



Gróska ehf.

Verðbréfalýsing GROSKA 29 GB

26. september 2022

Umsjónaraðili með gerð lýsingar



Efnisyfirlit

1	Áhættupættir	3
1.1	Almenn áhætta tengd fjárfestingu í skuldabréfum.....	3
1.2	Áhætta tengd skuldabréfaflokknum	4
1.2.1	Endurgreiðsluáhætta.....	4
1.2.2	Markaðsáhætta.....	4
1.2.3	Sérstök áhætta tengd grænum skuldabréfum	4
1.2.4	Vaxta- og verðtryggingaráhætta	5
1.2.5	Seljanleikaáhætta.....	6
1.2.6	Mótaðilaáhætta.....	6
1.2.7	Áhætta vegna skilmálabreytinga.....	6
1.2.8	Áhætta tengd veðandlagi og tryggingarfyrirkomulagi	6
1.2.9	Uppgjörsáhætta	7
1.3	Lagaleg áhætta.....	7
2	Upplýsingar um veðbréfin	9
2.1	Almennt.....	9
2.2	Heimild til útgáfunnar	9
2.3	Skilmálar og sérstök skilyrði skuldabréfaflokksins	9
2.3.1	Skilmálar	9
2.3.2	Sérstök skilyrði.....	14
2.3.3	Skipulag greiðslna og sjóðstreymi	15
2.3.4	Vextir og hlunnindi.....	15
2.3.5	Skattheimta	15
2.3.6	Lagarammi.....	15
2.4	Taka skuldabréfanna til viðskipta.....	15
2.4.1	Kostnaður	16
3	Veðandlagið	17
3.1	Almennt um veðandlagið.....	17
3.2	Leigutakar og leigusamningar	17
3.3	Umsýslu- og veðgæsluaðili	17
4	Tilkynning til fjárfesta	19
4.1	Umsjónaraðili útgáfunnar og töku til viðskipta	20
4.2	Hugsanlegir hagsmunaárekstrar.....	20
4.3	Upplýsingar frá þriðja aðila	20

4.4	Ástæða útgáfunnar, ráðstöfun andvirðis hennar og markmið með töku bréfanna til viðskipta	20
4.5	Staðfesting af hálfu Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands	21
4.6	Yfirlýsing ábyrgðaraðila verðbréfalýsingarinnar fyrir hönd útgefanda	21

1 Áhættupættir

Verðbréfalýsing þessi, dags. 26. september 2022, varðar umsókn Grósku ehf., kt. 680515-1580, Bjargargötu 1, 102 Reykjavík (hér eftir „Gróska“, „útgefandi“ og/eða „félagið“), um töku skuldabréfaflokksins GROSKA 29 GB til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík (hér eftir „Nasdaq Iceland“). Nánar tiltekið verða skuldabréfin skráð á markað fyrir sjálfbær skuldabréf (e. *Nasdaq Sustainable Debt Market*). Fjármögnunarrámmi útgefanda hefur fengið vottun frá CICERO Shades of Green's (CICERO Green) en vottunina er að finna á vefsíðu útgefanda, nú www.groska.is/fjarfestar.

Í þessum kafla er að finna lýsingu á þeim áhættupáttum sem útgefanda er kunnugt um og telur að varði skuldabréfaflokkinn GROSKA 29 GB (hér eftir „skuldabréfin“, „skuldabréfaflokkurinn“ eða „skuldabréfaútgáfan“) þannig að fjárfestar geti metið markaðsáhættuna sem tengist skuldabréfunum. Útgefandi hefur útlistað og fjallað um þá áhættu sem hann telur eiga sérstaklega við um félagið og starfsemi þess en útgefandi vísar í 1. kafla (Áhættupættir) í útgefandalýsingu félagsins, dags. 26. september 2022, fyrir nánari umfjöllun.

Hér að neðan eru áhættupættir flokkaðir í þrjá mismunandi flokka. Í fyrsta lagi um almenna áhættu tengd fjárfestingu í skuldabréfum. Í öðru lagi um áhættu tengda skuldabréfaflokknum. Í þriðja lagi um lagalega áhættu. Innan þessa þriggja flokka áhættupátta verður leitast við að telja fyrst upp áhættupætti sem útgefandi metur alvarlegasta að teknu tilliti til þeirra neikvæðu áhrifa sem þeir hafa á útgefanda og líkanna að þeir raungerist. Fjárfestar skulu hafa það í huga að áhrif frá fleiri en einum áhættupætti geta gætt samtímis. Áhrifin geta verið tímabundin eða langvarandi, komið fram í litlu eða ríku mæli, tengst innbyrðis eða verið algjörlega ótengd. Það er ógerningur að segja til um hversu mikil áhrif verða af áhættupáttum, hvort þeir komi fram eða hvenær. Áhættupættir, sem lýst er hér á eftir, eru þeir sem útgefanda er kunnugt um og sem að mati útgefanda geta haft áhrif á getu hans til að uppfylla skuldbindingar sínar gagnvart fjárfestum í tengslum við skuldabréfin.

Áhættupættir sem tilgreindir eru hér að neðan innihalda ekki alla mögulega áhættupætti sem gætu haft áhrif á skuldabréfin í framtíðinni. Áhættupættir sem útgefandi telur vera óverulega eða ekki skipta máli við útgáfu þessarar verðbréfalýsingar gætu einn daginn þróast í það að hafa veruleg áhrif á skuldabréfin. Á sama tíma geta komið upp nýir áhættupættir í framtíðinni sem eru ófyrirsjáanlegir í dag. Þannig er sá möguleiki fyrir hendi að útgefandi geti ekki staðið við skuldbindingar sínar vegna annarra þátta en þeirra sem hér eru taldir upp og teljast því ekki til áhættu.

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

1.1 Almenn áhætta tengd fjárfestingu í skuldabréfum

Fjárfesting í skuldabréfum felur í sér áhættu. Skuldabréf standa frammar í kröfuröðinni en t.d. hlutabréf, en þrátt fyrir það geta fjárfestar tapað verðmæti fjárfestingar sinnar í heild eða að hluta.

Skuldabréf bera almenna markaðsáhættu sem felst í því að virði þeirra getur sveiflast ef ávöxtunarkrafa skuldabréfa sveiflast almennt á mörkuðum. Ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði skuldabréfanna og ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði skuldabréfanna. Margvíslegir atburðir geta valdið verðbreytingum á mörkuðum með fjármálagerninga og haft áhrif á virði skuldabréfa, s.s. almennt efnahagsástand, vaxtaákvæðanir Seðlabanka Íslands, breytingar á lögum og reglum á fjármálamarkaði og ófyrirséðir atburðir. Fjármálamarkaðir eru háðir því rekstrarumhverfi sem stjórnvöld skapa á hverjum tíma. Breytingar á lögum og reglum

sem gilda um fjármálamarkaði kunna að skapa óróa á mörkuðum og valda verðbreytingum á verðbréfum, þ.m.t. á skuldabréfum.

Auk markaðsáhættu felur fjárfesting í skuldabréfum 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 skuldabréfum sem tengjast skilmálum og réttindum útgefanda skuldaskjala, s.s. vegna vanefndartilvika, veðtrygginga og stöðu eigenda skuldabréfa gagnvart öðrum skuldbindingum útgefanda.

Enga tryggingu er hægt að veita fyrir því að fjárfesting í skuldabréfum reynist arðsöm og aukin útgefandaáhætta fylgir því að fjárfesta eingöngu í skuldabréfum útgefnum af einum útgefanda. Fjárfestum er bent á að dreifa áhættu sinni og leita sér viðeigandi fjárfestingarráðgjafar áður en ákvörðun er tekin um fjárfestingu í skuldabréfum. Þá er engu tryggingu hægt að veita fyrir því að fjárfesting í skuldabréfum uppfylli væntingar fjárfesta eða kröfur sem fjárfesting ber að uppfylla samkvæmt fjárfestingarstefnu viðkomandi fjárfestis, lögum, innri reglum eða umboðum sem fjárfestum bera að fylgja. Fjárfestar eru hvattir til þess að kynna sér verðbréfalýsingu þessa í heild sinni og viðauka sem kunna að hafa verið gerðir við hana, áður en þeir taka ákvörðun um að fjárfesta í skuldabréfum sem útgefin eru undir skuldabréfaflokknum.

