

# SAMANTEKT

Samantekt þessi er útbúin í samræmi við 7. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) nr. 2017/1129 og grein 3 í framseldri reglugerð framkvæmdastjórnar (ESB) nr. 2019/979.

## Inngangur með varnaðarorðum

Samantektin skal lesin sem inngangur að lýsingu Veðskuldar III hs. (hér eftir „**Veðskuld III**“, „**útgefandinn**“ eða „**sjóðurinn**“) sem samanstendur af þessari samantekt, útgefandalýsingu og verðbréfalýsingu dagsettu 25. nóvember 2024 (hér eftir „**lýsing**“). Samantektin er í fjórum hlutum a) Inngangur með varnaðarorðum b) Lykilupplýsingar um útgefandann c) Lykilupplýsingar um verðbréfin og d) Lykilupplýsingar um töku til viðskipta á skipulegum markaði.

Fjárfestir skal taka ákvörðun um að fjárfesta í verðbréfum Veðskuldar III á grundvelli lýsingarinnar í heild sinni. Fjárfestum er bent á að gera eigin sjálfstæðar kannanir á þeim þáttum sem sérstaklega geta átt við fjárfestingu þeirra í skuldabréfunum. Hver fjárfestir verður að byggja ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfunum á eigin athugunum og greiningu á þeim upplýsingum sem fram koma í lýsingunni. Fjárfestum er bent á að hægt er að leita ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjá bönkum, verðbréfafyrirtækjum og sparisjóðum, til aðstoðar við mat á skuldabréfunum sem fjárfestingakosti. Fjárfestum er bent á að þeir gætu tapað allri eða hluta af fjárfestingu sinni í verðbréfum útgefanda. Fjárfestum er einnig ráðlagt að kynna sér eigin réttarstöðu, þ.m.t. skattaleg atriði sem kunna að snerta fjárfestingu þeirra í skuldabréfunum og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.

Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. var ráðin af útgefanda til þess að hafa umsjón með töku skuldabréfanna til viðskipta á skipulegan markað og fékk Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. greidda þóknun fyrir þá þjónustu frá útgefanda. Samskiptaupplýsingar Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Reykjastræti 6, 101 Reykjavík, Íslandi eru eftirfarandi; Símanúmer: 410 4000, tölvupóstfang: [landsbankinn@landsbankinn.is](mailto:landsbankinn@landsbankinn.is) og LEI númer: 549300TLZPT6JELDWM92.

Fjárfestum er ráðlagt að kynna sér hugsanlega hagsmunaárekstra umsjónaraðila við Veðskuld III. Ef farið er fyrir dómstóla með kröfu sem varðar upplýsingar í lýsingunni gæti fjárfestir sem stefnir þurft að greiða kostnað af þýðingu á lýsingunni áður en málarekstur hefst. Einkaréttarábyrgð fellur eingöngu á þá aðila sem útbúið hafa samantektina þ.m.t. þýðingu á henni, en eingöngu ef hún er villandi, ónákvæm eða í ósamræmi við aðra hluta lýsingarinnar, eða ef hún veitir ekki, þegar hún er lesin með öðrum hlutum lýsingarinnar, lykilupplýsingar til að aðstoða fjárfesta við mat á því hvort fjárfesta skuli í viðkomandi verðbréfum. Útgefandi lýsir því yfir að lýsing sú sem samantekt þessi er hluti af var tekin saman í tengslum við töku skuldabréfa Veðskuldar III til viðskipta á aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. Ekki er veitt leyfi til notkunar lýsingarinnar í neinum öðrum tilgangi.

Lögformlegt heiti/viðskiptaheiti	Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti félagsins er Veðskuld III hs.
Lögheimili	Katrínartún 2, 105 Reykjavík, Ísland.
ISIN kóði	ISIN númer IS0000029031
LEI númer	254900F8RGE0D4FHET53
Vefsíða	<a href="https://www.kvikaegnastyring.is/serhaefdir-sjodir/vedskuld-iii">https://www.kvikaegnastyring.is/serhaefdir-sjodir/vedskuld-iii</a>
Símanúmer	+354 522 0010
Rekstaradili	Kvika eignastýring hf., kt: 520506-1010, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík
Lögbært yfirvald sem staðfesti lýsinguna	Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands, kt. 560269-4129, Kalkofnsvegi 1, 101 Reykjavík, tölvupóstfang: lysingar@sedlabanki.is
Lýsingin dagsett	25. nóvember 2024

