



Útgefandi: Alda Credit Fund II slhf.

Skuldabréfaflokkur ACFII 18 1

Höfuðstólsfjárhæð: kr. 5.868.000.000.

Lýsing þessi er birt í tengslum við umsókn um töku skuldabréfaflokks með auðkennið ACFII 18 1 útgefnum af Öldu Credit Fund II slhf., kt. 420817-0290, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík („Alda Credit Fund II“, „félagið“ eða „útgefandinn“) til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík („Kauphöllin“). Kauphöllin mun tilkynna opinberlega ef skuldabréfin verða tekin til viðskipta og hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur með bréfin á Aðalmarkaði verður. Tilkynning Kauphallar verður gerð með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara. Útgefin og seld skuldabréf í flokknum eru að fjárhæð kr. 5.868.000.000 og er því heimild til útgáfu fullnýtt.

Komi fram mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varðar upplýsingar í lýsingunni, á tímabilinu frá því að lýsingin er staðfest og þar til viðskipti með skuldabréfin á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hefjast mun félagið útbúa viðauka við lýsinguna í samræmi við ákvæði laga nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði.

Lýsing þessi er gerð í samræmi við íslensk lög og reglugerðir og framselda reglugerð Framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2019/980 frá 14. mars 2019 sem hefur verið innleidd í íslenskan rétt, þar á meðal lög nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði. Lýsingin fylgir ákvæðum viðauka í framseldri reglugerð Framkvæmdastjórnar (ESB) 2019/980, þ.e. viðaukum 6 og 14. Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga útgefnum af Kauphöllinni. Lýsingin, sem staðfest hefur verið af Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands, er gefin út á íslensku í þremur aðskildum skjölum, samantekt, verðbréfalýsingu og útgefandalýsingu.

Fjárfesting í verðbréfum felur í sér áhættu. Fjárfestar sem skuldabréfin varða eru hvattir til að kynna sér vel upplýsingar í þessari lýsingu, einkum þær er fjalla um áhættuþætti.

Lýsingu þessari skal ekki dreifa til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótar skráningarferlis eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef dreifing hennar brýtur í bága við lög eða reglur viðkomandi lands.

Lýsing þessi er dagsett 4. mars 2021

Umsjónaraðili með gerð lýsingar og töku til viðskipta

Landsbankinn hf.



Þessi síða er vísitandi höfð auð

SAMANTEKT

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

Inngangur með varnaðarorðum

Samantektin skal lesin sem inngang á lýsingu Alda Credit Fund II slhf. (hér eftir „**Alda Credit Fund II**“, „**útgefandinn**“ eða „**félagið**“) sem samanstendur af þessari samantekt, útgefandalýsingu og verðbréfalýsingu dagsettum 4. mars 2021 (hér eftir „**lýsing**“). Samantektin er í fjórum hlutum 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 Alda Credit Fund II 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 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 var ráðin af útgefanda til þess að hafa umsjón með töku skuldabréfanna til viðskipta á skipulegan verðbréfamarkað og fékk Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans greidda þóknun fyrir þá þjónustu frá útgefanda. Fjárfestum er ráðlagt að kynna sér hugsanlega hagsmunaárekstra umsjónaraðila við Alda Credit Fund II slhf. 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 Alda Credit Fund II til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði Nasdaq Iceland hf. Ekki er veitt leyfi til notkunar lýsingarinnar í neinum öðrum tilgangi.

<i>Lögformlegt heiti</i>	Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti félagsins er Alda Credit Fund II slhf.
<i>Lögheimili</i>	Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, Ísland.
<i>ISIN kóði</i>	ISIN númer IS0000029783
<i>LEI númer</i>	254900YVV875EPR2KU97
<i>Vefsíða</i>	https://www.kvikaeygnastyring.is/sjodastyring/fagfjarfestasjodir/acf-ii-slhf/
<i>Símanúmer</i>	+354 522 0010
<i>Ábyrgðaraðili</i>	ACF II GP ehf., kt. 691116-0770, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík
<i>Rekstaraðili</i>	Kvika eignastýring hf.
<i>Lögbært yfirvald sem staðfesti lýsinguna</i>	Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands, kt. 560269-4129, Kalkofnsvegi 1, 101 Reykjavík, tölvupóstfang: lysingar@sedlabanki.is
<i>Lýsingin dagsett</i>	4. mars 2021

Lykilupplýsingar um útgefanda

Hver er útgefandi verðbréfanna?