1.2 Áhætta tengd skuldabréfaflokknum

1.2.1 Endurgreiðsluáhætta

Útgefandi skuldbindur sig til að endurgreiða skuldabréfin á fyrir fram ákveðnum gjalddögum og fjármagnar endurgreiðsluna með tekjum sínum. Útgefanda er jafnframt kleift að fjármagna endurgreiðslur með frekari lántöku. Skuldbinding útgefanda samkvæmt skuldabréfunum er bein og óskilyrt og nýtur tryggingar í veðandlagi sem er tilgreint í viðeigandi tryggingarbréfi, sbr. 0. kafli. Sú áhætta er til staðar að útgefandi getur lent í þeirri stöðu að eiga ekki nægilegt laust fé til þess að mæta skuldbindingum sínum þegar þær falla í gjalddaga.

Stýring á lausafjárahættu útgefanda felst meðal annars í greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og að viðhafa verklagsreglur sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirsjánlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum.

1.2.2 Markaðsáhætta

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

1.2.3 Sérstök áhætta tengd grænum skuldabréfum

Græn skuldabréf eru hvers kyns skuldabréf þar sem andvirði þeirra er eingöngu nýtt í samræmi við umgjörð útgefanda um græna fjármögnun (e. *Gróska Green Financing Framework*) eins og hún er á hverjum tíma. Fjárfestum er bent á að veita því sérstaka athygli í verðbréfalýsingu þessari hvernig nýtingu fjármuna verður háttáð en þeim ber að leggja sjálfstætt mat á mikilvægi slíkra upplýsinga fyrir fjárfestingu í skuldabréfum ásamt því að framkvæma aðrar athuganir sem viðkomandi fjárfestir telur nauðsynlegar.

Auk framangreinds er áréttað að ekki hefur verið lögfest skýr skilgreining (hvorki í lögum, reglugerðum eða með öðrum hætti) sem ákvarðar hvað teljist „grænt“ eða hvaða eiginleikar þurfa að vera til staðar til þess að tiltekið verkefni eða tiltekin eign teljist „græn“. Sú skilgreining og markaðsframkvæmd sem til staðar er í dag byggist meðal annars á grænum viðmiðunarreglum International Capital Markets Association (ICMA) 2018 (e. *Green Bond Principles*) og kann sú skilgreining og markaðsframkvæmd að þróast og taka breytingum á líftíma skuldabréfanna. Þar af leiðandi, er enga tryggingu hægt að veita fjárfestum fyrir því að umgjörðin muni, út líftíma skuldabréfanna, uppfylla gildandi viðmið á hverjum tíma um að vera „græn“ eða aðra sambærilega mælikvarða.

Útgefandi ábyrgist hvorki áreiðanleika áhlits eða vottunar sem þriðji aðili gefur út (óháð því hvort álitíð eða vottunin sé gefið út að beiðni útgefanda) og sem gert er aðgengilegt fjárfestum í tengslum við útgáfu grænna skuldabréfa né heldur að slíkt álit eða vottun teljist viðeigandi, sérstaklega í þeim tilvikum sem álit eða vottun staðfestir að umgjörð útgefanda um græna fjármögnun uppfylli umhverfisleg skilyrði, samfélagsleg skilyrði, skilyrði um sjálfbærni og/eða önnur skilyrði. Til að fyrirbyggja allan vafa er slíkt álit (eða vottun) ekki fellt inn í verðbréfalýsingu þessa og telst ekki hluti af henni. Þá ætti slíkt álit (eða vottun) ekki að teljast ráðgjöf útgefanda eða annars aðila um að kaupa, selja eða eiga græn skuldabréf. Slíkt álit (eða vottun), sem er í gildi við útgáfu skuldabréfanna, hefur takmarkaðan gildistíma til þriggja ára og getur þannig fallið úr gildi á líftíma skuldabréfanna ef það verður ekki uppfært eða endurnýjað á gildistíma þeirra. Fjárfestum ber að leggja sjálfstætt mat á mikilvægi (i) áhlits eða vottunar þriðja aðila, (ii) þeirra upplýsinga sem þar koma fram og (iii) upplýsinga um útgefanda áhlits eða vottunar í tengslum við fjárfestingu í grænum skuldabréfum. Sem stendur eru útgefendur slíkra áhlita eða vottunar ekki undir sérstöku regluverki eða eftirliti.

Engin trygging er veitt fyrir því að eignir, sem við útgáfu skuldabréfanna munu teljast „grænar“ verði það út líftíma skuldabréfanna, s.s. ef viðeigandi vottanir eru ekki endurnýjaðar, þær felldar úr gildi eða Nasdaq Iceland breytir skilyrðum fyrir skráningu skuldabréfa á markað fyrir sjálfbær skuldabréf. Það telst vanefnd og getur leitt til gjaldfellingar ef skuldabréfin eru tekin úr viðskiptum á markaði fyrir sjálfbær skuldabréf fyrir lokagjalddaga þeirra. Breyting á umgjörð um græna fjármögnun á líftíma skuldabréfanna, og/eða afturköllun áhlits eða vottunar og/eða ef álitíð/vottunin fellur úr gildi eða kveður á um að útgefandi uppfylli ekki, að hluta eða öllu leyti, þau atriði sem álitíð eða vottunin varðar, getur þar af leiðandi leitt til gjaldfellingar og kann að hafa neikvæð áhrif á virði grænna skuldabréfa og/eða leiða til neikvæðra afleiðinga fyrir fjárfesta.

1.2.4 Vaxta- og verðtryggingaráhætta

Almennt lækkar markaðsvirði skuldabréfa með föstum vöxtum ef vextir á markaði hækka og öfugt, að öðru óbreyttu. Áhrif vaxtabreytinga eru meiri á lengri skuldabréf en styttri. Fjárfesting í skuldabréfum með föstum vöxtum felur í sér hættu á því að vextir sem fjárfestar fá greidda af viðkomandi skuldabréfi séu lægri en þeir vextir sem bjóðast almennt á markaði. Almennt lækkar markaðsvirði skuldabréfa með föstum vöxtum ef fjárfestar telja sig geta fengið betri ávöxtun af annarri sambærilegri fjárfestingu að öðru óbreyttu.

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

1.2.5 Seljanleikaáhætta

Seljanleikaáhætta skuldabréfanna felst í því að ekki reynist mögulegt að selja skuldabréfin á eftirmarkaði á þeim tíma, í því magni og/eða á því verði sem fjárfestar vilja. Verðmyndun á markaði getur verið óskilvirk af þessum orsökum sem veldur því að töluverður munur getur verið á kaup- og sölugengi. Ekki er víst að skilvirkur eftirmarkaður myndist með skuldabréfin þó að þau kunni að vera tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Verði gerðir samningar um viðskiptavakt vegna einstakra flokka skuldabréfa verður tilkynnt um það í fréttakerfi Kauphallarinnar og á vefsíðu Grósku, <https://groska.is/fjarfestar/>. Samningar um viðskiptavakt auka líkur á viðskiptum á eftirmarkaði en geta samt sem áður ekki tryggt skilvirkan eftirmarkað.