## Lykilupplýsingar um útgefandann

### Hver er útgefandi verðbréfanna?

Veðskuld III er sérhæfður sjóður um sameiginlega fjárfestingu sbr. lög nr. 45/2020 um rekstraraðila sérhæfðra sjóða og eru allir fjárfestar í sjóðnum fagfjárfestar og viðurkenndir gagnaðilar skv. 14. tl. og 73. tl. 1. mgr. 4. gr. laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga. Starfsemi Veðskuldar III felst í fjárfestingum í samræmi við fjárfestingarstefnu sjóðsins og umsjón með eignum hans og skuldum. Tilgangur sjóðsins er að fjárfesta í veðskuldabréfum lögaðila með veði í fasteignum (atvinnu- og íbúðarhúsnæði sem skráð eru hjá fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands) samkvæmt fjárfestingarstefnu. Sjóðurinn er rekinn af Kvikú eignastýringu sem starfar á grundvelli starfsleyfa frá Fjármálaeftirlitinu sem rekstrarfélag verðbréfasjóða skv. heimild í lögum nr. 116/2021 um verðbréfasjóði og sem rekstaraðili sérhæfðra sjóða samkvæmt heimild í lögum nr. 45/2020. Til að fjármagna starfsemi sína gaf Veðskuld III út skuldabréfaflokkinn VEDS3 17 01.

Við dagsetningu þessara lýsingar eru tveir eigendur sjóðsins með yfir 10% eignarhlut í félaginu. Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins, A-deild og Birta lífeyrissjóður. Þann 30. september 2024 voru eigendur og eignarhluti þeirra eftirfarandi:

Eigandi	Nafnverð	Eignarhlutur (%)
Lífeyrissj. starfsm. rík. A-deild	3.362.030.213	51,65%
Birta lífeyrissjóður	1.681.015.107	25,82%
Festa lífeyrissjóður	336.203.021	5,16%
Lífsverk lífeyrissjóður	252.152.266	3,87%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn – Frjálsi 1	218.531.964	3,36%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn – Frjálsi 2	33.620.302	0,52%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn – Frjálsi 3	92.455.831	1,42%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn – Tryggingardeild	159.696.435	2,45%
Lífeyrisauki 2	21.012.689	0,32%
Lífeyrisauki 3	42.025.378	0,65%
Lífeyrisauki 4	33.620.302	0,52%
Lífeyrissjóður bænda	84.050.755	1,29%
Lífeyrissjóður starfsmanna Búnaðarbanka Íslands	75.645.680	1,16%
Eftirlaunasjóður atvinnuflugmanna	84.050.755	1,29%
Lífeyrissjóður Rangæinga	33.620.302	0,52%
	<b>6.509.731.000</b>	<b>100,00%</b>

Útgefanda er ekki kunnugt um að hann sé undir beinum eða óbeinum yferráðum eða stjórn einhvers eins aðila né um annað eignarhald en að framan greinir eða að honum sé stjórnað af öðrum aðilum en hér hefur verið greint frá. Þá er útgefanda ekki heldur kunnugt um að til staðar séu önnur réttindi en að framan greinir sem geta leitt til breytinga á yferráðum útgefanda.

Kvika eignastýring, sem rekstraraðili sjóðsins, er ábyrg fyrir daglegum rekstri sjóðsins og kemur fram fyrir hönd hans. Útgefandi er einn ábyrgur fyrir skuldbindingum sínum. Sjóðsstjóri útgefanda er Helen Ólafsdóttir.

Veðskuld III er sérhæfður hlutdeildarsjóður í rekstri Kvikú eignastýringar og eru ársreikningar sjóðsins hluti af B-hluta ársreikninga Kvikú eignastýringar. Endurskoðandi útgefanda og rekstraraðila fyrir fjárhagsárin 2023 og 2022 var Deloitte ehf., kt. 521098-2449, Smáratorgi 3, 201 Reykjavík og fyrir þeirra hönd Guðmundur Ingólfsson og Pálina Árnadóttir aðilar að félagi löggiltra endurskoðenda. Árs hlutareikningur fyrir fyrstu níu mánuði ársins 2024 var einnig kannaður af Guðmundi Ingólfssyni.

