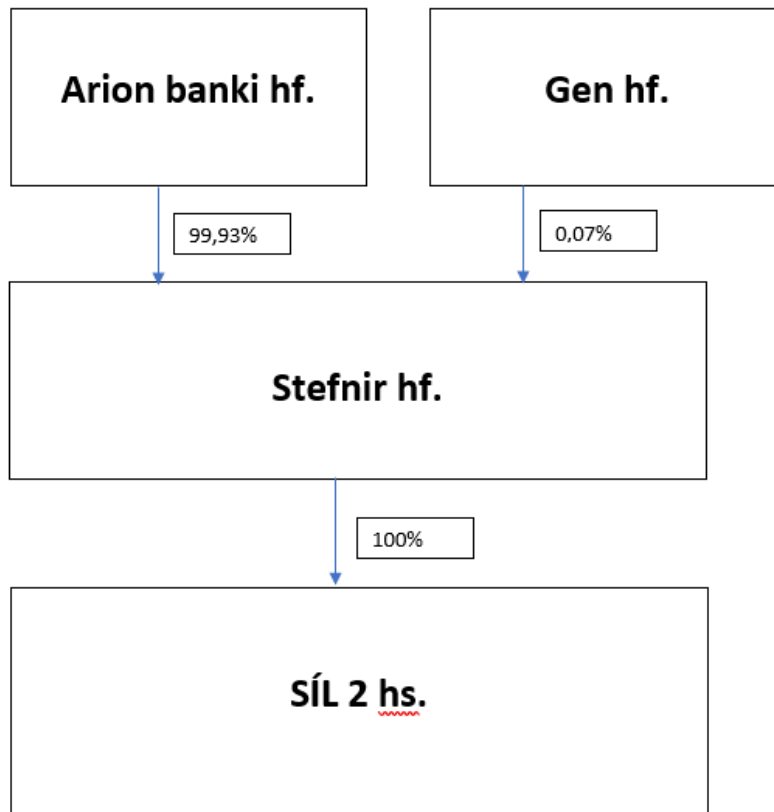
Útgefandi mun birta ársreikninga og uppgjör fyrir fyrstu sex mánuði hvers árs opinberlega. Birtingin verður eins fljótt og auðið er og innan fjögurra mánaða frá lokum fjárhagsárs fyrir ársreikninga og innan tveggja mánaða frá lokum uppgjörstímabils fyrir hálfársuppgjör.

Breyting á mótaðilum verða birtar í árs- og árshlutareikningum til upplýsinga fyrir fjárfesta sbr töflu í kafla 4.9.

4.14 Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

Rekstraraðili útgefanda er dótturfélag Arion. Arion gegnir hlutverki vörsluaðila sjóðsins og er með samning við útgefanda um þjónustu þeirra lána sem útgefandi kaupir af Arion.

Hér að neðan sést hvernig eignarhaldi á útgefanda er háttað. Hluthafar Gen hf. eru Arion með 99% hlutafjár og Stefnir með 1% hlutafjár.



Stefnir hefur í rekstri sínum sett sér reglur um hagsmunaárekstra sem eru birtir á heimasíðu Stefnis, https://www.stefnir.is/um-stefni/reglur-og-samthykkir/#reglur_vegna_hagsmunaarekstra

Til að lágmarka hættu á hagsmunaárekstrum mun sjóðurinn ekki fjárfesta í lánaskjölum á óskráð félög sem sjóðir í rekstri Stefnis eða Arion eiga eignahlut í.

5. Skuldabréfin

5.1 Almennt um skuldabréfin

Skráningarskjal þetta er birt í tengslum við umsókn um töku flokks SIL 23 1 til viðskipta á First North. Reiknað er með því að bréfin verði tekin til viðskipta á First North fyrir miðjan mars 2023. Útgefandi hefur ekki áður skráð skuldabréf á First North en annar sjóður í rekstri Stefnis hf., SÍL hs, var skráður á First North árið 2021.

Skráningarskjal þetta tekur til skuldabréfaflokks sem gefinn er út af sérhæfða hlutdeildarsjóðnum SÍL 2

hs. sem er í rekstri hjá Stefni. Stofndagsetning sjóðsins var 24. janúar 2023. Fjárfestingarheimildir sjóðsins er að finna í grein 4.6 og í reglum sjóðsins í viðauka B. Skuldabréfin eru rafrænt skráð hjá Nasdaq verðbréfamiðstöðinni á grundvelli laga nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga.

Útgáfa skuldabréfa, vegna fyrsta ádráttar í fjárfestingu sjóðsins, átti sér stað tveimur dögum fyrir skráningu skuldabréfanna. Í fyrsta ádrætti var dregið á sem nemur um 45% af áskriftarfjárhæð sjóðsins. Sjóðurinn var markaðssettur til skilgreinds hóps fjárfesta, nánar tiltekið lífeyrissjóða, váttryggingarfélag, fjármála- og verðbréfafyrirtækja. Óskað var eftir áskriftum að skuldabréfum útgefnum af sjóðnum. Fjárhæð áskrifta er að markaðsvirði.

Markmið sjóðsins er að ávaxta þá fjármuni sem greiddir eru til sjóðsins gegn útgáfu skuldabréfa með því að fjárfesta í vaxtaberandi kröfum, verðtryggðum sem óverðtryggðum, í samræmi við fjárfestingarstefnu sína.

Tilgangur skráningar skuldabréfanna er að gera þau að betri fjárfestingarkosti fyrir fjárfesta m.t.t. eignaflokkunar, upplýsingagjafar og gagnsæis.

5.2 Áhætta við fjárfestingu í skuldabréfum

Fjárfesting í skuldabréfum felur í sér margvíslega áhættu. Virði skuldabréfa getur hækkað og lækkað. Fjárfestar geta tapað hluta eða allri fjárfestingu sinni í skuldabréfum. Fjárfestum er bent á að kynna sér með ítarlegum hætti helstu áhættuþætti sem varða viðskipti með skuldabréf og eftir atvikum kaupa sér ráðgjöf. Óvissa er um framtíðaraðstæður markaða og ekki er mögulegt fyrir útgefanda að meta með vissu líkur á atvikum eða atburðum sem geta haft áhrif á markaðsaðstæður í framtíðinni. Sá möguleiki er fyrir hendi að útgefandi geti ekki staðið við skuldbindingar sínar, m.a. vegna þátta sem ekki eru taldir upp sem sérstakir áhættuþættir í skráningarskjalinu. Fjárfestar eru alltaf hvattir til að leggja sjálfstætt mat á þá áhættu sem felst í því að fjárfesta í skuldabréfum útgefanda. Nánar er fjallað um helstu áhættuþætti tengda skuldabréfunum í kafla 6 í skráningarskjali þessu.

5.3 Stærð og auðkenni skuldabréfaflokks

Stærð skuldabréfaflokksins getur að hámarki verið 7.000 m.kr. að nafnvirði og er nafnverðseining ISK 1,0 (ein króna). Móttækin áskriftarloforð eru að fjárhæð 7.000 m.kr. að markaðsvirði og því getur ádregin fjárhæð frá fjárfestum ekki farið umfram þá fjárhæð. Skuldabréfin eru óverðtryggð með fljóttandi vöxtum og með lokagjalddaga 20. desember 2029. Afborganir og vaxtagreiðslur skuldabréfsins taka mið af móttöku útgefanda á afborgunum og vöxtum af undirliggjandi eignum í eigu útgefanda að teknu tilliti til kostnaðar og hugsanlegra fjárfestinga á fjárfestingartímabili í samræmi við reglur útgefanda. Því geta afborganir skuldabréfsins verið óreglulegar, þ.e. ef engar afborganir eru greiddar af undirliggjandi eignum á milli gjalddaga skuldabréfsins eða ef slíkar afborganir eru nýttar að fullu á fjárfestingartímabili, kemur ekki til greiðslu fjárhæðar af hendi útgefanda á viðkomandi gjalddaga skuldabréfsins. Vaxta- og afborgunartímabil eru þrjú mánuðir og er fyrsti vaxta- og afborgunardagur 20. júní 2023 og svo á þriðja mánaða fresti fram að lokagjalddaga. Fimm dögum fyrir upphaf hvers vaxtatímabils verða vextir fyrir komandi vaxtatímabil ákvarðaðir út frá áætluðum greiddum vöxtum og tilkynntir skuldabréfaeigendum. Eftir að skuldabréfið hefur verið skráð á First North, verður slík tilkynning birt opinberlega.

Auðkenni flokksins er SIL 23 1 og verða bréfin tekin til viðskipta undir því í kerfum Nasdaq kauphallarinnar.