1.2.6 Mótaðilaáhætta

Mótaðilaáhætta fjárfesta vegna skuldabréfa sem gefin eru út undir útgáfurammanum er sú að útgefandinn standi ekki við skuldbindingar sínar samkvæmt skilmálum skuldabréfanna. Standi útgefandi ekki við skuldbindingar sínar samkvæmt skilmálum skuldabréfanna getur það haft í för með sér fjárhagslegt tjón fyrir fjárfesta. Til viðbótar við mat á áhættu útgefandans verða fjárfestar einnig að skoða skilmála viðkomandi flokks skuldabréfa undir útgáfurammanum sem þeir hyggjast fjárfesta í og þá sérstaklega það tryggingarfyrirkomulag sem um flokkinn gildir. Mótaðilaáhætta fjárfesta getur verið mismunandi á milli flokka eftir því hvaða skilmálar gilda um viðkomandi flokka og þá sérstaklega hvaða tryggingarfyrirkomulag gildir um þá. Umfjöllun um tryggingarfyrirkomulag skuldabréfaflokksins er að finna í kafla 2.3 hér á eftir.

1.2.7 Áhætta vegna skilmálabreytinga

Breytingar á skilmálum skuldabréfanna eru háðar samþykki 9/10 atkvæða sem farið er með á veðhafafundi til ákvarðanatöku. Eigin bréf útgefanda og/eða tengdra aðila skulu ekki talin með við útreikning á atkvæðisrétti við slíka atkvæðagreiðslu. Engar takmarkanir eru á því hvaða skilmálum er heimilt að breyta. Þar sem ekki þarf samþykki allra eigenda skuldabréfanna fyrir skilmálabreytingum, að undanskildum ákvörðunum sem raska jafnræði milli veðhafa, er sú hætta fyrir hendi að skilmálabreyting verði samþykkt þrátt fyrir að 10% eigenda skuldabréfanna, miðað við fjárhæð, hafi metið skilmálabreytinguna sem verri kost fyrir sig.

1.2.8 Áhætta tengd veðandlagi og tryggingarfyrirkomulagi

Áhætta vegna veðandlagsins: Til tryggingar efndum skuldbindinga samkvæmt skuldabréfunum hefur tryggingarbréfi verið þinglýst og útgefandi veitt veð í fasteigninni að Bjargargötu 1, 102 Reykjavík, fasteignanúmer F2327933 („**fasteignin**“), sem myndar veðandlagið. Fasteignin er í eigu útgefanda. Það felur í sér aukna áhættu fyrir fjárfesta ef virði veðandlagsins lækkar.

Sé lánþekja ekki hærrí en 75% af verðmæti fasteignarinnar (eða annarra veðsettra eigna á grundvelli heimildar í umsýslu- og veðgæslusamningnum), er heimilt að lántaki undirgangist ný skuldaskjöl, hvort heldur sem er á grundvelli skuldabréfa, lánsamninga eða annars konar skuldaskjala, sem skuli eftirleiðis teljast til fjármögnunarskjalanna og njóta þar með veðréttinda samkvæmt veðskjölunum og, eftir atvikum, bæta við veðskjölum sem skulu teljast til veðskjalanna.

Komi til þess að útgefandi nýti sér ofangreindar heimildir getur það orðið til þess að virði trygginga lækki. Útgefandi getur hvorki ábyrgst að verðmæti veðandlags skuldabréfanna sem tryggð eru undir tryggingarfyrirkomulaginu né veðhlutfall þeirra skulda sem njóta tryggingar í veðandlaginu sé alltaf innan þeirra marka sem tilgreind eru í skilmálum skuldabréfanna. Fjárhagslegir skilmálar skuldaskjala sem eru tryggð undir tryggingarfyrirkomulaginu eru

prófaðir á prófunardögum sem eru tvisvar á ári. Ekki er hægt að útiloka að til þess gæti komið að verðmæti veðandlagsins dugi ekki til greiðslu skuldabréfanna.

Áhætta tengd umsýslu- og veðgæsluaðila: Gerður hefur verið samningar við umsýslu- og veðgæsluaðila vegna tryggingarfyrirkomulagsins. Umsýslu- og veðgæsluaðila er ætlað það hlutverk að gæta hagsmuna eigenda skuldabréfanna og veðhafa gagnvart útgefanda. Þessi aðili ber ábyrgð á að sinna ýmsum mikilvægum hlutverkum í tengslum við tryggingarfyrirkomulagið. Sú hætta er fyrir hendi að viðkomandi aðili sinni ekki hlutverki sínu sem skyldi þannig að tjón hljótist af. Ekki er hægt að útiloka að viðkomandi aðili segi starfi sínu lausu og einhvern tíma taki að semja við nýja aðila í þeirra stað og ekki er víst að nýir aðilar vilji ganga að núverandi samningi í óbreyttri mynd.

Fjárhagsleg skilyrði: Útgefandi getur samþykkt fjárhagsleg skilyrði vegna skuldabréfanna, sem ætlað er að bæta réttarstöðu eigenda skuldabréfanna gagnvart útgefanda. Áhætta er fólgin í því að útgefandi brjóti fjárhagsleg skilyrði og tilkynni ekki umsýslu- og veðgæsluaðila um brotið eins og honum ber og/eða grípi ekki til nauðsynlegra aðgerða til úrbóta. Vanefni útgefandi eitthvert þessara skilyrða geta kröfuhafar á kröfuhafafundi ákveðið að gjaldfella skuldabréfin, auk þess sem gjaldfelling þeirra getur skapað heimild til gjaldfellingar á öðrum skuldum útgefanda.

Gjaldfelling háð ákvörðun á kröfuhafafundi: Gjaldfelling skuldabréfanna sem eru tryggð samkvæmt tryggingarfyrirkomulaginu er háð samþykki tilskilins hlutfalls kröfuhafa á kröfuhafafundi. Kröfuhafar eiga því ekki einhliða rétt til að gjaldfella skuldabréf sín. Gjaldfelling er almennt háð samþykki 2/3 atkvæða miðað við fjárhæð sem farið er með á veðhafafundi.

Fullnusta er háð ákvörðun á veðhafafundi: Fullnusta veða er háð skilmálum veðhafasamkomulags sem kröfuhafar eru aðilar að í tengslum við tryggingarfyrirkomulagið. Fullnusta veða er háð samþykki 2/3 atkvæða miðað við fjárhæð á veðhafafundi. Kröfuhafar standa því 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 hefja samningaviðræður við útgefanda vegna vanefndatilviks, gjaldfella skuldabréfin eða aðhafast ekkert. Ef gengið er til samninga við útgefanda eru tillögur til lausna lagðar fyrir veðhafafund til samþykktar.

Kröfuhafi getur orðið 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 mæta ekki á fundinn, eða leggjast ekki sannanlega gegn þeirri tillögu sem greidd eru atkvæði um, talist hafa samþykkt hana. Einnig getur ákvörðun sem tekin er á kröfuhafafundi verið skuldbindandi fyrir kröfuhafa sem greitt hefur sannanlega atkvæði gegn henni, þar sem ákvarðanir teljast samþykktar ef tilskilið hlutfall kröfuhafa samþykkir þær.

1.2.9 Uppgjörsáhætta

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

1.3 Lagaleg áhætta

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

og rafræna eignaskráningu fjármálagerninga. Um skuldabréfin gildir enn fremur tilskipun frá 9. febrúar 1798 um áritun afborgana á skuldabréf og óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf.

Breytingar á lögum og reglum, dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvarðanir gætu haft áhrif á starfsemi félagsins og virði skuldabréfanna til lengri eða skemmri tíma. Útgefandi getur ekki borið ábyrgð á lagabreytingum, ákvörðunum stjórnvalda eða öðrum atriðum sem kunna að eiga sér stað á líftíma skuldabréfanna eftir dagsetningu verðbréfalýsingarinnar og hugsanlegum áhrifum þeirra á skilmála skuldabréfanna og virði þeirra.

Gróska kann að verða aðili að dómsmálum eða kröfugerðum af hendi þriðja aðila. Ekki er hægt að útiloka að dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvarðanir verði félaginu í óhag.