### Helstu fjárhagsupplýsingar um útgefanda

Í töflunum hér fyrir neðan má sjá helstu upplýsingar úr rekstrarreikning og efnahagsreikning útgefanda.

### Rekstrarreikningur fyrir verðbréf sem ekki eru hlutabréfatengd

<i>í þús. ISK</i>	<b>30.9.2024</b>	<b>30.9.2023</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Afkoma færð á hlutdeildarskírteini	88.092	81.035	89.637	30.714
Jákvæð/neikvæð hlutdeildarskírteini í lok tímabils	37.456	-59.238	-50.636	-140.273

### Efnahagsreikningur fyrir verðbréf sem ekki eru hlutabréfatengd

<i>í þús. ISK</i>	<b>30.9.2024</b>	<b>30.9.2023</b>	<b>31.12. 2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Hrein skuld	5.884.373	6.461.747	6.461.747	6.479.686

Ekki hafa orðið neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum útgefanda frá dagsetningu síðustu endurskoðuðu reikningsskila útgefanda. Engar mikilvægar breytingar á fjárhagslegri afkomu eða fjárhagsstöðu útgefanda hafa átt sér stað frá lokum síðasta fjárhagstímabils þann 30. september 2024 til dagsetningar lýsingar.

### Helstu áhættuþættir sem eru sértækir fyrir útgefendann

#### *Áhætta tengd almennu efnahagsumhverfi*

Þróun efnahagsmála á Íslandi, svo sem hagvöxtur, atvinnustig, verðbólga, kjarasamningar og staða helstu atvinnugreina hefur áhrif á fjárhagsstöðu fyrirtækja á Íslandi, auk þess sem þróun efnahagsmála erlendis hefur áhrif á efnahagsástand á Íslandi. Umfang starfsemi Veðskuldar III er lítið og felst í því að fjárfesta og halda utan um eignir félagsins svo það standi undir skuldbindingum sínum. Helstu vaxtaberandi eignir Veðskuldar III eru veðskuldabréf sem félagið hefur fjárfest í. Helstu skuldir félagsins eru verðtryggð skuldabréf útgefin af félaginu sem bera fasta vexti. Verðbólga, vextir og gengisþróun íslensku krónunnar geta því haft áhrif á eignir og skuldir félagsins. Virði fjárfestinga félagsins er því háð almennum efnahagsaðstæðum. Þegar almennar efnahagsaðstæður versna getur það haft áhrif á verðmæti eigna og skulda félagsins, getu mótaðila til að standa skil á skuldbindingum sínum gagnvart félaginu og í framhaldinu getu Veðskuldar III til að standa skil á skuldbindingum sínum gagnvart eigendum að skuldabréfaflokknum VEDS3 17 01.

#### *Útlánaáhætta og mótaðilaáhætta*

Útlánaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi félagsins ef mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við skuldbindingar sínar, sem hefði áhrif á tekjur útgefanda og þar með getu þess til að standa skil á greiðslum á skuldabréfaflokknum VEDS3 17 01. Greiðslugeta útgefanda er því háð greiðslugetu mótaðila. Útlánaáhætta ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra skuldara, auk stöðu þeirra atvinnugreina sem stærstu viðskiptavinir félagsins starfa í. Útgefandi leitast við að stýra útlánaáhættu með ýmsum hætti og hefur sett sér fjárfestingarstefnu. Við vanefndir mótaðila útgefanda í fjárfestingum getur komið til þess að útgefandi þurfi að ganga að veðum sínum og ef til þess kemur reynir útgefandi að selja slíka eign aftur eins fljótt og kostur er gegn verði sem telja verður ásættanlegt, enda þjóni það hagsmunum sjóðsins. Sú hætta er til staðar að mótaðilar í fjárfestingum verjist fullnustu útgefanda sem getur tafið ferlið og rýrt virði eigna með þeim afleiðingum að veðin standi ekki undir undirliggjandi skuldum og að vænt útlánatap sé vanmetið. Þrátt fyrir að félagið sé með verklag til að stýra þessari áhættu er sú hætta til staðar að áföll hjá mörgum mótaðilum á sama tíma, hvort sem er vegna efnahagsþrenginga eða af öðrum orsökum getur valdið því að mótaðilar standi ekki við skuldbindingar sínar. Jafnframt er sú hætta til staðar að gæði útlána rýrna sem leiðir til aukinnar virðisrýrnunar og aukinnar áhættu í lánsafni útgefanda. Slík staða getur haft veruleg neikvæð áhrif á sjóðstreymi og afkomu útgefanda og þar með getu sjóðsins til að standa við skuldbindingar sínar. Á dagsetningu lýsingar var eitt veðskuldabréf að fjárhæð 49,9 m.kr. í verulegum vanskilum.