5.4 Greiðsluskilmálar skuldabréfanna

Upplýsingar um útgefanda/ Issuer's data:

| | |
|-------------------------------|--|
| 1. Nafn/ Name: | SÍL 2 <u>hs.</u> („SÍL 2“), sem er hlutdeildarsjóður skv. 66. gr. laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða |
| 2. Kennitala/Registry number: | 501221-9960 |
| 3. LEI kóði/LEI code: | 2549007LWDSNQS520A28 |

Upplýsingar um útgáfu/Issue's data:

| | |
|---|---|
| 4. Auðkenni útgáfu/Symbol (Ticker): | SIL 23 1 |
| 5. ISIN kóði/ISIN code: | IS0000034916 |
| 6. CFI kóði/CFI code: | DBVUFR |
| 7. FISN kóði/FISN code: | SIL 2 <u>hs.</u> / VAR BD 20291205 |
| 8. Skuldabréf/víxill/ Bonds/bills: | Skuldabréf |
| 9. Heildarnafnverð útgáfu skv. útgáfuheimild/ Total issued amount : | 7.000.000.000 <u>kr</u> |
| 10. Nafnverð áður útgefið/ Total amount previously issued: | 0 <u>kr</u> |
| 11. Nafnverð útgefið nú/ Amount issued at this time: | 3.170.000.000 <u>kr</u> |
| 12. Nafnverðseining í verðbréfamiðstöð/ Denomination in CSD: | Kr. 1 – ein króna |
| 13. Skráð í Kauphöll/ Listed on Nasdaq Stock Exchange: | Skuldabréfin verða skráð á Nasdaq First North Iceland 2 viðskiptadögum eftir útgáfu |

Afborganir – Greiðslufæði/ Amortization – Cash flow

| | |
|--|--|
| 14. Tegund afborgana/ Amortization type: | Annað. |
| 15. Tegund afborgana, ef annað/ Amortization type, if other: | Afborganir skuldabréfa taka mið af móttöku útgefanda á afborgunum af undirliggjandi lánum í eigu útgefanda að teknu tilliti til kostnaðar og hugsanlegra fjárfestinga á fjárfestingartímabili útgefanda í samræmi við reglur hans. Því geta afborganir skuldabréfa verið óreglulegar, þ.e. ef engar afborganir eru greiddar af undirliggjandi lánum á milli gjalddaga skuldabréfa eða ef slíkar afborganir eru nýttar að fullu á fjárfestingartímabili, kemur ekki til greiðslu fjárhæðar af hendi útgefanda á viðkomandi gjalddaga skuldabréfa. Því kann að vera að engin greiðsla verði innt af hendi á slíkum gjalddögum og telst slíkt |

| | |
|---|---|
| | þá ekki fela í sér vanefnd á greiðsluskuldbindingu útgefanda. Tilkynnt verður um afborganir í fréttakerfi Nasdaq Iceland. |
| 16. Gjaldmiðill/ Currency: | ISK |
| 17. Gjaldmiðill ef annað/ Currency, if other: | Á ekki við. |
| 18. Útgáfudagur/ Issue date: | 22.3.2023 |
| 19. Fyrsti gjalddagi höfuðstóls/ First ordinary installment date: | Næsti gjalddagi eftir að samanlögð nafnverðsfjárhæð útgefina skuldabréfa skv. reitum nr. 10 og 11 samsvarar heildarnafnverði útgáfu skv. reit 9 (sbr. þó útskýringu í reit nr. 15) |
| 20. Fjöldi gjalddaga höfuðstóls í heild/ Total number of installments: | 27, samhlíða vaxtagreiðslum a.t.t.t. útskýringa í reitum nr. 15,19 og 46 |
| 21. Fjöldi gjalddaga á ári/ Installment frequency: | Gjalddagar geta verið fjórum sinnum á ári sbr. reit nr. 15 og 19, í fyrsta sinn þann 20. júní 2023 og á þriggja mánaða fresti þar á eftir, þ.e. 20. september 2023, 20. desember 2023 og 20. mars 2024. Beri gjalddaga upp á dag sem ekki er bankadagur skal gjalddagi vera næsti bankadagur þar á eftir. Með bankadegi er átt við virkan dag, þ.e. þegar bankar eru opnir á Íslandi. |
| 22. Lokagjalddagi höfuðstóls/ Maturity date: | 20.12.2029 |
| 23. Vaxtaþrósentu/ Interest rate: | Fljótandi óverðtryggðir vextir sem breytast í samræmi við breytingar á vöxtum undirliggjandi eigna útgefanda (sbr. reit nr. 25). |
| 24. <u>Vaxtaruna</u> , breytilegir vextir/ Floating interest rate, if applicable: | Annað |
| 25. <u>Vaxtaruna</u> , ef annað/ Floating interest rate, if other: | Vextir eru fljótandi. Fimm dögum fyrir upphaf hvers vaxtatímabils verða vextir fyrir komandi vaxtatímabil ákvarðaðir út frá áætluðum greiddum vöxtum undirliggjandi lána í eigu útgefanda á því tímabili að frádregnum kostnaði útgefanda í samræmi við reglur hans og tilkynntir til skuldabréfaeigenda. Tilkynning verður birt í fréttakerfi Nasdaq Iceland. |
| 26. Álagsþrósentu á <u>vaxtarunu</u> / Premium: | |
| 27. Reikniregla vaxta/ Simple/compound interest: | Einfaldir |
| 28. Reikniregla ef annað/ Simple/compound, if other: | |
| 29. Dagaregla/ Day count convention: | 30E/360 |
| 30. Dagaregla ef annað/ Day count convention, if other: | |
| 31. Fyrsti vaxtagur Interest from date: | 22.3.2023 |

| | |
|--|---|
| 32. Fyrsti vaxtagjalddagi/ First ordinary coupon date: | 20.6.2023 |
| 33. Fjöldi vaxtagjalddaga á ári/ Coupon frequency: | Fjórir. Vextir greiðast í fyrsta sinn þann 20. júní 2023 og á þriggja mánaða fresti þar á eftir, þ.e. 20. september 2023, 20. desember 2023 og 20. mars 2024. Beri gjalddaga upp á dag sem ekki er bankadagur skal gjalddagi vera næsti bankadagur þar á eftir. Með bankadegi er átt við virkan dag, þ.e. þegar bankar eru opnir á Íslandi. |
| 34. Fjöldi vaxtagjalddaga í heildina/ Total number of coupon payments: | 27 |
| 35. Ef óreglulegt greiðsluflæði, þá hvernig/ If irregular cash flow, then how: | Sbr. nr. 15 og 25 |
| 36. Verð með/án áfallinna vaxta/ Dirty price / clean price: | Án áfallinna vaxta |
| 37. Clean price quote: | Remaining nominal |
| 38. Ef dagsetning afborgunar er frídagur, skal auka vaxtadaga sem því nemur/ If payment date is a bank holiday, does payment include accrued interest for days missing until next business day?: | Nei |

5.5 Heimild til gjaldfellingar

Hafi greiðsla, sem útgefandi hefur tilkynnt um, ekki verið greidd á gjalddaga skuldabréfanna, enda hafi skuldabréfaeigandi fyrir þann tíma framvísað með sannarlegum hætti staðfestingu á eign sinni á VS reikningi hjá reikningsstofnun, er skuldabréfaeiganda heimilt að innheimta dráttarvexti í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndarálag, sbr. 1 mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af gjaldfallinni eða gjaldfelldri upphæð. Undantekning er ef gjalddagi skuldabréfanna er á helgi eða almennum frídegi, þegar bankar eru lokaðir, og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, en þá reiknast ekki dráttarvextir. Hafi greiðsla ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga og útgefandi ekki gripið til ráðstafana til þess að efna skuldbindingar

sínar, er skuldabréfaeiganda heimilt að fella alla skuldina í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Nýti skuldabréfaeigandi heimild til gjaldfellingar skal hann þegar í stað senda tilkynningu um slíkt til útgefanda og til Nasdaq Iceland hf. Útgefandi mun tilkynna opinberlega ef til gjaldfellingar kemur. Verði skuldin gjaldfelld samkvæmt framansögðu, má gera aðför hjá skuldara til fullnustu skuldarinnar, án undangengins dóms eða réttarsáttar skv. 7. tl. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, að undangenginni greiðsluáskorun skv. 7. gr. laganna. Auk þess að ná til höfuðstóls skuldarinnar, nær aðfararheimild þessi til vaxta, verðbóta, dráttarvaxta auk alls kostnaðar af innheimtuaðgerðum sbr. 2. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989. Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamninga, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppboði eða ef eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa fellur skuldabréfaútgáfan í gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust.

Kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfaflokki þessum eru ávallt jafnréttháar (*pari passu*) innbyrðis. Óheimilt er að veita einstökum skuldabréfaeigendum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda.

Skuldabréfaeigendum er heimilt að gjaldfella útistandandi höfuðstól skuldabréfanna eins og hann er hverju sinni ef eitthvað eitt eftirfarandi tilfella mun eiga sér stað:

- a) Afborgunargreiðsla hefur ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga sbr. lið 15 og 25 í skilmálum skuldabréfs.
- b) Brotið er gegn ákvæði um að kröfur skuli vera jafnréttháar (*pari passu*) með því að veita tilteknum skuldabréfaeigendum sérstaka tryggingu eða greiðslu umfram aðra skuldabréfaeigendur.
- c) Útgefandi skráir ekki skuldabréfið á Nasdaq First North Iceland innan tveggja viðskiptadaga frá útgáfu skuldabréfs.
- d) Útgefandi gerir breytingar á þeim reglum sínum án þess að hafa fengið til þess samþykki 66,67% skuldabréfaeigenda.