Alda Credit Fund er samlagshlutafélag samkvæmt XX kafla laga um hlutafélög nr. 2/1995. Engin sérlög gilda um starfsemi félagsins. Starfsemi Alda Credit Fund II felst í fjárfestingum í samræmi við fjárfestingarstefnu félagsins, lánstarfsemi, kaup og sala á fjármálagerningum, eignarhald og rekstur fasteigna og önnur skyld starfsemi. Félagið er fjárfestingarfélag sem rekið er af Kvik eignastýringu hf. Ábyrgðaraðili Alda Credit Fund er ACF II GP ehf., sem er í fullri eigu Kvik eignastýringu. ACF II GP ehf., gegnir einnig hlutverki stjórnar útgefanda. Til að fjármagna starfsemi sína gaf Alda Credit Fund II m.a. út skuldabréfaflokkinn ACFII 18 1. Lögheimili félagsins er Katrínartún 2, 105 Reykjavík.

Samkvæmt fjárfestingarstefnu félagsins sem var undirrituð 27. desember 2018 er meginmarkmiðið að fjárfesta í skuldabréfum, lánum og öðrum skuldaviðurkenningum fyrirtækja og annarra aðila, sem gefið geta ávöxtun umfram ríkistryggð skuldabréf. Alda Credit Fund II mun leitast við að fjárfesta í dreifðu safni þar sem líftími hverrar fjárfestingar getur verið misjafn og vextir verið ýmist fastir eða breytilegir. Til að stýra áhættu annars vegar og framfylgja fjárfestingarstefnu hins vegar hefur félagið heimild til að nota afleiður. Þessi heimild takmarkast þó við vaxtaskiptasamninga og skiptasamninga með verðbólgu.

Við dagsetningu þessara lýsingar eru fjórir hluthafar með yfir 10% eignarhlut í félaginu. Gildi lífeyrissjóður, Birta lífeyrissjóður, Lífeyrissjóður.starfsmanna ríkisins A-deild og Stapi lífeyrissjóður. Hluthafar félagsins eru eftirfarandi aðilar.

Hluthafar	Fjöldi hluta	Eignarhlutur (%)
Gildi-lífeyrissjóður	290.000.000	19,77%
Birta lífeyrissjóður	220.000.000	15,00%
Lífeyrissj. Starfsm. Rík A-deild	220.000.000	15,00%
Stapi lífeyrissjóður	200.000.000	13,63%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	120.000.000	8,18%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	100.000.000	6,82%
Festa lífeyrissjóður	80.000.000	5,45%
Aðrir hluthafar	237.000.000	16,17%
	1.467.000.000	100%

Félaginu er ekki kunnugt um að það sé undir beinum eða óbeinum yfirráðum eða stjórn einhvers eins aðila né annarra en þeirra sem geturí töflu hér að ofan. Þá er útgefanda ekki heldur kunnugt um að neitt fyrirkomulag sé fyrir hendi sem síðar geti haft í för með sér breytingar á yfirráðum yfir útgefanda.

Þorkell Magnússon, sem jafnframt er forstöðumaður sjóðastýringar hjá Kvik eignastýringu er framkvæmdastjóri Alda Credit Fund II. Félagið hefur ekki aðra starfsmenn.

Endurskoðandi útgefanda og ábyrgðaraðila fyrir fjárhagsárin 2018 og 2019 var KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík og fyrir þeirra hönd Hrafnhildur Helgadóttir aðili að félagi löggiltra endurskoðenda. Deloitte ehf., kt. 521098-2249, Smáratorgi 3, 201 Kópavogi tók við endurskoðun frá og með 1.1.2020. Fyrir hönd Deloitte var Pálína Árnadóttir skipuð endurskoðandi. Hún er aðili að félagi löggiltra endurskoðenda.

Helstu fjárhagsupplýsingar um útgefanda

Í töflunum hér fyrir neðan má sjá rekstrarreikning, efnahagsreikning og sjóðstreymisfirlit útgefanda.

Rekstrarreikningur fyrir verðbréf sem ekki eru hlutabréfatengd

	2020	2019	2018
<i>Í þús. ISK</i>	1.1.-31.12.20	1.1.- 31.12.19	1.1-31.12.18
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins:	85.583	102.242	67.358

Efnahagsreikningur fyrir verðbréf sem ekki eru hlutabréfatengd

	2020	2019	2018
<i>Í þús. ISK</i>	1.1.-31.12.20	1.1.- 31.12.19	1.1-31.12.18
Hrein skuld:	6.074.629	6.031.334	3.328.279

Sjóðstreymisfirlit fyrir verðbréf sem ekki eru hlutabréfatengd

	2020	2019	2018
<i>Í þús. ISK</i>	1.1.-31.12.20	1.1.- 31.12.19	1.1-31.12.18
Hreint sjóðstreymi frá rekstri:	40.462	76.684	133.090
Hreint sjóðstreymi frá fjámögnunarhreyfingum:	-114.653	2.377.037	3.434.819
Hreint sjóðstreymi frá fjárfestingarhreyfingum:	116.906	-2.623.083	- 3.944.546