#### *Lausafjár- og fjármögnunaráhætta*

Lausafjáraáhætta er hættan á því að útgefandi geti ekki staðið við fjárskuldbindingar sínar eftir því sem þær gjaldfalla vegna skorts á lausafé. Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslu skuldabréfaflokksins VEDS3 17 01 og eru tekjur af fjárfestingum nýttar til að standa skil á greiðslum til fjárfesta vegna skuldabréfaflokksins en vaxtagjalddagar eru fjórir á ári. Útgefandi leitast við að eiga nægt fé til þess að standa straum af afborgunum útgefinna skuldabréfa. Sú hætta er þó til staðar að útgefandi nái ekki að halda hárrí stöðu lausafjár til langstíma og eigi því ekki nægilegt laust fé til að mæta skuldbindingum sínum þegar þær gjaldfalla. Félagið fylgist með

lausafjástöðu sinni með greiningu á gjalddögum fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægilegt laust fé til að geta mætt fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum. Útgefandi getur staðið frammi fyrir því að geta ekki innleyst fjárfestingar sínar, fyrir fjárhæð nálægt metnu gangvirði þeirra, í því skyni að mæta lausafjárþörf sinni. Fyrirgreind atriði geta því haft veruleg neikvæð áhrif á sjóðstreymi og afkomu útgefanda og þar með getu hans til að standa skil á skuldbindingum sínum.

#### *Vaxta og verðbólguáhætta*

Vaxtaáhætta er fólgin í því að þegar vextir á eignum og skuldum breytast ekki á sama tíma. Gengishreyfingar, verðbólga og verðbólguvæntingar kunna að hafa áhrif á vaxtastig og þar með á fjármagnsliði félagsins. Óvissa um framtíðarþróun vaxtastigs hefur í för með sér áhættu. Sú staða getur þó myndast að ávöxtun félagsins verði hærrí eða lægri en markmið þess segja til um en það fer allt eftir markaðsaðstæðum hverju sinni. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld félagsins samanstanda af vöxtum, verðbótum langtímakrafna og skuldabréfalána. Hætta er á að verðbólga lækki raunvirði eigna útgefanda. Útgefandi er einungis fjármagnaður með eigin fé og fyrirgreindum verðtryggðum skuldabréfum sem bera fasta vexti. Hluti af fjárfestingum útgefanda eru á breytilegum vöxtum og hluti af eignasafni félagsins eru langtímakröfur á óverðtryggðum vöxtum. Það hefur í för með sér að þegar vextir lækka dregst fjármagnskostnaður útgefanda ekki saman í sama mæli og vaxtatekjur félagsins sem leiðir til minni arðsemi. Það sama á við þegar verðbólga hækkar, þá hækkar fjármagnskostnaður útgefanda án þess að samsvarandi hækkan verði á vaxtatekjum félagsins sem dregur úr arðsemi þess, sér í lagi ef verðtryggðar skuldir eru umfram verðtryggðar eignir. Slík staða getur haft neikvæð áhrif á framtíðartekjur útgefanda og þar með getu þess til að standa í skilum á skuldbindingum sínum. Sú hætta er til staðar að misræmi myndast í vaxta og verðbólguviðmiðum eigna og skulda sem getur haft neikvæð áhrif á afkomu útgefanda.

#### *Rekstraráhætta*

Félagið býr við áhættu vegna mismunandi þátta í rekstri þess sem geta leitt til beins eða óbeins taps. Þessir þættir varða útivistunar-, upplýsingakerfi-, stjórnunar- og starfsmannaáhættu. Jafnframt býr félagið yfir rekstraráhættu vegna lagalegra og pólitískra þátta og þátta tengdum reikningsskilaaðferðum.