Gjaldfelli eigandi skuldabréfs í skuldabréfaflokknunum kröfu sína í samræmi við ákvæði skuldabréfaflokksins áður en til skráningar kemur skal útgefandi upplýsa aðra skuldabréfaeigendur um slíka gjaldfellingu.

5.6 Skilmálabreyting

Til að samþykkja skilmálabreytingu á skuldabréfaflokknunum þarf útgefandi að kalla saman fund skuldabréfaeigenda og fá samþykki 66,67% eigenda útgefinnar skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð. Þrátt fyrir framangreint, verður skilmálum skuldabréfanna er varða lokagjalddaga skuldabréfaflokksins umfram 1 ár ekki breytt nema að fengnu samþykki 90% skuldabréfaeigenda m.v. fjárhæð. Útgefandi skal annast fundarboðun skuldabréfaeigenda.

Útgefanda ber að tilkynna opinberlega, um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfaflokksins.

Við það að skuldabréfin eru tekin til viðskipta á First North lýtur útgefandi upplýsingaskyldu á markaði samkvæmt lögum nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga og lýtur reglum First North. Reglur First North kveða á um að útgefanda beri að birta eins fljótt og auðið er upplýsingar um ákvarðanir sem hafa verið teknar, staðreyndir og kringumstæður sem eru líklegar til þess að hafa áhrif á markaðsverð skuldabréfanna.

5.7 Tryggingar

Skuldabréf þetta felur ekki í sér bein veð eða tryggingaréttindi. Eignum útgefanda er ætlað að standa undir endurgreiðslu á skuldabréfi þessu, vöxtum og höfuðstól, ásamt öðrum skuldbindingum útgefanda eins og þær eru á hverjum tíma. Skuldabréf þetta felur í sér almenna kröfu á hendur útgefanda.

5.8 Ábyrgð á greiðslu

Útgefandi ber einn ábyrgð á fjárskuldbindingum sínum, þar með talið skuldabréfunum, eingöngu með eignum sem tilheyra honum hverju sinni.

Rekstraraðilinn er hvorki skuldari né ábyrgðarmaður á skuldabréfunum. Rekstraraðilinn er skaðlaus af útgáfu skuldabréfanna og ber ekki ábyrgð á greiðslu afborgunar höfuðstóls, vaxta, verðbóta, innheimtukostnaðar eða hvaða greiðslum sem er vegna skuldabréfanna, hvorki að hluta til né heild.

5.9 Útgáfuform skuldabréfanna og greiðslufyrirkomulag

Rafræn útgáfa

Skuldabréfin eru gefin út rafrænt hjá verðbréfamiðstöð á Íslandi á grundvelli laga nr. 7/2020, um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga. Í Viðauka A má sjá afrit af útgáfulýsingu.

Skuldabréfin verða afskráð úr kerfum verðbréfamiðstöðvar sjö sólarhringum eftir lokagjalddaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda. Útgefanda ber að tilkynna verðbréfamiðstöð um greiðslufall flokksins og skal í því tilviki senda VS tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram.

Greiðslufyrirkomulag

Útgefandi mun, fyrir milligöngu verðbréfamiðstöðvar, greiða samkvæmt skuldabréfunum til þeirra reikningsstofnana þar sem skráðir eigendur skuldabréfanna hafa falið vörslu á skuldabréfum sínum. Viðkomandi reikningsstofnanir annast endanlegar greiðslur inn á VS reikninga skuldabréfaeigenda, þar sem skuldabréfin eru í vörslu. Rekstraraðilinn annast fyrir hönd útgefandans útreikning á greiðslum.

Framsali

Engar takmarkanir eru á framsali skuldabréfanna en eingöngu er heimilt að framselja skuldabréfin til nafngreinds aðila.

Aðgengi útgefanda að eigendum skuldabréfanna

Útgefandi hefur heimild til að kalla eftir niðurbroti á eigendum skuldabréfanna hjá verðbréfamiðstöð á Íslandi.

5.10 Skattamál

Um skattalega meðferð skuldabréfanna fer eftir gildandi skattalögum á Íslandi á hverjum tíma. Hún getur verið breytileg eftir tegund fjárfesta og er fjárfestum ráðlagt að kynna sér skattalega stöðu sína.

6. Helstu áhættuþættir

6.1 Efnahagsáhætta

Próun almennra efnahagsþátta á Íslandi, s.s. launapróun, verðbólga, vaxtastig, gengi íslensku krónunnar og atvinnuleysi, getur haft áhrif á fjárhagsstöðu fyrirtækja á Íslandi og verðmæti þeirra vaxtaberandi krafna sem eru í eigu sjóðsins.

6.2 Vaxta – og endurfjárfestingaráhætta

Í fyrsta ádrætti fjárfestinga verða allar eignir útgefanda á breytilegum vöxtum. Breytingar á íslensku vaxtaumhverfi sem leiða til breytingar á vaxtagrunni viðkomandi lána mun hafa áhrif á vaxtakjör lánanna. Lækkun vaxtagrunns getur því leitt til lækkunar vaxtatekna sjóðsins og vaxtagreiðslna skuldabréfanna. Vaxtaáhætta getur því leitt til taps á virði vegna hreyfingu vaxtaferla.

Uppgreiðsluheimild er til staðar á lánum sjóðsins. Sjóðurinn hefur heimild í 30 mánuði frá fyrstu útgáfu skuldabréfa sjóðsins til að fjárfesta. Ef vaxtastig lækkar getur það leitt til þess að fjárfestingar verði á lægri vaxtakjörum en áður voru til staðar. Það myndi lækka vaxtatekjur sjóðsins og vaxtagreiðslur skuldabréfanna.

6.3 Verðtryggingaráhætta

Skuldabréf sjóðsins eru óverðtryggð og því eru vextir skuldabréfanna ákvarðaðir úr frá nafnvöxtum undirliggjandi eigna. Ef undirliggjandi eignir sjóðsins eru að hluta til verðtryggðar þá eru vextir ákvarðaðir m.v. áætlaða verðbólgu viðkomandi vaxtatímabils. Ef verðbólga reynist lægri en gert var ráð fyrir þá eru nafnvextir þeirra eigna lægri en áætlað var og svo öfugt.

Verðtryggingin hefur þau áhrif að virði undirliggjandi verðtryggðra eigna sveiflast í takt við breytingar á gildi vísitölu neysliverðs á hverjum tíma. Fyrir verðtryggðar eignir þá þarf að áætla breytingu á vísitölu neysliverðs fram í tímann við útreikning á óverðtryggðum vaxtakjörum skuldabréfsins til þriggja mánaða í senn. Of- eða vanáætlun í verðbótum getur því annaðhvort leitt til of hárra vaxta eða of lágra. Verðbólga hefur því áhrif á virði skuldabréfanna.

6.4 Seljanleikaáhætta

Sú áhætta er fyrir hendi að fjárfestar geti ekki selt skuldabréfin á því verði eða í því magni sem þeir vilja. Þrátt fyrir að sótt hafi verið um töku skuldabréfanna til viðskipta á First North er ekki hægt að ábyrgjast að skilvirkur markaður myndist með skuldabréfin við töku þeirra til viðskipta eða að slíkur markaður myndist í framtíðinni. Ekki hefur verið samið um viðskiptavakt með skuldabréfin og viðskiptavakt er ekki fyrirhuguð.

6.5 Mótaðilaáhætta

Útgefandi getur orðið fyrir tapi ef mótaðilar hans standa ekki við skuldbindingar sínar. Slíkt getur haft áhrif á getu útgefanda til að standa skil á greiðslum til eigenda skuldabréfanna. Til tryggingar á skuldbindingum sínum hafa mótaðilar veitt útgefanda skuldabréfanna veð í hinum ýmsum eignum s.s. fasteignum, veltufjármunum og framkvæmdaverkefnum. Þrátt fyrir það getur útgefandi orðið fyrir tapi af hálfu mótaðila.

Standi útgefandi ekki við skuldbindingar sínar samkvæmt skilmálum skuldabréfanna getur það haft í för með sér fjárhagslegt tjón fyrir fjárfesta, þrátt fyrir þau úrræði sem fjárfestar hafa skv. skilmálum skuldabréfanna.

6.6 Lausafjárahætta

Hættan á að útgefandi eigi ekki nægt lausafé til að standa við skuldbindingar sínar samkvæmt skuldabréfunum.

Útgefandi fjármagnar skuldbindingar sínar vegna skuldabréfanna með greiðslum af eignum sínum, sem eru fjárfestingar í vaxtaberandi kröfum. Ef greiðslur til útgefanda eru ekki inntar af hendi á réttum tíma eða þær tapast að hluta eða öllu leyti hefur það neikvæð áhrif á getu hans til þess að standa við skuldbindingar sínar skv. skuldabréfunum. Gjaldþagi skuldabréfanna getur mögulega verið styttri en gjaldþagi undirliggjandi eigna. Útgefandi gæti því þurft að selja þær eignir sem enn verða útistandandi þegar kemur að lokagjaldþaga skuldabréfanna.