Ekki hafa orðið neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum útgefanda síðan síðustu endurskoðuðu reikningsskil hans voru birt. Engar mikilvægar breytingar á fjárhags- eða viðskiptastöðu útgefanda hafa átt sér stað frá lokum síðasta fjárhagstímabils þann 31. desember 2020, aðrar en þær að í lok febrúar hefur félagið samþykkt tvær lánveitingar að fjárhæð annars vegar 360 m.kr. og hins vegar 600 m.kr. Báðar lánveitingar eru með veði í 1. veðrætti í dreifðu safni fasteigna. Lánveiting að fjárhæð 360 m.kr. er með veði í íbúðarhúsnæði en lánveiting að fjárhæð 600 m.kr. með veði í safni atvinnuhúsnæðis. Lánveitingar eru fjármagnaðar með reiðufé og lausafjárjóði, ásamt væntum uppgreiðslum lána að fjárhæð um 480 m.kr. (lán með veði í atvinnuhúsnæði). Eftir afgreiðslu þessara lána og greiðslu afborgunar af skuldabréfum útgefanda í mars 2021 er áætlað að staða reiðufjár sé rúmlega 180 m.kr.

Helstu áhættuþættir sem eru sértækir fyrir útgefendann

Áhætta tengd almennu efnahagssumhverfi

Þróun efnahagsmála á Íslandi, svo sem hagvöxtur, atvinnustig, verðbólga, staða helstu atvinnugreina og viðskiptalanda Íslands hefur áhrif á fjárhagsstöðu fyrirtækja á Íslandi, auk þess sem þróun efnahagsmála erlendis hefur áhrif á efnahagsástand á Íslandi. Umfang starfsemi Alda Credit Fund II er lítið og felst í því að fjárfesta og halda utan um eignir félagsins svo það standi undir skuldbindingum sínum. Helstu vaxtaberandi eignir Alda Credit Fund II eru skuldabréfaeignir og lánasamningar sem félagið hefur fjárfest í. Helstu vaxtaberandi 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 Alda Credit Fund II til að standa skil á skuldbindingum sínum gagnvart eigendum að skuldabréfaflokknum ACFII 18 1.

Efnahagsleg áhrif COVID-19 heimsfaraldursins

Efnahagsáfall í kjölfar COVID-19 faraldursins hefur áhrif á ávöxtun á öllum. Aðgerðir stjórnvalda til að hefta útbreiðslu COVID-19 hafa haft í för með sér mikla röskun á rekstri fyrirtækja sem sum hver hafa neyðst til að loka eða takmarka starfsemi sína um óákveðinn tíma. Þessar aðgerðir hafa leitt til niðursveiflu í hagkerfinu, lakari rekstrarumhverfi fyrirtækja og snaraukins atvinnuleysis. Útgefandi bauð öllum lántakendum uppá 6

mánaða greiðslufrest til að koma til móts við tekjumissi og lausafjárskort, en þegar sá tími var liðinn í september og október var boðið upp á viðbótarfrest til 6 mánaða. Síðari frestur rennur út í mars og apríl 2021 í flestum tilvikum og mun þá þurfa að meta þörf til þess að gæta hagsmuna útgefanda. Greiðsluúrræði geta haft neikvæð áhrif á sjóðstreymi og lausafjárstöðu útgefanda, en jafnframt ríkir óvissa um fjárhagslegan styrk og greiðslugetu lántaka þegar gildistími úrræðanna rennur út. Ef áhrif COVID-19 faraldursins verða langvarandi getur það aukið vanskil og þar með virðisrýrnun útlána. Mögulegt er það kunni einnig að hafa neikvæð áhrif á veðstöðu veðtryggðra útlána og þá sérstaklega í þeim tilvikum þar sem útgefandi er með veð á síðari veðrétti.

Lausafjár- og fjármögnunaráhætta

Lausafjárahætta er hættan á því að útgefandi geti ekki staðið við fjárskuldbindingar sínar eftir því sem þær gjaldfalla og að ekki sé hægt að selja, innleysa eða loka stöðu í eignasafni útgefanda með takmörkuðum kostnaði og innan ásættanlegs tímaramma. Félagið ACF II GP ehf. ber beina og ótakmarkaða ábyrgð á skuldbindingum útgefanda. 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. Þar að auki er hætta á að gæði veða sem eru til tryggingar krafna útgefanda standi ekki undir væntu virði þeirra. Útgefandi getur lent í þeirri stöðu að greiðsluflæði fjárfestinga muni ekki nægja til þess að mæta kostnaði við afborgun skulda. 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.