2 Upplýsingar um verðbréfin

2.1 Almennt

Auðkenni skuldabréfa-flokks:	ISIN:	Nafnverðs-eining flokks:	Loka-gjalddagi:	Gjaldmiðill:	Tegund:	Verð-trygging:	Nafnvextir:
GROSKA 29 GB	IS0000034080	20.000.000 kr.	28.3.2029	ISK	Óreglulegt endurgreiðsluferli. Endurgreiðsluferli fylgir ekki líftíma.	VNV	1,20% fastir

Skuldabréfin eru nafnbref, rafrænt skráð hjá Nasdaq CSD SE, útibúi á Íslandi, Laugavegi 182, (hér eftir nefnt „**verðbréfamiðstöð**“). Bréfin eru vistuð á vörslureikningi viðkomandi fjárfestis hjá reikningsstofnun að hans vali. Eignaskráning rafréfa hjá verðbréfamiðstöð veitir skráðum eiganda þess lögformlega heimild fyrir þeim réttindum sem hann er skráður eigandi að.

Skuldabréfin voru seld afmörkuðum hópi fagfjárfesta í lokuðu útboði sem fór annars vegar fram í maí 2022 og hins vegar í júlí 2022. Sala og afhending fór fram gegn staðgreiðslu. Hægt verður að eiga með þau viðskipti á eftirmarkaði á líftíma bréfanna.

Allar kröfur til endurgreiðslu skuldabréfanna eru jafn rétttháar innbyrðis en njóta forgangs í veðandlagið umfram óveðtryggðar kröfur á hendur útgefanda. Komi til þess að tryggingar dugi ekki til greiðslu skuldabréfanna nýtur eftirstandandi krafa sömu réttthæðar og ótryggðar kröfur á hendur útgefanda. Við gjaldprot eða slit útgefanda stendur krafa um greiðslu á undan almennum og víkjandi kröfum og kröfu til endurgreiðslu hlutafjár að því marki sem veðið hrekkur til greiðslu samkvæmt skuldabréfinu. Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslum af skuldabréfunum. Verðbréfin hafa ekki skráð lánshæfismat.

2.2 Heimild til útgáfunnar

Stjórn Grósku samþykkti heimild til útgáfu skuldabréfanna á fundi sínum þann 20. mars 2022.

Sala skuldabréfanna fór fram (i) í maí 2022 á ávöxtunarkröfunni 1.69% og (ii) í júlí 2022 á ávöxtunarkröfunni 1.89%.

2.3 Skilmálar og sérstök skilyrði skuldabréfaflokksins

2.3.1 Skilmálar

Texti þessi byggir á skilmálum skuldabréfanna vegna rafrænnar útgáfu skuldabréfanna í kerfi verðbréfamiðstöðvar.

Útgefandi:	Gróska ehf.
Auðkenni:	GROSKA 29 GB
ISIN:	IS0000034080
LEI kóði:	6488IN99EC514DQ74V16
Gjaldmiðill:	ISK
Vextir:	1,20%
Dagaregla:	30E/360
Fyrsti greiðsludagur:	28. júní 2022
Útgáfudagur:	10. maí 2022
Lokagjalddagi:	28. mars 2029
Heildarútgáfa:	kr. 4.160.000.000
Útgefið nú:	kr. 4.160.000.000
Nafnverðseining:	Kr. 20.000.000
Útreikningsaðili:	Útgefandi

Verðtrygging:	Skuldabréfin eru verðtryggð og tengd vísitölu neysluverðs með grunnildið 530,78000 sem er gildi vísitölu neysluverðs þann 10. maí 2022.
Skuldabréfaeigendur	Allir þeir sem eiga kröfur á útgefanda á grundvelli skuldabréfanna og geta framvísað staðfestingu á eign sinni á skuldabréfunum með sannanlegum hætti, t.a.m. með útskrift vörslureiknings hjá reikningsstofnun.
Skuldabréfin	Skuldabréf í skuldabréfaflokki þessum, sem ber auðkennið GROSKA 29 GB, skilgreind í verðbréfalýsingu þessari sem „skuldabréfin“ „skuldabréfaflokkurinn“ og/eða „skuldabréfaútgáfan“.
Prófunardagur	Þeir dagar sem útreikningur á fjárhagslegum skilyrðum skuldabréfanna skal miðast við. Prófunardagar eru tveir talsins á ári hverju, 30. júní og 31. desember. Fyrsti prófunardagur er 30. júní 2023. Verðmæti eignarinnar skal hins vegar einungis metið einu sinni á ári, þann 30. júní.
Greiðslur vaxta og höfuðstóls	Greiðslustaður höfuðstóls og vaxta á gjalddögum er hjá reikningsstofnunum, í samræmi við greiðsluupplýsingar frá Nasdaq CSD SE, útibú á Íslandi, og hver reikningsstofnun útdeilir greiðslum á vörslureikninga skuldabréfaeiganda. Fjöldi gjalddaga á ári eru 4, þ.e. 28. dagur í mánuðunum mars, júní, september og desember á hverju ári til og með lokagjalddaga. Fyrsti vaxtagjalddagi og fyrsti gjalddagi höfuðstóls er 28.6.2022. Skuldabréfin eru greidd að fullu á 7 árum með 28 greiðslum á þriggja mánaða fresti. Á fyrstu 27 gjalddögum er greitt eins og um sé að ræða verðtryggt skuldabréf með jöfnum afborgunum höfuðstóls til 30 ára með 120 greiðslum höfuðstóls á 3 mánaða fresti (1/120) og á lokagjalddaga þann 28.3.2029 greiðast eftirstöðvar höfuðstóls (93/120), auk áfallinna vaxta og verðbóta.
Uppgreiðsluheimild	Skuldabréfin eru úppgreiðanleg.
Dráttarvextir	Sé greiðsla ekki innt af hendi á gjalddaga 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 gjaldfeldri upphæð, enda hafi skuldabréfaeigandi fyrir þann tíma framvísað með sannarlegum hætti staðfestingu á eign sinni á vörslureikningi hjá reikningsstofnun.
Veðgæsluaðili	Í gildi er samningur, dags. 9. maí 2022, milli KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík (hér eftir „umsýslu- og veðgæsluaðili“ eða „KPMG“), Grósku og skuldabréfaeigenda um umsýslu og veðgæslu vegna útgáfu skuldabréfa sem eru verðtryggð samkvæmt veðskjölum vegna útgáfunnar („ veðgæslusamningurinn “). Upplýsingar þar sem fjárfestar hafa aðgang að samningum má finna á vefsíðu útgefanda, nú www.groska.is/fjarfestar . Útgefandi er