Hafi greiðslur af skuldabréfunum ekki verið inntar af hendi innan 30 daga frá gjaldþaga er um vanefnd að ræða sem heimilar gjaldþellingu samkvæmt skilmálum skuldabréfanna hafi útgefandi ekki gripið til ráðstafana til þess að efna skuldbindingar sínar.

6.7 Uppgreiðsluhætta

Útgefanda er heimilt að greiða skuldabréfin upp að hluta eða að fullu áður en að lokagjaldþaga er komið án sérstaks uppgreiðslugjalds. Vegna þessarar heimildar og þess að sjóðurinn hefur ekki heimild til nýrra fjárfestinga 30 mánuðum frá útgáfudegi fyrstu skuldabréfanna verða fjárfestar að gera ráð fyrir því að greiðslufæði þeirra af skuldabréfunum geti breyst og að skuldabréfin verði greidd upp að fullu áður en kemur að lokagjaldþaga.

6.8 Sala eigna

Ef það stefnir í að einstök lán í eigu sjóðsins fari umfram 20% af heildareignum sjóðsins eða að fjöldi mótaðila fari niður fyrir 6 aðila að loknu fjárfestingartímabili mun sjóðurinn grípa til ráðstafana. Það gæti leitt til sölu á undirliggjandi eignum áður en að lokagjaldþaga útgefina skuldabréfa kemur. Áhættan af sölu eigna getur verið sú að virði eigna í sjóðnum endurspegli ekki virði skuldabréfa á þeim tíma. Áhættan af slíku er einna helst sú að ef undirliggjandi eignir eru á föstum vöxtum og vaxtastig hækkar mikið frá fjárfestingu sjóðsins. Við slíkar aðstæður getur myndast óhagstæðara verð. Þó ber að líta til fleiri atriða eins og gæði lána og stöðu útgefanda. Ef undirliggjandi eignir eru á breytilegum vöxtum þá má ætla að markaðsvirði eigna haldist óháð breytingu vaxtastigs. Öll lán sjóðsins eru á breytilegum vöxtum við útgáfudag skuldabréfa sjóðsins.

6.9 Áhætta vegna skilmálabreytinga

Breytingar á skilmálum skuldabréfanna eru háðar samþykki 66,67% eigenda útgefina skuldabréfa miðað við fjárhæð. Þrátt fyrir framangreint, verður skilmálum skuldabréfanna er varða lokagjaldþaga skuldabréfaflokksins umfram 1 ár ekki breytt nema að fengnu samþykki 90% skuldabréfaeiganda m.v. fjárhæð. Þar sem ekki þarf samþykki allra eigenda skuldabréfanna fyrir skilmálabreytingum er sú hætta fyrir hendi að skilmálabreyting verði samþykkt þrátt fyrir að minnihluti eigenda skuldabréfanna, miðað við fjárhæð, hafi metið skilmálabreytinguna sem verri kost fyrir sig.

6.10 Lagaleg áhætta

Um skuldabréfin gilda íslensk lög sem í gildi voru þegar skráningarskjal þetta var birt. Lög, reglugerðir og reglur sem gilda um skuldabréfin og starfsemi útgefanda geta tekið breytingum á líftíma skuldabréfanna og hafa áhrif á útgefanda og fjárfesta. Útgefandi getur ekki eðli máls samkvæmt ábyrgst áhrif lagabreytinga, dómsúrskurða eða annarra stjórnvaldsákvæðana.

7. Rekstraraðilinn

Rekstraraðili sjóðsins er Stefnir sem starfar á grundvelli starfsleyfa frá Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands sem rekstrarfélag verðbréfasjóða samkvæmt heimild í lögum nr. 116/2021 og sem rekstraraðili sérhæfðra sjóða samkvæmt heimild í lögum nr. 45/2020. Auk þess tekur starfsleyfi Stefnis til eignastýringar, fjárfestingaráðgjafar og vörslu og umsýslu hlutdeildarskírteina eða hluta sjóða um sameiginlega fjárfestingu. Stefnir er dótturfélag Arion. Nánari upplýsingar um rekstraraðilann má finna á heimasíðu hans: www.stefnir.is

8. Vörslufyrirtæki og útvistun verkefna

Vörslufyrirtæki útgefanda er Arion banki hf. kt. 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík. Stjórn rekstraraðilans er heimilt að skipta um vörslufyrirtæki. Vörslufyrirtækið skal starfa í samræmi við ákvæði IV. kafla laga nr. 45/2020 og þjónusta útgefanda í samræmi við vörslusamning.

Skyldur vörsluaðila með tilliti til ráðstafana vegna eigna eru eftirfarandi:

- a) Tryggja að sala, útgáfa, endurkaup, innlausn og ógilding hlutdeildarskírteina eða hluta sé samkvæmt lögum, stjórnvaldsfyrirmælum og reglum hvers sjóðs.
- b) Tryggja að útreikningur á virði hlutdeildarskírteina eða hluta sé framkvæmdur samkvæmt lögum, stjórnvaldsfyrirmælum og reglum hvers sjóðs.
- c) Framfylgja fyrirmælum rekstraraðila nema þau brjóti í bága við lög, stjórnvaldsfyrirmæli eða reglur hlutaðeigandi sjóðs.
- d) Tryggja að í viðskiptum með eignir sjóðs sé endurgjald greitt sjóðnum innan eðlilegra tímamarka og tekjur hvers sjóðs séu notaðar í samræmi við lög og þær reglur sem afmarka starfsumgjörð sjóðs.

Útvistun verkefna er til staðar hjá rekstraraðila útgefanda og er stefna félagsins að útvista m.a. að meginstefnu til umsýsluverkefnum, innri endurskoðun, regluvörslu og verkefnum sem tengjast starfsemi félagsins. Samningur er við Arion um útvistun verkefna.

Útgefandi er með samning við Arion um þjónustu þeirra vaxtaberandi krafna sem hann hefur keypt af Arion.

VIÐAUKI A – Útgáfulýsing vegna SIL 23 1 og skilmálar

**VIÐAUKI - SKILMÁLAR SKULDABRÉFS/
TERM SHEET – FIXED-INCOME SECURITIES**
Upplýsingar um útgefanda/ Issuer's data:

| | |
|-------------------------------|--|
| 1. Nafn/ Name: | SÍL 2 <u>hs.</u> („SÍL 2“), sem er hlutdeildarsjóður skv. 66. gr. laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða |
| 2. Kennitala/Registry number: | 501221-9960 |
| 3. LEI kóði/LEI code: | 2549007LWDSNQS520A28 |

Upplýsingar um útgáfu/Issue's data:

| | |
|---|---|
| 4. Auðkenni útgáfu/Symbol (Ticker): | SIL 23 1 |
| 5. ISIN kóði/ISIN code: | IS0000034916 |
| 6. CFI kóði/CFI code: | DBVUFR |
| 7. FISN kóði/FISN code: | SIL 2 <u>hs.</u> / VAR BD 20291205 |
| 8. Skuldabréf/vixill/ Bonds/bills: | Skuldabréf |
| 9. Heildarnafnverð útgáfu skv. útgáfuheimild/ Total issued amount : | 7.000.000.000 <u>kr</u> |
| 10. Nafnverð áður útgefið/ Total amount previously issued: | 0 <u>kr</u> |
| 11. Nafnverð útgefið nú/ Amount issued at this time: | 3.170.000.000 <u>kr</u> |
| 12. Nafnverðseining í verðbréfamiðstöð/ Denomination in CSD: | Kr. 1 – ein króna |
| 13. Skráð í Kauphöll/ Listed on Nasdaq Stock Exchange: | Skuldabréfin verða skráð á Nasdaq First North Iceland 2 viðskiptadögum eftir útgáfu |