Mótaðilaáhætta og útlánaáhætta

Standi mótaðili eða mótaðilar Alda Credit Fund II ekki við skuldbindingar sínar hefur það áhrif á tekjur útgefanda og þar með getu þess til að standa skil á greiðslum samkvæmt skuldabréfum. Greiðslugeta útgefanda er því háð greiðslugetu mótaðila. Mótaðilaáhætta ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra skuldara, auk stöðu þeirra atvinnugreina sem stærstu viðskiptavinir félagsins starfa í. 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 hámarka virði þeirra með endursölu. 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. Jafnframt 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. Hætta er jafnframt á að gæði útlána rýrnar sem leiðir til aukinnar virðisrýrnunar og aukinnar áhættu í lánsafni útgefanda. Slík staða getur haft veruleg neikvæð áhrif á sjóðstreymi og afkomu félagsins og þar með getu félagsins til að standa við skuldbindingar sínar.

Vaxta og verðbólguáhætta

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 myndast að ávöxtun félagsins verði hærri eða lægri en markmið þess allt eftir markaðsaðstæðum hverju sinni. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld félagsins samanstanda af vöxtum, verðbótum langtímakrafna og skuldabréfalána. Hættan er á að verðbólga lækki raunvirði eigna útgefanda. Útgefandi er einungis fjármagnaður með eigin fé og fyrirgreindu 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 hækkun 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. Alda Credit Fund hefur heimild til að nota afleiður til að stýra áhættu annars vegar og til þess að framfylgja fjárfestingarstefnu félagsins hins vegar. Heimildin takmarkast þó við vaxtaskiptasamninga og skiptasamninga um verðbólgu. Sú hætta er þó 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 útvistunar-, upplýsingakerfi,- stjórnunar- og starfsmannaáhættu. Jafnframt býr félagið yfir rekstraráhættu vegna lagalegra og pólitískra þátta og þátta tengdum reikningsskilaaðferðum.

Félagiform

Í samlagshlutafélögum bera einn eða fleiri aðilar beina og ótakmarkaða ábyrgð á skuldbindingum félagsins, en aðrir félagsmenn (hluthafar), einn eða fleiri, bera takmarkaða ábyrgð á grundvelli framlaga sem mynda hlutafé í félaginu. Vegna þeirra beinu og ótakmörkuðu ábyrgðar sem félagiform samlagshlutafélaga bera með sér, er um sjálfskuldarábyrgð að ræða, þar sem kröfuhafar félagsins hafa val um hvort gengið er fyrst að útgefanda eða ábyrgðaraðila. Ábyrgðaraðili Alda Credit Fund GP ehf. er einkahlutafélag og felst sú áhætta í því félagiformi, fyrir aðila sem fjárfest hafa í skuldabréfum útgefnum af útgefanda, að hluthafar bera takmarkaða ábyrgð á skuldbindingum félagsins, sem nemur hlutfjárframlagi þeirra.

Skattaleg áhætta

Þar sem Alda Credit Fund II er ekki sjálfstæður skattaðili er hagnaður félagsins skattlagður hjá hluthöfum þess líkt og um sé að ræða hagnað af eigin starfsemi hluthafanna. Hagnaður útgefanda sætir ekki frekari skattlagningu umfram það að tekjur félagsins mynda skattstofn hjá hluthöfum. Breytingar á lögum eða reglum vegna álagningar beinna og/eða óbeinna skatta hjá lögaðilum, geta haft áhrif á Alda Credit Fund II.

Lykilupplýsingar um verðbréfin

Helstu eiginleikar verðbréfa

Verðbréfin sem taka skal viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. eru skuldabréf útgefin í íslenskum krónum af Alda Credit Fund II með auðkennið ACFII 18 1. Skuldabréfin að fjárhæð kr. 5.868.000.000 að nafnvirði eru gefin út í 1 kr. nafnverðseiningum og rafrænt skráð hjá Nasdaq verðbréfamíðstöð hf. ISIN númer skuldabréfanna er IS0000029783.