	<p>skuldbundinn til hafa í gildi samning við umsýslu- og veðgæsluaðila á líftíma skuldabréfanna.</p> <p>Umsýslu- og veðgæsluaðili getur sagt upp sem umsýslu- og veðgæsluaðili með tilkynningu til hinna samningsaðilanna en í því tilfalli geta lánveitendur í sameiningu skipað eftirmann hans. Þegar nýr umsýslu- og veðgæsluaðili hefur verið skipaður, skal umsýslu- og veðgæsluaðili talinn laus undan öllum skyldum sínum í tengslum við samninginn, fjármögnunarskjölin og veðskjölin. Veðhafar (aðrir en umsýslu- og veðgæsluaðili) geta (að höfðu samráði við lántaka) með 30 daga fyrirvara sagt umsýslu- og veðgæsluaðila upp, sem umsýslu- og veðgæsluaðila, og skipað annan umsýslu- og veðgæsluaðila í hans stað.</p> <p>(Hugtök skilgreind í veðgæslusamningnum skulu hafa sömu þýðingu hér að ofan).</p>
Hlutverk veðgæsluaðila	<p>Umsýslu- og veðgæsluaðilinn skal, auk þess að framkvæma önnur þau verkefni og bera þá ábyrgð sem tilgreint kann að vera í öðrum ákvæðum samningsins eða í öðrum fjármögnunarskjölum, nú eða síðar, sinna eftirfarandi verkefnum:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) varðveita frumrit veðskjalanna; b) varðveita og hafa umsjón með aðildaryfirlýsingum; c) annast þinglýsingu tryggingarbréfs eða viðauka við það; d) staðfesta útreikning lántaka á að fjárhagsleg skilyrði skuldabréfanna séu uppfyllt með móttöku á tilhlíðileikavottorði (e. compliance certificate) tvisvar á ári og innan tímafresta þar sem fram kemur hvort að fjárhagsleg skilyrði og önnur skilyrði skuldabréfanna séu uppfyllt. Staðfesting umsýslu- og veðgæsluaðila skal vera í því formi sem fylgir veðgæslusamningnum, sbr. fylgiskjal 3 við veðgæslusamninginn. Séu skilyrði ekki uppfyllt skal umsýslu- og veðgæsluaðili jafnframt tilkynna það veðhöfum og boða til veðhafafundar, sbr. 9. gr. veðgæslusamnings. Verðmæti hinna veðsettu eigna er einungis metið af þriðja aðila einu sinni á ári og prófað samkvæmt því; e) að birta opinberlega þær upplýsingar sem að mati umsýslu- og veðgæsluaðila skiptir máli fyrir eigendur skuldabréfa þ.m.t. staðfestingu skv. d) lið hér að ofan í gegnum þar til bært fréttakerfi eða verðbréfamiðstöð; f) boða til og stýra veðhafafundum, sbr. grein 9 í veðgæslusamningnum; g) hafa umsjón með hvers konar uppfærslu og breytingum á veðskjölunum, þ.m.t. þegar bæta á nýju fjármögnunarskjali við sem eftirleiðis skuli njóta tryggingar samkvæmt veðskjölunum; h) sjá um afléttingu veðréttinda samkvæmt veðskjölunum þegar skilyrði afléttingar eru fyrir

	<p>hendi samkvæmt fjármögnunarskjölunum, sbr. 11 gr. veðgæslusamningsins;</p> <ul style="list-style-type: none"> i) annast framkvæmd fullnustugerða í samræmi við ákvarðanir veðhafafundar, sbr. 9 gr. veðgæslusamningsins, þ.m.t. að senda beiðni um nauðungarsölu, sbr. lög um nauðungarsölu nr. 90/1991 og aðrar nauðsynlegar athafnir til þess að leita fullnustu samkvæmt veðskjölunum; j) móttaka fjármuni og önnur verðmæti vegna fullnustuaðgerða gagnvart lántaka; k) greiða veðhöfum söluandvirði veðsettu eignanna, að frádregnum kostnaði, í samræmi við hlutdeild þeirra í kröfum á hendur lántaka (pro rata) og, ef söluandvirði þeirra er hærra en samanlagðar kröfur veðhafanna, að skila lántaka þeim fjármunum sem umfram eru, sbr. nánar grein 10.5 í veðgæslusamningnum. <p>Um skyldur umsýslu- og veðgæsluaðila fer að öðru leyti samkvæmt ákvæðum skuldabréfanna og samnings veðgæsluaðila við útgefanda. Samningurinn getur aldrei gengið framár ákvæðum skuldabréfanna nema það sé til hagsbóta fyrir skuldabréfaeigendurna.</p>
Breytingar á veðskjölum	<p>Allar breytingar á veðskjölum, að undanskildum þeim breytingum sem umsýslu- og veðgæsluaðili hefur umboð til að gera sjálfur samkvæmt ákvæðum veðgæslusamningsins eða veðskjalanna, eru háðar samþykki veðhafafundar.</p>
Gjaldfellingarheimildir	<p>Ef ekki er bætt úr vanefnd innan 15 daga ef um greiðsludrátt er að ræða, og innan 35 daga í öðrum tilvikum er kröfuhafa heimilt að óska eftir að umsýslu- og veðgæsluaðili boði til fundar skuldabréfaeigenda til að ákveða hvort gjaldfella eigi skuldabréfin.</p> <p>Eftirfarandi tilvik teljast til vanefnda samkvæmt skuldabréfaflokknum:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Greiðsludráttur af hálfu útgefanda ef hann greiðir ekki afborganir og vexti á gjalddaga og slík vanefnd varir lengur en 15 daga frá gjalddaga. b) Fjárhagsleg skilyrði: Ef útgefandi uppfyllir ekki þau fjárhagslegu skilyrði skuldabréfaútgáfunnar og ekki er bætt úr innan þeirra fresta sem skuldabréfaútgáfan kveður á um. c) Brot útgefanda á almennum skyldum skuldabréfaútgáfunnar. d) Brot útgefanda á upplýsingaskyldum skuldabréfaútgáfunnar. e) Brot útgefanda á sérstöku skilyrði skuldabréfaútgáfunnar að því er varðar jafnræði skuldabréfaeigenda. f) Brot á skyldum útgefanda samkvæmt veðgæslusamningnum. g) Yfirlýsing/ar útgefanda samkvæmt skuldabréfaútgáfunni er röng/rangar. h) Vanefnd á öðrum skuldbindingum: Vanefni útgefandi greiðslu á öðrum fjárhagslegum

	<p>skuldbindingum sínum sem hann hefur gefið út, umfram 5 milljónum króna að samtölu þegar viðkomandi skuldbindingar falla í gjalddaga og útgefandi hefur ekki komið í skil innan 15 daga frá gjalddaga.</p> <p>i) Fullnustuaðgerðir: Ef árangurslaust fjárnám er gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldprotaskipti á búi hans, óskað er eftir greiðslustöðvun eða útgefandi leiti nauðasamninga eða eignir hans auglýstar á nauðungaruppboði, nema útgefandi haldi uppi eðlilegum vörnum og beiðni eða ósk sem að framan getur eigi augljóslega ekki stoð í lögum.</p> <p>j) Ógjaldfærni: Ef útgefandi verður að lögum ekki talinn geta staðið í skilum við lánardrottna sína þegar kröfur þeirra 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 þess efnis, fær greiðslustöðvun vegna skulda sinna, eða gengur til samninga við einn eða fleiri lánardrottna um endur - skipulagningu eða endursamningu á skuldum sínum vegna fjárhagslegra örðugleika.</p> <p>k) Ef skuldabréfin hafa ekki verið tekin til viðskipta á markaði á Nasdaq Sustainable Bond Market fyrir 30. september 2022 og ef skuldabréfin eru tekin úr viðskiptum fyrir lokagjalddaga þeirra.</p>
Samþykktarferli gjaldfellingu	fyrir Gjaldfelling skal teljast samþykkt ef meira en 1/3 skuldabréfaeigenda samþykkja hana. Hafi gjaldfellingarheimild myndast vegna vanefnda á greiðslu höfuðstóls eða vaxta skal samþykki 1/10 skuldabréfaeigenda nægja til að gjaldfelling teljist samþykkt.
Arðgreiðslur	Arðgreiðslur, kaup á eigin hlutabréfum, lækkun hlutfjár til greiðslu til hluthafa eða aðrar sambærilegar aðgerðir skulu vera heimilar svo lengi sem tryggingaskilyrði veðandlagsins brotni ekki við slíka aðgerð. Skilyrði fyrir slíkri aðgerð, í hvaða formi sem hún kann að vera, er að engar vanefndir samkvæmt skuldabréfunum séu til staðar eða að fyrirsjáanlegt sé að slík aðgerð myndi leiða til vanefnda.
Upplýsingaöflun	Umsýslu- og veðgæsluaðila er heimilt að óska eftir og móttaka upplýsingar um alla skráða skuldabréfaeigendur hjá Nasdaq CSD SE, útibú á Íslandi, og hjá þeim aðila sem heldur utan um vörslureikning skuldabréfanna.
Skilmálabreytingar	Útgefandi getur óskað eftir breytingu á skilmálum skuldabréfanna. Til að samþykkja skilmálabreytingu á skuldabréfunum þarf samþykki 9/10 atkvæða sem farið er með á veðhafafundi til ákvarðanatöku. Eigin bréf útgefanda og/eða tengdra aðila skulu ekki talin með við útreikning á atkvæðisrétti við slíka atkvæðagreiðslu. Ákvarðanir á veðhafafundi, sem hins vegar raska jafnræði milli veðhafa og áskilja tilteknum veðhöfum betri rétt en