Afborganir – Greiðsluflæði/ Amortization – Cash flow

| | |
|--|--|
| 14. Tegund afborgana/ Amortization type: | Annað. |
| 15. Tegund afborgana, ef annað/ Amortization type, if other: | Afborganir skuldabréfa taka mið af móttöku útgefanda á afborgunum af undirliggjandi lánum í eigu útgefanda að teknu tilliti til kostnaðar og hugsanlegra fjárfestinga á fjárfestingartímabili útgefanda í samræmi við reglur hans. Því geta afborganir skuldabréfa verið óreglulegar, þ.e. ef engar afborganir eru greiddar af undirliggjandi lánum á milli gjalddaga skuldabréfa eða ef slíkar afborganir eru nýttar að fullu á fjárfestingartímabili, kemur ekki til greiðslu fjárhæðar af hendi útgefanda á viðkomandi gjalddaga skuldabréfa. Því kann að vera að engin greiðsla verði innt af hendi á slíkum gjalddögum og telst slíkt |

| | |
|---|--|
| | þá ekki fela í sér vanefnd á greiðsluskuldbindingu útgefanda. Tilkynnt verður um afborganir í fréttakerfi Nasdaq Iceland. |
| 16. Gjaldmiðill/ Currency: | ISK |
| 17. Gjaldmiðill ef annað/ Currency, if other: | Á ekki við. |
| 18. Útgáfudagur/ Issue date: | 22.3.2023 |
| 19. Fyrsti gjalddagi höfuðstóls/ First ordinary installment date: | Næsti gjalddagi eftir að samanlögð nafnverðsfjárhæð útgefina skuldabréfa skv. reitum nr. 10 og 11 samsvarar heildarnafnverði útgáfu skv. reit 9 (sbr. þó útskýringu í reit nr. 15) |
| 20. Fjöldi gjalldaga höfuðstóls í heild/ Total number of installments: | 27, samhlíða vaxtagreiðslum a.t.t. útskýringa í reitum nr. 15,19 og 46 |
| 21. Fjöldi gjalldaga á ári/ Installment frequency: | Gjalddagar geta verið fjórum sinnum á ári sbr. reit nr. 15 og 19, í fyrsta sinn þann 20. júní 2023 og á þriggja mánaða fresti þar á eftir, þ.e. 20. september 2023, 20. desember 2023 og 20. mars 2024. Beri gjalldaga upp á dag sem ekki er bankadagur skal gjalddagi vera næsti bankadagur þar á eftir. Með bankadegi er átt við virkan dag, þ.e. þegar bankar eru opinir á Íslandi. |
| 22. Lokagjalddagi höfuðstóls/ Maturity date: | 20.12.2029 |
| 23. Vaxtaþrósentu/ Interest rate: | Fljótandi óverðtryggðir vextir sem breytast í samræmi við breytingar á vöxtum undirliggjandi eigna útgefanda (sbr. reit nr. 25). |
| 24. <u>Vaxtaruna</u> , breytilegir vextir/ Floating interest rate, if applicable: | Annað |
| 25. <u>Vaxtaruna</u> , ef annað/ Floating interest rate, if other: | Vextir eru fljótandi. Fimm dögum fyrir upphaf hvers vaxtatímabils verða vextir fyrir komandi vaxtatímabil ákvarðaðir út frá áætluðum greiddum vöxtum undirliggjandi lána í eigu útgefanda á því tímabili að frádregnum kostnaði útgefanda í samræmi við reglur hans og tilkynntir til skuldabréfaeigenda. Tilkynning verður birt í fréttakerfi Nasdaq Iceland. |
| 26. Álagsþrósentu á <u>vaxtarunu</u> / Premium: | |
| 27. Reikniregla vaxta/ Simple/compound interest: | Einfaldir |
| 28. Reikniregla ef annað/ Simple/compound, if other: | |
| 29. Dagaregla/ Day count convention: | 30E/360 |
| 30. Dagaregla ef annað/ Day count convention, if other: | |
| 31. Fyrsti vaxtadagur Interest from date: | 22.3.2023 |

| | |
|--|---|
| 32. Fyrsti vaxtagjalddagi/ First ordinary coupon date: | 20.6.2023 |
| 33. Fjöldi vaxtagjalddaga á ári/ Coupon frequency: | Fjórir. Vextir greiðast í fyrsta sinn þann 20. júní 2023 og á þriggja mánaða fresti þar á eftir, þ.e. 20. september 2023, 20. desember 2023 og 20. mars 2024. Beri gjalddaga upp á dag sem ekki er bankadagur skal gjalddagi vera næsti bankadagur þar á eftir. Með bankadegi er átt við virkan dag, þ.e. þegar bankar eru opnir á Íslandi. |
| 34. Fjöldi vaxtagjalddaga í heildina/ Total number of coupon payments: | 27 |
| 35. Ef óreglulegt greiðsluflæði, þá hvernig/ If irregular cash flow, then how: | Sbr. nr. 15 og 25 |
| 36. Verð með/án áfallinna vaxta/ Dirty price / clean price: | Án áfallinna vaxta |
| 37. Clean price quote: | Remaining nominal |
| 38. Ef dagsetning afborgunar er frídagur, skal auka vaxtadaga sem því nemur/ If payment date is a bank holiday, does payment include accrued interest for days missing until next business day?: | Nei |

Vísitölur/ Indexing

| | |
|---|---|
| 39. Vísitölutrygging/ Indexed: | No |
| 40. Nafn vísitölu/ Name of index: | Click here to enter text. |
| 41. Dagvísitala eða mánaðarvísitala/ Daily index or monthly index: | Á ekki við |
| 42. Dag/mánaðarvísitala ef annað/ Daily index or monthly index, if other: | |
| 43. Grunnildi vísitölu/ Base index value: | |
| 44. Dags. Grunnvísitölugildis/ Index base date: | |

Aðrar upplýsingar/ Other information

| | |
|--|---|
| 45. Útgáfuform og greiðslufyrirkomulag | <p>Skuldabréfin eru gefin út rafrænt hjá verðbréfamiðstöð á Íslandi. Útgefandi mun með milligöngu verðbréfamiðstöðvar greiða af skuldabréfunum, eftir því sem við á, á gjalddaga til þeirra reikningsstofnana sem skráðir eigendur skuldabréfanna hafa falið vörslu á skuldabréfum sínum. Greiðslur verða greiddar í samræmi við skráða eign skuldabréfaeiganda einum degi fyrir hvern gjalddaga.</p> <p>Með vörslureikningi er átt við reikning í skilningi laga nr. 7/2020, um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerna.</p> |
|--|---|

| | |
|---|---|
| | Viðkomandi reikningsstofnun annast endanlegar greiðslur inn á vörslureikninga eigendanna, þar sem skuldabréfin eru í vörslu. Útgefandi annast allan útreikning á greiðslum. |
| 46. Innkallanlegt/ Call option: | Útgefanda er heimilt að greiða inn á skuldabréfin eða greiða þau upp að fullu án uppgreiðslugjalds eða þóknunar. Greiðsla getur borist á milli gjalddaga. |
| 47. Innleysanlegt / Put option: | Nei |
| 48. Breytanlegt / Convertible: | Nei |
| 49. Lánshæfismat (matsfyrirtæki, dags.)/ Credit rating (rating agency, date): | Nei |
| 49. Gjaldfelling vegna vanskila/ : | Hafi greiðsla, sem útgefandi hefur tilkynnt um, ekki verið greidd á gjalddaga skuldabréfanna, enda hafi skuldabréfaeigandi fyrir þann tíma framvísað með sannarlegum hætti staðfestingu á eign sinni á VS reikningi hjá reikningsstofnun, er skuldabréfaeiganda heimilt að innheimta dráttarvexti í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndarálag, sbr. 1 mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af gjaldfallinni eða gjaldfelldri upphæð. Undantekning er ef gjalddagi skuldabréfanna er á helgi eða almennum frídegi, þegar bankar eru lokaðir, og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, en þá reiknast ekki dráttarvextir. Hafi greiðsla ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga og útgefandi ekki gripið til ráðstafana til þess að efna skuldbindingar sínar, er skuldabréfaeiganda heimilt að fella alla skuldina í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Nýti skuldabréfaeigandi heimild til <u>gjaldfellingar</u> skal hann þegar í stað senda tilkynningu um slíkt til |

| | |
|---|--|
| | <p>útgefanda og til Nasdaq Iceland hf. Verði skuldin gjaldfelld samkvæmt framansögðu, má gera aðför hjá skuldara til fullnustu skuldarinnar, án undangengins dóms eða réttarsáttar skv. 7. tl. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, að undangenginni greiðsluáskorun skv. 7. gr. laganna. Auk þess að ná til höfuðstóls skuldarinnar, nær aðfararheimild þessi til vaxta, verðbóta, dráttarvaxta auk alls kostnaðar af innheimtuaðgerðum sbr. 2. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989. Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamninga, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppboði eða ef eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa fellur skuldabréfaútgáfan í gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust.</p> |
| <p>50. Sérstök skilyrði og heimildir til <u>gjaldfellingar</u>.</p> | <p>Kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfaflokki þessum eru ávallt <u>jafnrétt háar</u> (e. <u>pari passu</u>) innbyrðis. Óheimilt er að veita einstökum skuldabréfaeigendum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda. Skuldabréfaeigendum er heimilt að gjaldfella útistandandi höfuðstól skuldabréfanna eins og hann er hverju sinni ef eitthvað eitt eftirfarandi tilfella mun eiga sér stað:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Afborgunargreiðsla hefur ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga. b) Brotið er gegn ákvæði 1. mgr. (e. <u>pari passu</u>) með því að veita tilteknum skuldabréfaeigendum sérstaka tryggingu eða greiðslu umfram aðra skuldabréfaeigendur. c) Útgefandi skráir ekki skuldabréfið á Nasdaq First North Iceland við útgáfu skuldabréfs d) Útgefandi gerir breytingar á þeim reglum sínum sem þarfnast samþykkis 66,67% skuldabréfaeigenda, án þess að slíkt samþykki sé fyrir hendi. |