Skuldabréfin bera 3,75% fasta vexti og eru verðtryggð með vísitölu neysluverðs með grunngildi 447,97 stig, sem er dagvísitala þann 14. mars 2018. Höfuðstóll skuldarinnar breytist í hlutfalli við vísitöluna frá grunnvísitölu til vísitölu á gjalddaga. Skuldabréfin voru gefin út 14. september 2018. Fyrsti vaxtadagur skuldabréfanna var 14. mars 2018. Höfuðstóll og vextir greiðast með 60 jöfnum greiðslum (e. annuity), í fyrsta sinn þann 14. september 2018 og á sex mánaða fresti þar á eftir. Lokagjalddagi er 14. mars 2048. Frá og með 14. mars 2023 er útgefanda heimilt að greiða útgáfuna upp hraðar eða að fullu áður en að lokagjalddaga er komið og þá á gjalddögum útgáfunnar. Útgefandi skal greiða uppgreiðslugjald af uppreiknaðri fjárhæð þeirrar afborgunar sem greidd er umfram hina samningsbundnu afborgun á viðkomandi gjalddaga. Uppgreiðslugjaldið nemur 1,5%.

Allar eignir útgefanda standa til tryggingar á greiðslum skuldabréfaflokksins ACFII 18 1. Eignir útgefanda eru fjárfestingar í skuldabréfum, lánum og öðrum skuldaviðurkenningum fyrirtækja og annarra aðila. Til tryggingar endurgreiðslu langtímakrafna útgefanda hafa mótaðilar veitt útgefanda veð í meðal annars fasteignum, fastafjármunum og lausafjármunum. Kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfaflokkinum eru ávallt jafnrétt háar (e. pari passu) innbyrðis. 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. Kröfur vegna skuldabréfanna njóta sömu rétt hæðar og almennar kröfur á hendur útgefanda komi til gjaldþrotaskipta

Greiði útgefandi ekki 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 ekki bankadagur 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. 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 aðfaraheimild 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.

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?

Stjórn Alda Credit Fund II mun óska eftir því að öll útgefin skuldabréf í flokknum ACFII 18 1 verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf.

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. Almennt efnahagsástand, breytingar á lögum og reglum á fjármálamarkaði og ófyrirséðir atburðir geta haft áhrif á virði skuldabréfa. 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

Lausafjárahætta felst í því að útgefandi eigi ekki nægt laust fé til þess að mæta skuldbindingum sínum samkvæmt skuldabréfunum á gjalddögum. 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 af skuldabréfinu ekki verið innt af hendi innan 30 daga frá gjalddaga er um vanefnd að ræða samkvæmt skilmálum skuldabréfanna. Ef útgefandi vill breyta skilmálum skuldabréfaflokksins þarf hann að boða til fundar skuldabréfaeigenda og fá samþykki 66,67% eigenda útgefinnna skuldabréfa miðað við fjárhæð. Rekstraraðili útgefanda er skaðlaust af útgáfu skuldabréfanna, ber ekki ábyrgð á greiðslum vegna skuldabréfanna og er hvorki skuldari né ábyrgðarmaður á skuldabréfunum.

Umfram og uppgreiðsluáhætta

Útgefanda er heimilt frá og með 14. mars 2023 að greiða skuldabréfaflokkinn upp hraðar eða að fullu áður en að lokagjalddaga er komið og þá á gjalddögum skuldabréfanna. Útgefanda ber að greiða sérstakt uppgreiðslugjald af uppreiknaðri fjárhæð þeirrar afborgunar sem greidd er umfram hina samningsbundnu afborgun á viðkomandi gjalddaga. Vegna heimildar til fyrirframgreiðslu eða uppgreiðslu verða fjárfestar að gera ráð fyrir því að greiðsluflæði þeirra af skuldabréfunum eftir 14. mars 2023 geti breyst og að skuldabréfin kunna að vera greidd upp að fullu eða áður en kemur að lokagjalddaga.

Áhætta við gjaldþrot

Skuldabréfaflokkurinn fellur í gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust ef fjárnám er 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. Verði skuldabréfaflokkurinn gjaldfelldur vegna vanskila má jafnframt gera aðför hjá útgefanda til fullnustu skuldarinnar, án undangengins dóms eða réttarsáttar skv. 7. tl. 1.gr. laga nr. 90/1989 um aðför, að undangenginni greiðsluáskorn 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 ACFII 18 1 eru jafn rétttháar innbyrðis. Óheimilt er að veita öðrum jafnrétttháum skuldbindingum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda.

Áhætta vegna skilmálabreytinga

Þar sem ekki þarf samþykki allra eigenda skuldabréfanna fyrir skilmálabreytingum er sú hætta 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.

Lagalegumhverfi útgefanda og skuldabréfa sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði
Frá því að útgefandi óskar eftir því að skuldabréf verði tekin til viðskipta á Nasdaq Iceland gilda um útgefandann og skuldabréfin ákvæði laga, reglugerða og reglna um útgefendur verðbréfa og verðbréf sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, eins og þau eru á hverjum tíma. Brot útgefanda á framangreindum lögum, reglugerðum settum á grundvelli þeirra og reglum Nasdaq Iceland og Fjármálaeftirlitsins geta haft neikvæð áhrif á fjárhag og ímynd útgefanda. Fjárfestar sem fjárfesta í skuldabréfum útgefanda sem hafa verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði falla undir lög og reglur um verðbréfavíðskipti, s.s. reglur um víðskipti innherja.