	öðrum samkvæmt fjármögnunarskjölunum, hvort sem er með breytingum á veðskjölunum eða með öðrum hætti, þarfnast samþykkis allra atkvæða sem farið er með á veðhafafundi. Veðgæsluaðili annast fundarboðun. Fundarboðun, fundargögn og niðurstöður fundar skuldabréfaeiganda skulu tilkynnt skuldabréfaeigendum með sannanlegum hætti í samræmi við umsýslu - og veðgæslusamning.
Framsal	Einungis er heimilt að framselja skuldabréfin til nafngreinds aðila. Skuldabréfin verða gefin út með rafrænum hætti í kerfi Nasdaq CSD SE, útibú á Íslandi, og er reikningstofnunum, eins og þær eru skilgreindar skv. lögum nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerna, einum heimilt að annast milligöngu um framsal á þeim.
Ágreiningsmál	Ágreining sem ekki er unnt að leysa skal reka fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

2.3.2 Sérstök skilyrði

Útgefandi skuldbindur sig til þess að hlíta eftirfarandi sérstökum skilyrðum.

Fjárhagsleg skilyrði

Lánþekja á 1. veðrétti í upphafi lánstíma skal ekki vera hærri en 75% af verðmæti trygginga samkvæmt verðmæti þriðja aðila. Á hverjum prófunardegi skal lánþekja ekki vera hærri en 85% á 1. veðrétti. Lánþekja er skilgreind sem hlutfall allra skuldbindinga útgefanda sem tryggðar eru með veðandlaginu á móti verðmæti þeirra eigna sem tilheyra veðandlaginu.

Á hverjum prófunardegi skal vaxtaþekja ekki vera lægri en 1,5. Með vaxtaþekju er átt við rekstrarhagnað fasteigna í veðandlaginu á móti reiknuðum vöxtum af lánum tryggðum með veðum í veðandlaginu.

Lokaúttekt fasteignar

Að láta framkvæma lokaúttekt á Bjargargötu 1, 102 Reykjavík, fasteignanúmer F2327933, og fá fasteignina skráða sem fullgerða byggingu í fasteignaskrá Þjóðskrár (byggingarstig 7 samkvæmt ÍST 51 Byggingarstaði um byggingarstig húsa) eigi síðar en 31.12.2023. Uppfylli útgefandi ekki þetta sérstaka skilyrði innan tímamarka skulu vextir skuldabréfsins hækka um sem nemur 1% frá 1.1.2024 og þangað til framangreint skilyrði er uppfyllt.

Jafnræði skuldabréfaeigenda

Að kröfur samkvæmt skuldabréfaflokki þessum skuli ávallt vera jafnréttáar (e. pari passu) innbyrðis og á hverjum tíma jafnréttáar öðrum skuldbindingum útgefanda með 1. veðrétti í Bjargargötu 1, 102 Reykjavík, fasteignanúmer F2327933. Óheimilt er að veita öðrum jafnréttáum skuldbindingum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra. Þrátt fyrir ofangreint skal útgefandi þó heimilt að kaupa skuldabréfin, í heild eða að hluta, á eftirmarkaði, án þess að krafa vakni til að hann kaupir skuldabréf af öðrum eigendum.

Umsýslu og veðgæsluaðili

Útgefandi skuldbindur sig til að hafa í gildi samning við umsýslu og veðgæsluaðila á líftíma skuldabréfsins.

Kröfur til upplýsingagjafar

Útgefandi skal tilkynna umsýslu- og veðgæsluaðila um hvers kyns vanefndir á skilmálum tryggingarbréfs og skuldabréfanna og þær aðgerðir sem gripið hefur verið til í því skyni að bæta úr þeim, ef við á, um leið og hann verður þeirra var.

2.3.3 Skipulag greiðslna og sjóðstreymi

Afborganir fela í sér óreglulegt endurgreiðsluferli, en endurgreiðsluferli fylgir ekki líftíma.

Skuldabréfin eru greidd að fullu á 7 árum með 28 greiðslum á þriggja mánaða fresti. Á fyrstu 27 gjalddögum er greitt eins og um sé að ræða verðtryggt skuldabréf með jöfnum afborgunum höfuðstóls til 30 ára með 120 greiðslum höfuðstóls á 3 mánaða fresti (1/120) og á lokagjalddaga þann 28.3.2029 greiðast eftirstöðvar höfuðstóls (93/120), auk áfallinna vaxta og verðbóta.

Greiðslustaður höfuðstóls og vaxta á gjalddögum er hjá reikningsstofnunum, í samræmi við greiðsluupplýsingar frá Nasdaq CSD SE, útibú á Íslandi, og hver reikningsstofnun útdeilir greiðslum á vörslureikninga skuldabréfaeigenda. Útgefandi mun sjá um að reikna út greiðslur af skuldabréfunum á hverjum gjalddaga í samræmi við skilmála þeirra.

2.3.4 Vextir og hlunnindi

Skuldabréfin bera 1,20% vexti. Fyrsti vaxtagalur er 10.5.2022 en fyrsti vaxtagjalddagi er 28.6.2022. Fjöldi vaxtagjalddaga á ári eru 4, og í heildina er fjöldi vaxtagjalddaga 28.

Skuldabréfin eru verðtryggð. Engin hlunnindi eru tengd skuldabréfunum.

Kröfur samkvæmt skuldabréfunum fynast nema að krafa um greiðslu þeirra komi fram innan 10 ára (greiðslur af höfuðstól), skv. 5. gr. laga um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/2007, og 4 ára (vaxtagreiðslur), skv. 3. gr. fyrrnefndra laga, frá gjalddaga.

2.3.5 Skattheimta

Skráð skrifstofa útgefanda er á Íslandi þar sem óskað er eftir töku skuldabréfanna til viðskipta. Um skattalega meðferð vaxta vegna skuldabréfanna gilda lög um tekjuskatt nr. 90/2003 svo sem þau eru á hverjum tíma. Við staðfestingu lýsingar þessarar ber að greiða 22% staðgreiðsluskatt af fjármagnstekjum samkvæmt lögum nr. 94/1996 um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur. Útgefandi ábyrgist ekki að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir.

2.3.6 Lagarammi

Útgáfa þessi lýtur viðeigandi íslenskum lögum svo sem þau eru við staðfestingu lýsingar þessarar. Skuldabréfin eru verðbréf og um þau gilda lög nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga. Um þau gildir jafnframt tilskipun frá 9. febrúar 1798 um áritun afborgana á skuldabréf, sbr. lög nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerninga, lög nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði sem og óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf. Rísi mál út af skuldabréfunum má reka þau fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur skv. ákvæðum XVII kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

2.4 Taka skuldabréfanna til viðskipta

Sótt verður um að skuldabréfin verði tekin til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland, nánar tiltekið markað fyrir sjálfbær skuldabréf (e. *Nasdaq Sustainable Debt Market*). Verði umsóknin samþykkt er stefnt að töku allra þegar útgefina skuldabréfa í floknum til viðskipta eigi síður en 30. september 2022. Auðkenni skuldabréfaflokksins í viðskiptakerfi Nasdaq Iceland verður GROSKA 29 GB.

Fjárfestingarbankasvið Arion banka, kt. 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, hefur umsjón með töku skuldabréfanna til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland fyrir hönd útgefanda, sjá nánar kafla 4.1 *Umsjónaraðili útgáfunnar og töku til viðskipta* í þessari verðbréfalýsingu.