| | |
|----------------------|---|
| | <p>Gjaldfelli eigandi skuldabréfs í skuldabréfaflokknum kröfu sína í samræmi við ákvæði skuldabréfaflokksins áður en til skráningar kemur skal útgefandi upplýsa aðra skuldabréfaeigendur um slíka gjaldfellingu.</p> |
| 51. Skilmálabreyting | <p>Til að samþykkja skilmálabreytingu á skuldabréfaflokknum þarf útgefandi að kalla saman fund skuldabréfaeigenda og fá samþykki 66,67% eigenda útgefina skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð. Þrátt fyrir framangreint, verður skilmálum skuldabréfanna er varða lokagjalddaga skuldabréfaflokksins umfram 1 ár ekki breytt nema að fengnu samþykki 90% skuldabréfaeiganda m.v. fjárhæð. Útgefandi skal annast fundarboðun skuldabréfaeigenda.</p> <p>Útgefanda ber að tilkynna verðbréfamiðstöð og Nasdaq Iceland, um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfaflokksins.</p> |
| 52. Framsal: | <p>Engar takmarkanir eru á framsali skuldabréfa skv. útgáfu þessari. Framselja skal skuldabréfin til nafngreinds aðila.</p> |
| 53. Ágreiningsmál: | <p>Rísi mál út af skuld þessari, má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt reglum XVII. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.</p> |
| 54. Annað: | <p>Útgefandi skal hafa heimild til að kalla eftir niðurbroti á eigendum skuldabréfanna hjá verðbréfamiðstöð.</p> |
| 55. Afskráning | <p>Skuldabréfaflokkur verður afskráður sjö sólarhringum eftir lokagjalddaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda. Útgefanda ber að tilkynna verðbréfamiðstöð um greiðslufall flokksins og skal í því tilviki senda VS tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram.</p> |

| | |
|---|---|
| 56. Eignir til tryggingar greiðslu skuldabréfsins | Eignir útgefanda standa til tryggingar á greiðslu skuldabréfanna en ekki verða gefin út sérstök tryggingar- eða veðréttindi. Allt fjárflæði eigna útgefanda mun renna til skuldabréfaeigenda að frádregnum opinberum gjöldum og rekstrarkostnaði útgefanda (þ.m.t. þóknun útgefanda) auk stofnfjár útgefanda og að teknu tilliti til hugsanlegra <u>endurfjárfestinga</u> í samræmi við reglur útgefanda. |
|---|---|

VIÐAUKI B – reglur SÍL 2 hs

Reglur SÍL 2 hlutdeildarsjóður hs.

1. gr.

Heiti sjóðsins, tegund, rekstrarform og rekstraraðili.

Heiti sjóðsins er SÍL 2 hs., kt. 501221-9960 (í reglum þessum nefndur „sjóðurinn“). Sjóðurinn er hlutdeildarsjóður skv. IX. kafla laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Sjóðurinn verður eingöngu markaðssettur fagfjárfestum, eins og það hugtak er skilgreint í lögum nr. 45/2020 um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

Stefnir hf., kt. 700996-2479, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, er rekstraraðili sjóðsins (hér eftir í reglum þessum nefnt „rekstraraðili“ eða „Stefnir“) í samræmi við lög nr. 45/2020.

Sjóðurinn starfar óskiptur og hefur ekki heimild til markaðssetningar í öðrum ríkjum en á Íslandi. Grunnmynt sjóðsins er íslensk króna.

2. gr.

Orðskýringar og skilgreiningar

Í reglum þessum merkir:

1. *Stofndagur sjóðsins* telst vera sá dagur sem rekstraraðili sjóðsins gefur út hlutdeildarskírteini sjóðsins í fyrsta sinn.
2. *Hlutdeildarskírteini* er fjármálagerningur sem er staðfesting á tilkalli allra þeirra sem eiga hlutdeild í sjóðnum.
3. *Fjárfestingartímabil* er það tímabil sem sjóðurinn hefur til að fjárfesta fyrir áskriftarloforð og að endurfjárfesta fyrir það sjóðstreymi sem kemur frá eignum sjóðsins.
4. *Heildarstærð sjóðsins* er skilgreind sem virði eigna sjóðsins að viðbætti fjárhæð óinnkallaðra áskriftarloforða frá fjárfestum á fjárfestingartímabili. Eftir að fjárfestingartímabili sjóðsins lýkur er heildarstærð sjóðsins skilgreind sem virði eigna sjóðsins.

3. gr.

Ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins

Sjóðurinn er rekinn í einni deild. Fjárfestingar sjóðsins fjármagnar hann með útgáfu skuldabréfa (hér eftir notað jöfnum höndum „skuldabréf“ eða „skuldaskjöl“ um skuldabréf útgefin af sjóðnum). Skuldabréf sjóðsins skulu skráð á First North markað Nasdaq Iceland við fyrstu fjárfestingu sjóðsins og útgáfan stækkuð við hverja innköllun vegna fjárfestingar. Ábyrgð á greiðslu skuldbindinga sjóðsins er fölginn í þeim eignum sem sjóðurinn á hverju sinni. Hvorki rekstraraðili, vörsluaðili né viðskiptabanki sjóðsins bera ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins.

Eigendur hlutdeildarskírteina og skuldaskjala sjóðsins geta eingöngu beint kröfum sínum gegn sjóðnum. Í bókhaldi og ársreikningum rekstraraðila er eignum og skuldbindingum sjóðsins haldið aðskildum frá öðrum eignum rekstraraðila og sjóðum á vegum þess. Greiðsluskyldur sjóðsins skulu einungis inntar af hendi með eignum

sjóðsins á hverjum tíma. Rekstraraðili ábyrgist ekki greiðslu fjárskuldbindinga sjóðsins og er ekki við nokkrar kringumstæður ábyrgt fyrir skuldbindingum sjóðsins, hvorki að hluta né í heild.

Rekstraraðili skipar sjóðnum sjóðstjóra og staðgengil hans. Skal sjóðstjóra heimilt að skuldbinda sjóðinn í samræmi við undirritunarreglur rekstraraðila.

Hlutdeildarskírteinishafar bera ekki persónulega ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins.

Stjórn og starfsmenn rekstraraðila bera ekki ábyrgð á tjóni sem sjóðurinn kann að vera fyrir, nema sýnt sé fram á að tjón sé til komið vegna háttsemi sem telst til ásetnings eða stórfellds gáleysis viðkomandi.

4. gr.

Markmið, fjárfestingartímabil, fjárfestingarheimildir, fjárfestingarstefna og fjárfestingaráð

1. Markmið

Markmið sjóðsins er að ávaxta þá fjármuni sem greiddir eru til sjóðsins gegn útgáfu skuldabréfa með því að fjárfesta í vaxtaberandi kröfum, verðtryggðum sem óverðtryggðum.

2. Fjárfestingartímabil

Fjárfestingartímabil sjóðsins er að hámarki 30 mánuðir frá fyrstu útgáfu skuldabréfa sjóðsins. Framlengingar lána sem fyrir eru í sjóðnum teljast ekki til fjárfestinga og eru því heimilar eftir að fjárfestingartímabili lýkur svo framarlega sem framlenging sé innan gjalddaga skuldabréfa sjóðsins. Endurfjármögnun telst til nýrrar lánveitingar og er því óheimil að fjárfestingartímabili loknu. Að 30 mánuðum liðnum mun fjárflæði vegna eigna sjóðsins renna til eigenda skuldaskjala í samræmi við 8.gr.

3. Fjárfestingarheimildir

Sjóðnum er heimilt að lána beint og að fullu til innlendra lögaðila, eða að hluta samhliða lánveitingum frá innlendum lána- og fjármálastofnunum, lífeyrissjóðum og öðrum lánveitendum. Með tilvísun til þess að fjárfesta að hluta samhliða öðrum lánveitendum er vísað til þess að lánveiting getur annað hvort verið í formi hlutdeildar sjóðsins í viðkomandi fjármögnun eða að viðkomandi fjármögnun sé sett upp þannig að hún er lagskipt og sjóðurinn fjárfestir í hluta af viðkomandi fjármögnun. Kröfur geta verið í formi lánasamninga eða annarra skuldaviðurkenninga.

Ekki skal fjárfest í kröfum sem stofnast fyrir 14. september 2021 sem er um þremur mánuðum fyrir þann dag er heimild Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands (hér eftir „Fjármálaeftirlitið“) var veitt til markaðssetningar sjóðsins.