Verðtrygging

Skuldabréfin eru verðtryggð miðað við dagvísitölu vísitölu neysluverðs (VNV). Verðtryggingin hefur þau áhrif að höfuðstóll skuldabréfanna breytist í samræmi við breytingar á grunnvísitölu bréfanna og gildi VNV á hverjum afborgunar- og vaxtagjalddaga. Breytingar á VNV hafa einnig áhrif á greidda vexti af skuldabréfunum enda er höfuðstóll uppreiknaður miðað við gildi VNV áður en vextir eru reiknaðir.

Lykilupplýsingar um töku til viðskipta á skipulegum markaði

Samkvæmt hvaða skilyrðum og tímaáætlun get ég fjárfest í þessu verðbréfi

Sótt verður um töku skuldabréfaflokksins ACFII 18 1 til viðskipta á aðalmarkað Nasdaq Iceland. Útgefin og seld skuldabréf í flokknum eru að fjárhæð 5.868 m.kr. og er heimild til útgáfu fullnýtt. Kauphöllin mun tilkynna opinberlega ef skuldabréfin verða tekin til viðskipta og hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur með bréfin á Aðalmarkaði verður. Tilkynning Kauphallar verður gerð með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara.

Hvers vegna er þessi lýsing gerð?

Lýsing þessi er gerð vegna fyrirhugaðrar töku skuldabréfa með auðkenni ACFII 18 1 til viðskipta á skipulegan verðbréfamarkað hjá Nasdaq Iceland hf.

Áætlað nettó söluandvirði er um 5.994 m.kr. Söluandvirði skuldabréfanna rann óskipt til útgefanda og var söluandvirði ráðstafað í fjárfestingar í samræmi fjárfestingastefnu útgefanda og reksturs. Áætlaður heildarkostnaður vegna töku skuldabréfanna til viðskipta er um 7,2 m.kr. og greiðist af félaginu.

Athygli fjárfesta er vakin á hagsmunum útgefanda, Kviku eignastýringar, Kviku Banka hf. og Landsbankans hf. vegna töku skuldabréfa Alda Credit Fund II slhf. til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Samningur er í gildi á milli ábyrgðaraðila útgefanda og Kviku eignastýringar um rekstur og greiningu fjárfestingar. Fyrir það greiðir útgefandi Kviku eignastýringu þóknun. Framkvæmdastjóri útgefanda og stjórnarformaður ábyrgðaraðila eru starfsmenn Kviku eignastýringar hf. Kvika eignastýring á allan eignarhlut í ábyrgðaraðila og 0,14% í útgefanda. Kvika Banki hf., sem jafnframt er vörsluaðili og sér um bókhald og innheimtu á 99,66% eignarhlut í Kviku eignastýringu hf. Í tengslum við töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hefur fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. verið útgefanda til ráðgjafar við gerð lýsingarinnar ásamt því að hafa umsjón með töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Fyrir það greiðir útgefandi Landsbankanum hf. þóknun.

Alda Credit Fund II slhf.

Verðbréfalýsing

4. mars 2021

Efnisyfirlit

1	Áhættuþættir	3
1.1	Almenn áhætta skuldabréfa	4
1.2	Áhætta tengd skuldabréfum	4
1.2.1	Lausafjáraáhætta	4
1.2.2	Mótaðilaáhætta	5
1.2.3	Umfram- og uppgreiðsluáhætta	5
1.2.4	Markaðsáhætta	6
1.2.5	Vaxtaáhætta	6
1.2.6	Seljanleikaáhætta	6
1.2.7	Áhætta við gjaldþrot	6
1.2.8	Áhætta vegna skilmálabreytinga	7
1.2.9	Lagaleg áhætta og ágreiningsmál	7
1.2.10	Lagaumhverfi útgefanda og skuldabréfa sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði	7
1.2.11	Uppgjörsáhætta	8
1.2.12	Verðtryggingaráhætta	8
2	Skuldabréfin	9
2.1	Fyrirkomulag útgáfu skuldabréfanna	9
2.2	Skilmálar og aðrar upplýsingar um skuldabréfin	9
2.3	Lög sem gilda um skuldabréfin	11
2.4	Rafræn skráning og framsal	11
2.5	Tryggingar	12
2.6	Forgangsröðun skuldabréfanna	12
2.7	Skilmálabreytingar	12
2.8	Gjaldfellingarheimild vegna vanskila	12
2.9	Sérstök skilyrði og heimildir til gjaldfellingar	13
2.10	Heimild til útgáfu skuldabréfa	13
2.11	Tilgangur útgáfu skuldabréfaflokksins	14
2.12	Taka skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland	14
2.12.1	Kostnaður vegna töku til viðskipta	14
2.13	Afskráning	14
2.14	Skattamál	14
2.15	Upplýsingar frá þriðja aðila	15
2.16	Ábyrgðaraðili og rekstraraðili útgefanda	15
3	Tilkynning til fjárfesta	16