#### *Áhætta tengd ábyrgð á skuldbindingum útgefanda*

Útgefandi er einn ábyrgur fyrir skuldbindingum sínum. Ábyrgð á greiðslu á skuldbindingum sjóðsins er fólgin í þeim eignum sem sjóðurinn á hverju sinni og geta eigendur hlutdeildarskírteina sjóðsins og kröfuhafar eingöngu beint kröfum sínum að sjóðnum. Rekstraraðili ábyrgist ekki greiðslu fjárskuldbindinga sjóðsins og er ekki við nokkrar kringumstæður ábyrgur fyrir skuldbindingum sjóðsins, hvorki að hluta né í heild. Ábyrgð hludeildarskírteinishafa gagnvart kröfuhöfum sjóðsins takmarkast við sjóðsframlag þeirra. Sú staða getur komið upp að eignir sjóðsins og tekjur af þeim standi ekki undir greiðsluskyldu sjóðsins á hverjum tíma.

#### *Áhætta vegna breytinga á reglum útgefanda*

Samkvæmt 19. gr. reglna og fjárfestingarstefnu er óheimilt að gera breytingar á reglum útgefanda nema með samþykki a.m.k. 66,67% eigenda skuldabréfa útgefnum af sjóðnum miðað við fjárhæð krafna. Engar takmarkanir eru á því hvaða skilmálum er heimilt að breyta. Við dagsetningu lýsingar þessarar hefur verið gerð ein breyting á reglum útgefanda, dagsettum. 21. október 2021. Þar sem ekki þarf samþykki allra eigenda skuldabréfa útgefnum af sjóðnum fyrir breytingar á reglum útgefanda er sú hætta fyrir hendi að breytingar verði samþykktar þrátt fyrir að allt að 33,33% eigenda skuldabréfanna, miðað við fjárhæð, hafi metið samþykktar breytingar sem verri kost fyrir sig.

## **Lykilupplýsingar um verðbréfin**

### **Helstu eiginleikar verðbréfanna**

Verðbréfin sem taka skal til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. eru skuldabréf útgefin í íslenskum krónum af Veðskuld III með auðkennið VEDS3 17 01. Skuldabréfin eru gefin út í 1 kr. nafnverðseiningum og rafrænt skráð hjá Nasdaq verðbréfamíðstöð hf. ISIN númer skuldabréfanna er IS0000029031.

Skuldabréfin bera 3,50% fasta vexti og eru vaxtagreiðslubríf verðtryggð með vísitölu neysliverðs með grunnildi 444,0 stig, sem er dagvísitala þann 1. ágúst 2017 og skal höfuðstóll reiknaður áður en vextir eru reiknaðir. Skuldabréfin voru gefin út 13. september 2017. Fyrsti vaxtadagur skuldabréfanna var var 13. september 2017. Vextir skulu lagðir við höfuðstól á 12 mánaða fresti og nýir vextir reiknaðir af samanlagðri fjárhæð. Fjöldi

vaxtagjalddaga eru fjórir á ári. Lokagjalddagi er 15. september 2060. Á vaxtagjalddögum bréfsins er útgefanda heimilt að greiða upp skuldabréfin, að hluta eða öllu leyti, án þóknunar.

Skuldabréfin fela ekki í sér bein veð en allar eignir útgefanda standa til tryggingar á greiðslum skuldabréfaflokksins VEDS3 17 01. Eignasafn útgefanda samanstendur að mestu af langtímakröfum vegna verðtryggðra skuldabréfa, hlutdeildaskírteinum í lausafjárjóstum auk innlána hjá lánastofnunum. Til tryggingar endurgreiðslu langtímakrafna útgefanda hafa mótaðilar veitt útgefanda veð í fasteignum (atvinnu- og íbúðarhúsnæði sem skráð er hjá fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands). Kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfaflokkinum eru ávallt jafnréttáar innbyrðis (e. pari passu). Óheimilt er að veita öðrum jafnréttáum skuldbindingum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda. Kröfur vegna skuldabréfanna njóta sömu réttþæðar og almennar kröfur á hendur útgefanda komi til gjaldþrotaskipta.

Greiði útgefandi ekki á gjalddaga skuldabréfanna 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, enda hafi skuldabréfaeigandi fyrir þann tíma framvísað með sannarlegum hætti staðfestingu á eign sinni á vörslureikningi hjá reikningsstofnun.