Fjárfestingarheimildir sjóðsins takmarkast við ákvæði laga nr. 45/2020, að frátöldum takmörkunum í X. kafla laganna er fjalla um sérhæfða sjóði fyrir almenna fjárfesta, og eftirfarandi fjárfestingarstefnu sjóðsins:

4. Fjárfestingarstefna

Fjárfestingar sjóðsins skulu taka mið af því að eignaskipting sjóðsins sem hlutfall af heildarstærð hans sé í samræmi við neðangreint:

| | |
|--|---------|
| a) Lán með veði í fasteignum | 50-100% |
| b) Sjóðstreymislán og lán með veði í veltu- og/eða fastafjármunum: | 0-20% |
| c) Lán með veði í skráðum hlutabréfum: | 0-30% |
| d) Lán til framkvæmdarfjármögnunar: | 0-20% |
| e) Lán til lóðafjármögnunar: | 0-15% |

5. Nánar um fjárfestingarstefnu

Nánari skilgreining á flokkun í ofangreindri fjárfestingarstefnu er hér að neðan. Skilmálar miðast við fjárfestingardag sjóðsins á hverjum tíma:

- a) *Vegna liðar a) í 4. tl.: Lán með veði í fasteignum*
Kröfur eru með veð í fasteignum en geta einnig verið með viðbótarveðum, s.s. í öðrum fasta- og/eða veltufjármunum.
Hámarks veðhlutfall skal vera 80% af metnu virði fasteignaveða. Kröfur mega ekki vera tryggðar með veði í fasteign í eigu annarra aðila en lántaka, hluthafa og tengdra aðila eða dótturfélags.

- b) *Vegna liðar b) í 4. tl.: Sjóðstreymislán og lán með veði í veltu- og/eða fastafjármunum*
Veð geta verið í formi hlutabréfa lántaka auk annarra veða eins og um er samið s.s. veltufjármunum eða fastafjármunum. Leitast skal við að tryggja hagsmuni sjóðsins með skilmálum um takmarkanir á arðgreiðslum, sölu- og veðsetningu eigna nema að uppfylltum ákveðnum skilyrðum um fjárhagslegan styrk eða með samþykki lánveitanda.

Lántakendur skulu uppfylla neðangreind viðmið nema sérstakar skýringar um frávik liggja fyrir:

- i. Skuldagreiðsluhlutfall (DSCR) að lágmarki 1,2. Skuldagreiðsluhlutfall er skilgreint sem hlutfall sjóðstreymis til skuldagreiðslna (e. Cash flow available to debt service) á móti greiðslubyrði lána (e. Debt service).
- ii. Skuldsetning (NIBD/EBITDA) sé undir 5.

- c) *Vegna liðar c) í 4. tl.: Lán með veði í skráðum hlutabréfum*
Kröfur skulu vera með veði í skráðum hlutabréfum þar sem hámarks veðhlutfall skal vera 75% vegna hlutabréfa sem skráð hafa verið á aðalmarkaði Nasdaq Iceland og 60% vegna hlutabréfa sem skráð hafa verið á First North markað.

- d) *Vegna liðar d) í 4. tl.: Lán til framkvæmdarfjármögnunar*
Lántaki skal vera með tryggða lánsfjármögnun til að ljúka viðkomandi framkvæmdaverkefni. Verkframvinda er tekin út af fagaðila með þekkingu á því sviði eða fyrirkomulag sem fjárfestingaráð sjóðsins metur fullnægjandi. Lán skal að hámarki nema 80% af framkvæmdakostnaði. Sjóðnum er þó heimilt að

veita lán upp á allt að 90% af framkvæmdakostnaði enda nemi slík lán að hámarki 10% af heildarstærð sjóðsins.

e) *Vegna liðar e) í 4 tl.: Lán til lóðafjármögnunar*

Áætlað upphaf framkvæmdatíma skal vera innan tveggja ára.

Veðhlutfall skal að hámarki nema 80% af lóðarkostnaði ef framkvæmdir eru áætlaðar innan árs og 75% ef þær eru áætlaðar innan 2 ára. Forsenda er að um deiluskipulagt byggingarland sé að ræða.

6. Fjárfestingaráð

Fyrir fjárfestingu skal fjárfestingarráð staðfesta að lánveiting samræmist reglum sjóðsins, að armslengdarsjónarmiða sé gætt og yfirfara lánaskjöl meðal annars m.t.t. lögfræðilegra atriða. Nánar er fjallað um fjárfestingarráð, starfsemi þess og heimildir í starfsreglum fjárfestingarráðs.

7. Skilvisi lántaka og hámark á hvern útgefanda

Þá skal einnig líta til eftirfarandi atriða við val á fjárfestingu að hverju sinni:

Lán í fullum skilum: Viðkomandi krafa sé í fullum skilum og lántaki sé ekki á vanskilaskrá.

Hámarksfjárhæð á útgefanda: Fjárhæð kröfu á kaupdegi skal að hámarki vera 20% af heildarstærð sjóðsins ef kröfur á aðra útgefendur eru undir 15%.

8. Ráðstöfun lausafjár

Sjóðnum er heimilt að vera með tímabundna stöðu í lausu fé. Sjóðurinn skal leitast við að fjárfesta því lausafé eins hratt og markaðsaðstæður leyfa á fjárfestingartímabilinu. Sjóðnum er jafnframt heimilt að greiða út lausafé ef ekki finnast ákjósanlegir fjárfestingarkostir. Þegar fjárfestingartímabili lýkur skal sjóðurinn greiða lausafé sitt út til eigenda skuldabréfa sjóðsins í samræmi við skilmála þeirra. Sjóðnum skal heimilt að binda lausafé í innlánnum, peningamarkaðsgerningum eða skammtímasjóðum til lausafjárstyringar.

9. Afleiður, gjaldmiðlar og skiptasamningar

Sjóðnum er heimilt að hagnýta afleiður í starfsemi sinni til að verjast áhættu eða draga úr áhættuskuldbindingum. Sjóðnum er heimilt að kaupa eða veita lán í annarri mynt en íslenskum krónum. Í þeim tilfellum skal sjóðurinn gera viðeigandi skiptasamninga svo greiðsluflæði lána samræmist grunnmynt sjóðsins.

10. Skuldsetning

Til viðbótar við útgáfu skuldabréfa er sjóðnum heimil önnur skammtímalántaka í því skyni að vernda hagsmuni eigenda skuldaskjala sjóðsins og hlutdeildarskirteinishafa s.s. vegna fullnustu veða eða til að mæta skuldbindingum sjóðsins. Annars konar lántaka er ekki heimiluð.

11. Skilmálar tengdir kröfum

Nota skal eftir því sem við á og um er samið ýmis ákvæði í skuldaskjölum sem varða gjaldfellingarheimildir, t.d. ákvæði um eigið fé, eiginfjárhlutfall, greiðsluhæfi, hagnað, rýrnun trygginga, eigendaskipti að rekstri eða tryggingaandlagi, veðsetningarbann eigna, bann við sölu eigna umfram viðmiðunarmörk o.fl.

5. gr.

Vörsluaðili sjóðsins

Vörsluaðili sjóðsins er Arion banki hf., kt. 581008-0150 (hér eftir Arion banki eða vörsluaðili), Borgartúni 19, 105 Reykjavík. Vörsluaðili starfar í samræmi við ákvæði IV. kafla laga nr. 45/2020. Stefnir getur einn tekið ákvörðun um að skipta um vörsluaðila sjóðsins. Um verkefni sjóðsins hjá vörsluaðila fer nánar skv. samningum rekstraraðila og viðkomandi vörsluaðila.

Þóknun vörsluaðila er innifalin í þóknun rekstraraðila skv. 6.gr.

6. gr.

Umsýsluþóknun rekstraraðila og aðrar þóknanir

Þóknun rekstraraðila fyrir rekstur sjóðsins nemur 0,40% á ári af heildarstærð sjóðsins á meðan hann er starfræktur og skal greiðslan innt af hendi ársfjórðungslega. Að fjárfestingartímabili loknu nemur þóknun rekstraraðila 0,35% á ári af heildareignum sjóðsins.

Þóknun vörsluaðila fyrir umsjón og vörslu fjármálagerninga sjóðsins er innifalin í þóknun rekstraraðila.

Beinn útlagður kostnaður vegna reksturs sjóðsins er ekki innifalinn í þóknun rekstraraðila og sama á við um kostnað vegna Fjármálaeftirlitsins. Rekstraraðili áskilur sér jafnframt rétt til að krefjast endurgreiðslu kostnaðar svo sem vegna kostnaðar við skráningar skuldabréfa sjóðsins, fjárfestingaráðs, fjármálakerfa annarra en eignastýringarkerfa, kostnaðar vegna áskriftar að verðbréfavísitölum ef um það er að ræða, hugbúnaðar, endurskoðunar, lögfræðikostnaðar og póst- og pappírskostnaðar og annars slíks. Einnig alls kostnaðar og gjalda sem falla til við slit sjóðsins, þ.m.t. eftirlitgjalda, hvort sem þau koma fyrir eða eftir þann tíma sem sjóðnum hefur verið slitið. Gjaldfærður kostnaður vegna framangreindra liða má þó ekki verða hærri en sem nemur 0,10% af heildarstærð sjóðsins á ársgrundvelli fyrir utan fyrsta skráningargjald skuldabréfanna á First North.