3.1	Gildistími og skjöl til sýnis	17
3.2	Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar	18
3.3	Yfirlýsing stjórnar ábyrgðaraðila og framkvæmdastjóra útgefanda	18
3.4	Hugsanlegir hagsmunaárekstrar	18
3.5	Skilgreiningar	19
3.6	Skammtstafanir og hugtök	20
4	Útgáfulýsing ACFII 18 1	21

1 Áhættupættir

Alda Credit Fund II slhf., kt. 420817-0290, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík (hér eftir „**Alda Credit Fund II**“, „**útgefandi**“ eða „**félagið**“) er samlagshlutafélag sem rekið er af Kvikú eignastýringu hf. (áður Júpiter rekstrarfélags hf.), kt. 520506-1010, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík (hér eftir „**Kvika eignastýring**“ eða „**rekstraraðili**“). Tilgangur útgefanda er fjárfestingastarfsemi í samræmi við fjárfestingastefnu félagsins, lánastarfsemi, kaup og sala á fjármálagerningum, eignarhald og rekstur fasteigna og önnur skyld starfsemi. Til að fjármagna starfsemi sína gaf Alda Credit Fund II út skuldabréfaflokkinn ACFII 18 1 (hér eftir „**ACFII 18 1**“, „**skuldabréfin**“ og „**skuldabréfaflokkurinn**“), sem seldur var í samræmi við skuldbindandi áskriftir sem lágu fyrir við stofnun félagsins, fyrst við útgáfu flokksins og síðast þann 12. desember 2019 en hluthafar skráðu sig í samræmi við eign sína í félaginu. Ábyrgðaraðili útgefanda er ACF II GP ehf., kt. 691116-0770, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík (hér eftir „**ábyrgðaraðili**“ eða „**ACF II GP ehf.**“) sem er í fullri eigu Kvikú eignastýringar. ACF II GP ehf. ber beina og ótakmarkaða ábyrgð á öllum skuldbindingum félagsins. Fjallað er um Alda Credit Fund II í útgefandalýsingu Alda Credit Fund II dagsettri 4. mars 2021.

Fjárfesting í skuldabréfum útgefanda felur í sér áhættu. Verðmæti skuldabréfanna getur hækkað eða lækkað. Fjárfestar geta tapað verðmæti allrar fjárfestingar sinnar í skuldabréfum eða eftir atvikum hluta hennar. Til að gera sér grein fyrir þeirri áhættu sem felst í því að fjárfesta í skuldabréfum útgefnum af útgefanda eru fjárfestar hvattir til að kynna sér vel skilmála skuldabréfanna, áhættupætti sem lýst er hér á eftir, fjárfestingarstefnu og upplýsingar um eignir útgefandans, áður en ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfum er tekin.

Áhættupættirnir, sem lýst er hér á eftir, eru þeir áhættupættir sem útgefanda er kunnugt um og sem að mati útgefanda skipta máli varðandi skuldabréfin, svo meta megi áhættuna sem tengist þeim. Þessi kafli ásamt kafla 1 um áhættupætti í útgefandalýsingu Alda Credit Fund II, dagsettri 4. mars 2021, innihalda eftir bestu vitund útgefanda þá áhættupætti sem máli kunna að skipta við mat á áhættu af fjárfestingu í skuldabréfunum. Áhættupættir eru settir fram eftir alvarleika að mati útgefanda, að teknu tilliti til neikvæðra áhrifa á útgefandann og verðbréfin og líkanna á að þeir raungerist. Útgefandi getur ekki spáð fyrir um líkur þess hvort eða hvenær þeir áhættupættir sem hér er fjallað um muni hafa áhrif á starfsemi útgefanda eða verð skuldabréfa útgefin af útgefanda. Þá er ekki hægt að meta fjárhagsleg áhrif einstakra áhættupátta.