2.4.1 Kostnaður

Heildarkostnaður áætlaður við útgáfuna og töku skuldabréfanna til viðskipta er kr. 20.000.000. Kostnaðurinn samanstendur af skráningargjaldi Nasdaq Iceland vegna töku bréfanna til viðskipta, þóknun skv. gjaldskrá verðbréfamiðstöðvar vegna rafrænnar skráningar bréfanna, kostnaði vegna yfirferðar og staðfestingar lýsingar hjá Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands og þóknun til Arion banka vegna umsjónar með sölu bréfanna og gerð lýsingar.

3 Veðandlagið

3.1 Almennt um veðandlagið

Skuldabréfin eru tryggð með tryggingarbréfi að fjárhæð kr. 9.750.000.000 sem tryggt er á fyrsta veðrétti á fasteignin að Bjargargötu 1, 102 Reykjavík, með fasteignanúmerið F2327933 („veðandlagið“ eða „fasteignin“). Útgefandi leigir út rými í fasteigninni til margvíslegra leigutaka. Leigutekjurnar mynda fjármagnstekjur og eru þær nýttar til að standa straum af greiðslum vegna skuldabréfanna. Fasteignin er tryggð lögbundnum húseiganda- og brunatryggingum. Um rekstur og útleigu fasteignarinnar gilda meðal annars húsaleigulög nr. 36/1994, lög nr. 75/2000 um brunavarnir, lög nr. 160/2010 um mannvirki og skipulagslög nr. 123/2010.

Bókfært virði fasteignarinnar í árslok 2021 var um kr. 8.700 milljónir. Við útgáfu þessarar lýsingar hvílir tryggingarbréfið á 1. veðrétti fasteignarinnar. Við dagsetningu lýsingarinnar hvíla skuldir að fjárhæð um kr. 3.250 milljónir á félaginu sem tryggðar eru með veði á 2. til 6. veðrétti fasteignarinnar. Á fasteigninni er jafnframt að finna þinglýstar kvaðir þar sem meðal annars er kveðið á um að Vísindagarðar Háskóla Íslands eiga forleigurétt að byggingunni, Vísindagarðar Háskóla Íslands eiga forkaupsrétt að byggingarrétti og byggingunni og Vísindagarðar Háskóla Íslands eiga kauprétt að tilteknum eignarhluta fasteignarinnar, líkt og nánar er kveðið á um í þinglýstum skjölum á fasteigninni.

3.2 Leigutakar og leigusamningar

Leigutökum Grósku má skipta í þrjú flokka, opinbera aðila, einkafyrirtæki og framleigufyrirtæki. Hlutfall af fermetrum í sérleigu skiptist á þann hátt að opinberir aðilar fara með 19% og eru það 21% af tekjum Grósku, einkafyrirtæki fara með 48% af fermetrum í sérleigu og 40% af tekjum og framleigufyrirtæki fara með 33% af fermetrum í sérleigu sem er 39% af tekjum. Meðallengd leigusamninga er svo að hjá opinberum aðilum er um að ræða 12 ár, hjá einkafyrirtækjum 13 ár og hjá framleigufyrirtækjum 11 ár.

Í dag eru níu (9) leigutakar í fasteigninni en meðal stærstu leigutaka eru CCP og World Class. Útleiguhlutfall var 84,2% í árslok og er óbreytt við útgáfu þessarar lýsingar. Virðisútleiguhlutfall, þ.e. útleigðir sérleigufermetrar gegn heildarsérleigufermetrum telst vera 90%. Á fjórðu hæð hússins er eina rými hússins sem ekki er komið í útleigu en um er að ræða 1.100 fermetra rými.

3.3 Umsýslu- og veðgæsluaðili

KPMG er umsýslu- og veðgæsluaðili f.h. veðhafa á grundvelli umsýslu- og veðgæslusamningsins, líkt og nánar er kveðið á um í kafla 2.3.1 undir *Veðgæsluaðili*. Veðgæsluaðili skal boða til veðhafafundar komi til þess að veðhafar þurfi að taka ákvörðun á grundvelli umsýslu- og veðgæslusamningsins og/eða fjármögnunarskjalanna (líkt og hugtakið er skilgreint í umsýslu- og veðgæslusamningnum). Til að veðhafafundur sé ályktunarbær þarf fundurinn að hafa verið boðaður með réttum hætti, sbr. grein 9.2 í umsýslu- og veðgæslusamningnum, og veðhafar sem fara með a.m.k. 2/3 atkvæðisréttar séu mættir á fundinn.

Veðhafar eða fulltrúar þeirra geta eingöngu tekið eftirfarandi ákvarðanir á veðhafafundum:

- a) Hvort gjaldfella skuli fjármögnunarskjölin (eitt eða fleiri) eða hefja innheimtuaðgerðir.
- b) Hvort ganga skuli að veðum sem veðskjölin veita, að fullu eða að hluta, og ef það skal gert, á hvaða hátt.
- c) Hvort hefja skuli samningaviðræður við lántaka í kjölfar verulegrar vanefndar og skipa samninganefnd til samningaviðræðna og hvort samþykkja skuli tillögur sem lagðar eru fyrir veðhafafund í framhaldi slíkra samningaviðræðna.

- d) Hvort breyta skuli ákvæðum fjármögnunarskjalanna (að undanskildum hefðbundnum vaxtaendurskoðunum sem samræmast ákvæðum viðkomandi fjármögnunarskjala) eða veðskjalanna, að undanskildum þeim breytingum sem umsýslu- og veðgæsluaðili hefur umboð til að gera sjálfur samkvæmt ákvæðum samningsins eða veðskjalanna, eða hvort veita eigi undanþágur frá ákvæðum veðskjalanna.
- e) Hvort samþykkja skuli að lántaki undirgangist frekari skuldaskjöl sem teljast skuli fjármögnunarskjöl þegar slík skjöl eru umfram 75% lánþekju af verðmæti trygginga á 1. veðrétti.
- f) Hvort veita skuli samþykki fyrir ráðstöfunum sem háðar eru samþykki lánveitanda samkvæmt einu eða fleiri fjármögnunarskjalanna eða hvort veita skuli undanþágu eða eftirgjöf réttinda (e. waiver) samkvæmt einhverju fjármögnunarskjalanna.
- g) Hvort afturkalla eigi skipun umsýslu- og veðgæsluaðila og/eða hvort skipa eigi nýjan umsýslu- og veðgæsluaðila, sbr. 16. grein umsýslu- og veðgæslusamningsins.

Atkvæðaréttur á veðhafafundi miðast við uppgreiðsluverðmæti krafna þeirra samkvæmt fjármögnunarskjölum sem hlutfall af uppgreiðsluverðmæti allra krafna samkvæmt fjármögnunarskjölunum, eins og þær eru við lok dags daginn fyrir veðhafafund. Almenn þarf samþykki 2/3 hluta atkvæða sem farið er með á veðhafafundi til ákvarðanatöku. Ákvarðanir um eftirgjöf trygginga þarfnast samþykkis allra atkvæða sem farið er með á veðhafafundi. Ákvarðanir um breytingar á grein 9.9 í veðgæslusamningum þarfnast samþykkis allra atkvæða sem farið er með á veðhafafundi. Sama gildi um ákvarðanir á veðhafafundi, sem raska jafnræði milli veðhafa og áskilja tilteknum veðhöfum betri rétt en öðrum, hvort sem er með breytingum á samningnum, veðskjölunum eða með öðrum hætti. Veðgæsluaðili skal haga störfum sínum til samræmis við ákvarðanir veðhafafundar.

4 Tilkynning til fjárfesta

Lýsing Grósku, dagsett 26. september 2022, varðar umsókn útgefanda um töku skuldabréfaflokksins GROSKA 29 GB til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland.

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

Lýsingin er útbúin af Arion banka og byggir alfarið á gögnum frá útgefanda. Lýsing samanstendur af tveimur sjálfstæðum skjölum, annars vegar verðbréfalýsingu þessari, dags. 26. september 2022, og hins vegar útgefandalýsingu, dags. 26. september 2022. Hægt verður að nálgast lýsingu þessa í tíu (10) ár eftir birtingu hennar á vefsíðu útgefanda <https://www.groska.is/fjarfestar>. Fjáfestar geta einnig óskað eftir útprentuðu afriti af lýsingu þessari á skrifstofu félagsins, sér að kostnaðarlausu.