Falli gjalddagi skuldabréfaflokksins á helgi eða almennan frídag, þegar bankar eru lokaðir, og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, er ekki leyfilegt að innheimta dráttarvexti. Hafi greiðsla vaxta, verðbóta eða höfuðstóls ekki verið innt af hendi 15 dögum eftir gjalddaga er skuldabréfaeiganda heimilt að gjaldfella alla skuldina skv. skuldabréfaflokknum í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Verði skuldin gjaldfelld skv. 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 og 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 nauðasamnings, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppboði eða ef eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa fellur skuldabréfaútgáfan í gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust.

Einungis er heimilt að framselja skuldabréfin til nafngreinds aðila. Skuldabréfin eru gefin út með rafrænum hætti í kerfi Nasdaq Verðbréfamiðstöðvar og er reikningsstofnunum, eins og þær eru skilgreindar samkvæmt lögum nr. 7/2020, um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerninga.

### **Hvar munu viðskipti með verðbréfin fara fram?**

Rekstraraðili Veðskuldar III mun óska eftir því að öll útgefin skuldabréf í flokknum VEDS3 17 01 verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

### **Helstu áhættuþættir sem eru sértækir fyrir verðbréfin**

#### *Almenn áhætta skuldabréfa*

Fjárfesting í skuldabréfum felur í sér áhættu. Eigendur skuldabréfa geta tapað verðmæti fjárfestingar sinnar í skuldabréfum í heild eða hluta. Skuldabréf bera 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, breytingar á lögum og reglum á fjármálamarkaði og ófyrirséðir atburðir. Slíkir atburðir eru utan áhrifasviðs útgefanda. Fjármálamarkaðir eru háðir því rekstrarumhverfi sem stjórnvöld skapa þeim 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 því 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 skuldabréfaútgefanda s.s. vegna vanefndartilvika, veðtrygginga og stöðu skuldabréfafjárfesta gagnvart

öðrum skuldbindingum útgefanda. Enga tryggingu er hægt að veita fyrir því að fjárfesting í skuldabréfum reynist arðsöm og sérstaklega ekki skuldabréf útgefin af tilteknum útgefanda.

#### *Lausafjárahætta*

Útgefandi fjármagnar skuldbindingar sínar vegna skuldabréfanna með tekjum og/eða arði af eignum sínum, sem eru fjárfestingar í skuldabréfum sem tryggð eru með veði í atvinnu- og íbúðarhúsnæði. Ef tekjur af eignum útgefanda verða minni eða þær tapast að hluta eða öllu leyti hefur það neikvæð áhrif á getu hans til þess að standa við skuldbindingar sínar skv. skuldabréfunum. Áhætta fjárfesta vegna lausafjávanda útgefanda endurspeglast í getu útgefanda til að standa skil á skuldbindingum sínum vegna skuldabréfanna. Hafi greiðsla vaxta, verðbóta eða höfuðstóls ekki verið innt af hendi 15 dögum eftir gjalddaga er skuldabréfaeiganda heimilt að gjaldfella alla skuldina skv. skuldabréfaflokknum í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Ef útgefandi vill breyta skilmálum skuldabréfaflokksins þarf hann að boða til fundar skuldabréfaeigenda og fá samþykki 66,67% eigenda útgefinna skuldabréfa miðað við fjárhæð krafna.

Við dagsetningu lýsingar þessarar hafa verið gerðir tveir viðaukar við útgáfulýsingu skuldabréfaflokksins. Fyrri viðaukinn var birtur 15. júní 2022 og hinn síðari 10. maí 2024. Í fyrri viðaukanum var um að ræða tímabundna lækkun á nafnvöxtum skuldabréfsins úr 3,5% í 1% til 15. júní 2023. Einnig var fjöldi vaxtagjalddaga breytt tímabundið úr því að vera fjórum sinnum á ári í að vextir voru greiddir mánaðarlega. Í seinni viðaukanum var aftur um að ræða tímabundna lækkun nafnvaxta úr 3,5% í 1% til 1. október 2024. Fyrrgreindir viðaukar voru gerðir með það að markmiði að breyta neikvæðu eigin fé sjóðsins í jákvætt. Eigið fé sjóðsins þann 31. desember 2023 var neikvætt sem nam 50,6 m.kr. en þann 30. september 2024 var eigið fé sjóðsins jákvætt sem nemur 37,5 m.kr.