Leiði sérstakar aðstæður til þess að verja þarf hagsmuni sjóðsins með aðgerðum sem fyrirsjáanlega fara umtalsvert fram úr framangreindu hlutfalli má gjaldfæra kostnað vegna þess hjá sjóðnum, enda leiði mat Stefnis til þeirrar niðurstöðu að hagsmunum eigenda skuldaskjala sjóðsins og hlutdeildarskírteinishafa sé best borgið með þeim hætti. Slík gjaldfærsla er háð tilkynningu til Fjármálaeftirlitsins.

7. gr.

Mat á eignum sjóðsins og innlausn

Verðmat eigna sjóðsins skal á hverjum tíma endurspegla raunverulegt virði þeirra að teknu tilliti til markaðsaðstæðna. Í samræmi við ákv. laga nr. 45/2020 hefur rekstraraðili sett sér viðeigandi reglur og ferla til að framkvæma verðmat á eignum sjóðsins. Samkvæmt 26. gr. laganna skulu eignir sjóðsins á hverjum tíma endurspegla raunverulegt virði þeirra að teknu tilliti til markaðsaðstæðna.

Innlausnarvirði hlutdeildarskírteina sjóðsins er heildarmarkaðsvirði eigna sjóðsins að frádregnum skuldum hans við innlausn, svo sem skuldum við innlánsstofnanir, ógreiddum umsýslu- og stjórnunarkostnaði, innheimtukostnaði og áföllnum eða reiknuðum opinberum gjöldum, deilt niður á heildarfjölda útgefninga og óinnleysta

hlutdeildarskírteina. Hlutdeildarskírteini sjóðsins skulu vera óinnleysanleg þar til skuldabréf og aðrar skuldbindingar sjóðsins hafa verið greiddar upp að fullu, sbr. 3. mgr. 8. gr.

Gengi hlutdeildarskírteina sjóðsins skal reiknað ársfjórðungslega. Andvirði hlutdeildarskírteina og ávöxtun skal haldið sérgreindu frá öðrum eignum sjóðsins og skal gengi þeirra endurspegla þá ávöxtun.

8. gr.

Fjármögnun og ráðstafanir

Sjóðurinn fjármagnar fjárfestingar sínar með útgáfu skuldabréfa og hlutdeildarskírteina. Hlutdeildarskírteinin eru að andvirði 1 m.kr. á stofndegi sjóðsins.

Skuldari skuldaskjala og annarra skuldbindinga sem sjóðurinn gefur út er sjóðurinn sjálfur.

Greiðslum til sjóðsins skal ráðstafað af sjóðnum í eftirfarandi röð:

- a) Til greiðslu opinberra gjalda og til greiðslu rekstrarkostnaðar sjóðsins, þ.m.t. allra umsýsluþóknana skv. 6. gr. og áfallins annars kostnaðar o.fl. gjalda sem eru til komin vegna rekstrar hans.
- b) Í samræmi við skilmála þeirra skuldaskjala eða lána sem sjóðurinn hefur gefið út. Allt fjárflæði eigna sjóðsins mun renna til eigenda þeirra skuldaskjala að frádregnum a) lið.
- c) Þegar liðir a) og b) hafa verið greiddir skal greiða til eigenda andvirði hlutdeildarskírteina sjóðsins við slit hans.

Kröfur á grundvelli hlutdeildarskírteina eru réttlægri öðrum kröfum gerðum á hendur sjóðnum og þau verða einungis innleyst þegar búið er að gera upp við eigendur skuldaskjala sbr. b) lið 2. mgr.

Rekstraraðila er óheimilt að veðsetja eignir sjóðsins og/eða tekjur að öðru leyti en til trygginga á greiðslum á skuldabréfum skv. b) lið 2. mgr.

Sjóðurinn er uppsöfnunarsjóður. Ekki verður greiddur út arður af hlutdeildarskírteinum sjóðsins en óheimilt er að ráðstafa fjármunum til hlutdeildarskírteinishafa fyrir en skuldabréf útgefin af sjóðnum hafa verið greidd að fullu, sbr. 2 mgr. 7. gr og b) liður 2. mgr. 8. gr.

9. gr.

Um slit sjóðsins og samruna við aðra sjóði.

Ákvörðun um slit sjóðsins skal tekin af Stefni og tilkynnt Fjármálaeftirlitinu í samræmi við ákvæði laga. Rekstrarfélag sjóðsins tekur ákvörðun um samruna sjóðsins við aðra sjóði.

Komi til slita sjóðsins skal Stefni koma eignum sjóðsins í verð með hagsmuni hlutdeildarskírteinishafa og eigenda skuldaskjala sjóðsins í fyrirrúmi og deila niður hreinum afrakstri af slíkum slitum, að frádregnum öllum kostnaði þeim tengdum í samræmi við reglur þessar.

10. gr.

Hagsmunaárekstrar, breytingar á reglum sjóðsins og önnur atriði

Stefni rekur verðbréfasjóði, sérhæfða sjóði fyrir almenna fjárfesta og aðra sérhæfða sjóði. Í slíkri starfsemi getur sú staða óhjákvæmilega komið upp að hagsmunir

viðskiptavina félagsins fara ekki saman við hagsmuni félagsins sjálfs (þ.m.t. hagsmuni starfsmanna eða aðila tengdum Stefni.). Þá kunna hagsmunir viðskiptavina Stefnis að skarast (þ.m.t. hagsmunir tveggja eða fleiri sjóða í rekstri félagsins).

Helstu tilvik þar sem mögulegir hagsmunaárekstrar kunna að koma sérstaklega til skoðunar eru eftirfarandi. Upptalningunni er ekki ætlað að vera tæmandi:

- Við eigin viðskipti starfsmanna, stjórnarmanna eða tengdra aðila eða þegar sömu aðilar hafa fjárhagslega hagsmuni af þjónustu sem veitt er viðskiptavinum eða aðila sem félagið á viðskipti við.
- Í viðskiptum við Arion banka hf., sem fer ásamt tengdum aðilum með alla hluti í Stefni, hvort heldur sem er í tilfalli þjónustukaupa (þ.m.t. þeirra verkefna sem útvistað hefur verið til bankans) eða í viðskiptum með fjármálaafurðir. Sérstaklega ber að gæta að framangreindu í þeim tilfellum sem starfsmenn bankans sitja í stjórn Stefnis.

Komi sú staða upp að hagsmunaárekstrar verði ekki umflúnir mun rekstraraðili grípa til allra skynsamlegra leiða til að koma í veg fyrir að hagsmunaárekstrar leiði af sér tjón fyrir viðskiptavinum. Regluvörður veitir nánari upplýsingar um stefnu rekstraraðila varðandi hagsmunaárekstra.

Til að koma í veg fyrir mögulega hagsmunaárekstra þá mun sjóðurinn ekki fjárfesta í lánaskjölum útgefnum af óskráðum félögum sem aðrir sjóðir í rekstri Stefnis eða Arion banki eiga eignahlut í.

Reglum þessum verður aðeins breytt með samþykki stjórnar rekstraraðila. Breytingar á greinum nr. 4, 6, 8, 9 og 10 í reglum þessum þarfnast jafnframt samþykkis 66,67% eigenda skuldabréfa sjóðsins. Ekki verður skipt um rekstraraðila nema með ákvörðun stjórnar Stefnis. Við slíka ákvörðun ber að tilkynna hlutdeildarskírteinis höfum sjóðsins og eigendum útgefna skuldaskjala um breytinguna. Sé sýnt fram á meiriháttar vanrækslu rekstraraðila geta 75% eigenda skuldaskjala sjóðsins farið fram á breytingu á rekstraraðila og ber stjórn að samþykkja þá breytingu. Rekstraraðila ber að tilkynna eigendum skuldaskjala sem sjóðurinn gefur út og hlutdeildarskírteinis höfum um breytingar á reglum sjóðsins.

Reykjavík, 23. ágúst 2022
Áður samþykkt af stjórn Stefnis þann 7.10.2021

Samþykkt af stjórn Stefnis hf. með undirritun

Sigrún Ragna Ólafsdóttir, stjórnarformaður

Jón Óttar Birgisson, varaformaður stjórnar

Guðmundur Jóhann Jónsson, stjórnarmaður

Undirritunarsíða

Sigrún Ragna Ólafsdóttir



Undirritað af:
Sigrún Ragna
Ólafsdóttir
1808633629
Dags: 29.08.2022
Tími: 15:58:34
Ástæða: Samþykkt
Signet ID: 0894c04b-
93ad-43d2-8b19-
42689b6de186

Jón Óttar Birgisson



Undirritað af:
Jón Óttar Birgisson
0904744059
Dags: 29.08.2022
Tími: 15:42:39
Ástæða: Samþykkt
Signet ID: 0894c04b-
93ad-43d2-8b19-
42689b6de186

Guðmundur Jóhann Jónsson



Undirritað af:
Guðmundur Jóhann
Jónsson
0411592439
Dags: 29.08.2022
Tími: 14:42:17
Ástæða: Samþykkt
Signet ID: 0894c04b-
93ad-43d2-8b19-
42689b6de186

Undirritunarsíða

Jón Finnbogason

Sigrún Ragna Ólafsdóttir