Í lýsingunni er að finna upplýsingar sem eru nauðsynlegar fyrir fjárfesta til þess að þeir geti metið hvort fjárfesta eigi í skuldabréfaflokknum. Fjáfestar skulu hafa það hugfast að fjárfesting í skuldabréfum felur í sér áhættu. Útgefandi ítrekar þar af leiðandi mikilvægi þess að áður en fjáfestar taka ákvörðun um að fjárfesta í skuldabréfunum ættu þeir að fara vandlega yfir allar upplýsingar sem settar eru fram í þessari lýsingu. Fjáfestar skulu sérstaklega kynna sér þá áhættu- og óvissuþætti sem geta haft áhrif á útgefanda og skuldabréfin, líkt og nánar er fjallað um í 1. kafla þessarar lýsingar og 1. kafla útgefandalýsingarinnar, dags. 26. september 2022.

Fjáfestar skulu sjálfir taka ákvörðun um hvort fjárfesting í skuldabréfunum sé góður kostur fyrir þá. Þannig skulu fjáfestar í fyrsta lagi huga að því að hvort að þeir búi yfir nægjanlegri þekkingu og reynslu til að meta virði skuldabréfanna og lausafjárstöðu útgefanda með fullnægjandi hætti.

Kaup á skuldabréfum hefur áhrif á lausafé fjárfesta. Þannig skulu fjáfestar í öðru lagi búa yfir nægilegri fjárfestingargetu og lausafé til þess að bera áhættuna sem fylgir slíkum kaupum.

Fjáfestar verða að vera færir um að meta hvernig áhættuþættir geta haft áhrif á fjárfestingar í skuldabréfum. Þannig skulu fjáfestar í þriðja lagi kynna sér og skilja skilmála skuldabréfanna og vera kunnugir eðli fjármagnsmarkaða. Fjáfestar geta leitað ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjá bönkum, verðbréfafyrirtækjum og sparisjóðum, til aðstoðar við mat á skuldabréfunum sem fjárfestingakosti.

Í fjórða lagi skulu fjáfestar skoða lagalega stöðu sína og skattaleg áhrif sem kaup á skuldabréfunum kunna að hafa í för með. Fjáfestar skulu leita óháðrar ráðgjafar ef þeir eru ekki færir um slíka skoðun og mat.

Fjáfestar skulu ekki dreifa, senda eða miðla á annan hátt verðbréfalýsingu þessa, eða önnur skjöl sem eru hluti af verðbréfalýsingunni, 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 eða bryti í bága við lög, reglugerðir eða reglur viðeigandi landa. Útgefandi og Arion banki sem er umsjónaraðili með töku skuldabréfanna til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland eru ekki skaðabótaskyld vegna dreifingar þriðja aðila á lýsingunni eða öðrum skjölum sem tilheyra lýsingum Grósku dags. 26. september 2022 í neinni lögsögu utan Íslands og þeirra lögsagnarumdæma sem lýsing þessi kann að verða tilkynnt til síðar.

4.1 Umsjónaraðili útgáfunnar og töku til viðskipta

Umsjónaraðili útgáfunnar, sölu viðkomandi verðbréfa og töku þeirra til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. er fjárfestingarbankasvið Arion banka, kt. 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, LEI RIL4VBPDB0M7Z3KXS19.

Arion banki þiggur þóknun fyrir aðkomu sína að framangreindum verkefnum. Hægt er að hafa samband við fjárfestingarbankasvið Arion banka með því að senda tölvupóst á fts@arionbanki.is.

4.2 Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

Athygli fjárfesta er vakin á hagsmunum útgefanda og Arion banka hf. vegna töku skuldabréfa útgefanda til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland.

- Arion banki hf. er viðskiptabanki útgefanda.
- Arion banki hf. er meðal lánveitenda útgefanda.
- Arion banki hf. hefur haft umsjón með útgáfu og sölu skuldabréfaflokksins GROSKA 29 GB og þegið þóknunir vegna þessa.
- Arion banki hf. hefur umsjón með gerð lýsingar þessarar ásamt því að hafa umsjón með töku skuldabréfsins til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. og þiggur þóknun vegna þessa.

Til viðbótar við ofangreint er athyglin vakin á hagsmunum stjórnenda Grósku:

- Birgir Már Ragnarsson, stjórnarformaður, er eigandi þriðjungs hlutfjár í BAT Real Estate Sárl, sem á 96,75% hlut í útgefanda.
- Sigþór Sigmarsson, stjórnarmaður, er jafnframt stjórnarmaður í BAT Real Estate Sárl, sem á 96,75% hlut í útgefanda.
- Árni Geir Magnússon, stjórnarmaður, er eigandi Lonin ehf. sem á 3,24% hlut í útgefanda.
- Andri Sveinsson, stjórnarmaður, er eigandi þriðjungs hlutfjár í BAT Real Estate Sárl, sem á 96,75% hlut í útgefanda.
- Vera Dögg Antonsdóttir, framkvæmdastjóri, er eigandi 125.000 A-hluta í útgefanda

Útgefanda og fjárfestingarbankasviði Arion banka er ekki skylt að meta hvort kaup á skuldabréfum sem þessi lýsing tekur til sé viðeigandi fyrir fjárfesta. Útgefandi og fjárfestingarbankasvið Arion banka fara fram á það við fjárfesta að þeir kynni sér alla hugsanlega hagsmunaárekstra sem tilgreindir eru í þessari lýsingu.

Að öðru leyti er útgefanda ekki kunnugt um hagsmuni sem skipta máli í tengslum við útgáfu og sölu skuldabréfanna.

4.3 Upplýsingar frá þriðja aðila

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

4.4 Ástæða útgáfunnar, ráðstöfun andvirðis hennar og markmið með töku bréfanna til viðskipta

Söluandvirði útgáfunnar er alls kr. 4.160.000.000 og nettósöluandvirði, að teknu tilliti til kostnaðar, er áætlað kr. 4.140.000.000. Andvirði skuldabréfaflokksins var nýtt til

endurfjármögnunar á hluta þeirra langtímalána sem voru á gjalddaga árið 2022 og falla undir sjálfbæran fjármögnunarramma félagsins.

Markmið töku skuldabréfanna til viðskipta er að auka markaðshæfi þeirra og seljanleika fyrir fjárfesta.

Útgefandi ber allan kostnað sem hlýst af því að fá skuldabréf félagsins tekin til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland og er heildarkostnaður félagsins af því áætlaður um kr. 20.000.000. Kostnaðurinn samanstendur af skráningargjaldi Nasdaq Iceland vegna töku bréfanna til viðskipta, þóknun skv. gjaldskrá verðbréfamiðstöðvar vegna rafrænnar skráningar bréfanna, kostnaði vegna yfirferðar og staðfestingar lýsingar hjá Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands og þóknun til Arion banka hf. vegna umsjónar með sölu bréfanna og gerð lýsingar.

4.5 Staðfesting af hálfu Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands

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

4.6 Yfirlýsing ábyrgðaraðila verðbréfalýsingarinnar fyrir hönd útgefanda

Undirritaðir, formaður stjórnar Grósku ehf. og framkvæmdastjóri Grósku ehf., lýsa því yfir fyrir hönd útgefanda að samkvæmt þeirra bestu vitund eru upplýsingarnar sem verðbréfalýsing þessi hefur að geyma í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum er sleppt gætu haft áhrif á áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 26. september 2022

Fyrir hönd Grósku ehf.

Birgir Már Ragnarsson,
Stjórnarformaður

Vera Dögg Antonsdóttir,
Framkvæmdastjóri

Undirritunarsíða

F.h. Grósku ehf.,
Birgir Már Ragnarsson

F.h. Grósku ehf.,
Vera Dögg Antonsdóttir