Rekstraraðili og vörslufyrirtæki útgefanda eru skaðlaus af útgáfu skuldabréfsins og bera ekki ábyrgð á greiðslu afborgana höfuðstóls, vaxta, verðbóta, innheimtukostnaðar eða hvaða greiðslum sem er vegna skuldabréfsins hvorki að hluta til né í heild. Hvorki rekstraraðili né vörslufyrirtæki útgefanda er skuldari né ábyrgðarmaður á skuldabréfunum.

#### *Mótaðilaáhætta*

Mótaðilaáhætta fjárfesta vegna skuldabréfanna er m.a. sú að útgefandinn standi ekki við skuldbindingar sínar samkvæmt skilmálum skuldabréfanna. Útgefandi skuldbindur sig til að endurgreiða skuldabréfin á gjalddaga með tekjum sínum og eignum. Standi mótaðilar útgefanda hins vegar ekki við skuldbindingar sínar hefur það áhrif á tekjur hans og þar með getu til að standa skil á greiðslum til fjárfesta skv. skilmálum skuldabréfanna. Til tryggingar endurgreiðslna langtímakrafna útgefanda hafa mótaðilar veitt útgefanda veði í atvinnu- og íbúðarhúsnæði. Ekki er hægt að útiloka að mótaðilar standi ekki við gerða samninga. Slík staða getur haft neikvæð áhrif á getu útgefanda til að standa við skuldbindingar sínar og valdið fjárfestum skuldabréfaflokksins VEDS3 17 01 fjárhagslegu tjóni.

#### *Umfram og uppgreiðsluáhætta*

Samkvæmt skilmálum skuldabréfaflokksins VEDS3 17 01 er útgefanda heimilt á vaxtagjalddögum bréfsins að greiða upp skuldabréfin, að hluta eða öllu leyti, án þóknunar. Vegna heimildar til fyrirframgreiðslu eða uppgreiðslu verða fjárfestar að gera ráð fyrir því að greiðslufæði þeirra af skuldabréfunum geti breyst og að skuldabréfin kunna að vera greidd upp að fullu eða áður en kemur að lokagjalddaga. Komi til þess að útgefandi nýti slíka heimild er hætta á að fjárfestar geti ekki endurfjárfest uppgreiðslufjárhæðinni á sömu kjörum á markaði.

#### *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 skuldabréfaflokka sveiflist. Ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði skuldabréfanna og ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði skuldabréfanna.

#### *Vaxtaáhætta*

Almennt lækkar markaðsvirði skuldabréfa, að öðru óbreyttu, ef vextir hækka og öfugt. Óvissa um framtíðarþróun vaxtastigs hefur í för með sér að fjárfestar í skuldabréfum með föstum vöxtum taka áhættu á að gengi skuldabréfsins lækki, ef vextir hækka. Því lengri sem lánstími skuldabréfa er og því lægra sem vaxtastigið er, þeim mun viðkvæmari eru skuldabréfin fyrir hækkan markaðsvaxta, að öðru óbreyttu. Skuldabréfin í flokki VEDS3 07 01 bera samkvæmt skilmálum bréfsins fasta 3,50% verðtryggða vexti og er lokagjalddagi 15 september árið

2060. Fjárfestar sem kaupa skuldabréf með föstum vöxtum standa frammi fyrir þeirri áhættu að vextir skuldabréfanna og fjárhæð þeirra vaxta sem þeir fá greitt sé lægri en þeir vextir sem bjóðast almennt á markaði. Að öðru óbreyttu þá lækkar oftast markaðsvirði skuldabréfa með föstum vöxtum, ef fjárfestar telja sig geta fengið betri ávöxtun af annarri fjárfestingu. Áhrif vaxtabreytinga eru meiri á lengri skuldabréf en styttri. Breytingar á markaðsaðstæðum hverju sinni hefur því meiri áhrif á skuldabréfin, en á styttri, óverðtryggð skuldabréf á föstum vöxtum.

#### *Áhætta við gjaldþrot*

Skuldabréfaflokkurinn fellur á gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust ef fjárnám er gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldprotaskipti á búi útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamninga, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppboði eða ef eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa. Útgefandi getur þó haldið uppi eðlilegum vörnum ef krafa á sér ekki eðlileg rök. Verði skuldabréfaflokkurinn gjaldfellður vegna vanskila má jafnframt gera aðför hjá útgefanda til fullnustu skuldarinnar, án undangengings dóms eða réttarsáttar skv. 7. tl. 1.gr. laga nr. 90/1989 um aðför, að undangenginni greiðsluáskorun skv. 7 gr. laganna. Auk þess að ná til höfuðstól skuldarinnar nær aðfaraheimildin þar að auki til vaxta, verðbóta, dráttarvaxta, auk alls kostnaðar af innheimtuaðgerðum, sbr. 2.mgr., 1.gr. laga nr. 90/1989. Samkvæmt skilmálum skuldabréfanna fela skuldabréfin ekki í sér bein veð en allar eignir útgefanda standa til tryggingar á greiðslu þessa skuldabréfs. Kröfur skuldabréfaeiganda samkvæmt VEDS3 17 01 eru jafn rétt háar innbyrðis (e. pari passu). Óheimilt er að veita öðrum jafnrétt háum skuldbindingum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda.

#### *Áhættta vegna skilmálabreytinga*

Breytingar á skilmálum skuldabréfanna eru háðar samþykki 66,67% eigenda skuldabréfanna miðað við fjárhæð. Engar takmarkanir eru á því hvaða skilmálum heimilt er að breyta. Við dagsetningu lýsingu þessarar hafa verið gerðir tveir viðaukar við útgáfulýsingu skuldabréfaflokksins. Fyrri viðaukinn var birtur 15. júní 2022 og hinn síðari 10. maí 2024. Í báðum viðaukunum var m.a. um að ræða breytingu á nafnvöxtum skuldabréfsins til lækkunar tímabundið. Slík ráðstöfun var gerð með það að markmiði að breyta neikvæðu eigin fé sjóðsins í jákvætt. Þar sem ekki þarf samþykki allra eigenda skuldabréfanna fyrir skilmálabreytingum er sú hættta fyrir hendi að skilmálabreyting verði samþykkt þrátt fyrir að allt að 33,33% eigenda skuldabréfanna, miðað við fjárhæð, hafi metið skilmálabreytinguna sem verri kost fyrir sig.

### **Lykilupplýsingar um töku til viðskipta á skipulegum markaði**

#### **Samkvæmt hvaða skilyrðum og tímaáætlun get ég fjárfest í þessu verðbréfi**

Sótt verður um töku skuldabréfaflokksins VEDS3 17 01 til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Kauphöllin mun tilkynna opinberlega ef skuldabréfin verða tekin til viðskipta og hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur með bréfin á Aðalmarkaði verður. Tilkynning Nasdaq Iceland verður gerð með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara.

#### **Hvers vegna er þessi lýsing gerð?**

Lýsing þessi er gerð vegna fyrirhugaðrar töku skuldabréfa með auðkenni VEDS3 17 01 til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði hjá Nasdaq Iceland. Uppreiknað söluandvirði skuldabréfanna er 6.707.809.993 kr. og rann söluandvirðið óskipt til útgefanda og var ráðstafað í fjárfestingar í samræmi fjárfestingastefnu hans og rekstur. Útgefandi hefur frá árinu 2020 greitt nokkrum sinnum inn á höfuðstól bréfanna og við útgáfu þessarar lýsingar er höfuðstóll þeirra 4.092.904.968 kr. Áætlaður heildarkostnaður vegna töku skuldabréfanna til viðskipta er um 7,2 m.kr. og greiðist af félaginu.

Athygli fjárfesta er vakin á hagsmunum útgefanda, Kvikú eignastýringar, Kvikú banka hf. og Landsbankans hf. vegna töku skuldabréfa Veðskuldar III til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Kvikú eignastýring sér um daglegan rekstur sjóðsins og fyrir það greiðir útgefandi Kvikú eignastýringu þóknun. Samningur er í gildi milli Kvikú eignastýringar og Kvikú banka um þjónustu vegna veðskuldabréfa sem sjóðurinn hefur keypt. Kvikú banki hf., sem jafnframt er vörsluaðili og sér um bókhald og innheimtu fyrir sjóðinn, á 100% eignarhlut í Kvikú eignastýringu hf. Í tengslum við töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hefur fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. verið rekstraraðila útgefanda og stjórn rekstraraðila útgefanda til ráðgjafar við gerð lýsingarinnar ásamt því að hafa umsjón með töku skuldabréfanna til viðskipta. Fyrir það greiðir útgefandi Landsbankanum hf. þóknun.