Afmörkun á áhættupáttum getur verið með ýmsu móti og þá má flokka með mismunandi aðferðum. Hér er eftir fremsta megni reynt að kortleggja þekkta áhættupætti sem áhrif hafa á skuldabréfin og afmarka þá þannig að skörun þeirra sé sem minnst. Áhrifa fleiri en eins áhættupáttar getur gætt samtímis. Áhrifin felast stundum í einum tímabundnum atburði en í öðrum tilvikum er um langvinn áhrif að ræða. Flestir áhættupættirnir geta komið fram í litlum eða ríkum mæli, áhrif þeirra eru oft á tíðum ekki einhlít og innbyrðis tengsl flókin. Ekki er hægt að setja fram með neinni vissu líkur á því hvort einstakur áhættupáttur geti haft keðjuverkandi áhrif og hrindi af stað fleiri áhættupáttum. Hafa þarf í huga að ómögulegt getur reynst að spá fyrir um hversu mikil áhrif áhættupátta verða og að áhrifin geta komið mjög seint fram. Ekki er því mögulegt að meta töluleg áhrif einstakra áhættupátta á skuldabréfin.

Ekki er víst að hér sé fjallað um alla áhættupætti sem gætu haft áhrif á skuldabréfin í framtíðinni, því áhættupættir sem álitnir eru óverulegir í dag gætu þróast á þann veg að þeir hafi veruleg áhrif síðar. Eins gætu komið fram nýir áhættupættir í framtíðinni sem ekki eru þekktir í dag. Sá

möguleiki er því 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.

1.1 Almenn áhætta skuldabréfa

Fjárfesting í skuldabréfum felur í sér áhættu. Eigendur skuldabréfa geta tapað verðmæti fjárfestingar sinnar í skuldabréfum í heild eða að 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. Fjárfestum er því bent á að dreifa áhættu sinni og leita sér viðeigandi fjárfestingarráðgjafar. Fjárfestar eru einnig hvattir til að kynna sér vel starfsemi útgefanda og skilmála skuldabréfanna ásamt eftirfarandi umfjöllun um áhættuþætti sem og umfjöllun um áhættuþætti sem er að finna í 1. kafla útgefandalýsingar Alda Credit Fund II dagsettri 4. mars 2021, áður en ákvörðun er tekin um að fjárfesta í skuldabréfum sem tilheyra skuldabréfaflokknum ACFII 18 1.

1.2 Áhætta tengd skuldabréfum

1.2.1 Lausafjárahætta

Lausafjárahætta felst í því að útgefandi eigi ekki nægt laust fé til þess að mæta skuldbindingum sínum samkvæmt skuldabréfunum á gjalddögum. Með skuldabréfunum skuldbindur útgefandinn sig til að greiða þau á gjalddaga og ber einn ábyrgð á þeirri skuldbindingu með eignum sem tilheyra honum hverju sinni, eins og kemur fram í grein 2.2 í útgáfulýsingu skuldabréfanna, sem birt er í kafla 4 í lýsingu þessari. Skuldabréfin eru verðtryggð, með 60 jöfnum greiðslum (annuity) og uppgreiðsluheimild frá og með 14. mars 2023¹. Greiðslur vaxta, verðbóta og höfuðstóls fara fram á sex mánaða fresti frá og með 14. september 2018. Lokagreiðsla fer fram á lokagjalddaga höfuðstóls, sem er árið 2048. Allar eignir útefanda standa til tryggingar á greiðslu skuldabréfsins.

¹ Útgefandi skal greiða sérstakt uppgreiðslugjald af uppreiknaðri fjárhæð þeirra afborgunar sem greidd er umfram hinna samningsbundnu afborgun á viðkomandi gjalddaga. Uppgreiðslugjaldið nemur 1,50%

Útgefandi getur lent í þeirri stöðu að eiga ekki nægilegt lausafé til að mæta skuldbindingum á gjalddaga.

Útgefandi fjármagnar skuldbindingar sínar vegna skuldabréfanna með tekjum og/eða arði af eignum sínum, sem eru fjárfestingar í skuldabréfum, lánum og öðrum skuldarviðurkenningum fyrirtækja og annarra aðila. 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 af skuldabréfinu ekki verið innt af hendi innan 30 daga frá gjalddaga er um vanefnd að ræða samkvæmt skilmálum skuldabréfanna. Ef útgefandi vill breyta skilmálum skuldabréfaflokksins þarf hann að boða til fundar skuldabréfaeigenda og fá samþykki 66,67% eigenda útgefina skuldabréfa miðað við fjárhæð.

Rekstraraðili útgefanda er skaðlaust af útgáfu skuldabréfanna, ber ekki ábyrgð á greiðslum vegna skuldabréfanna og er hvorki skuldari né ábyrgðarmaður á skuldabréfunum.

1.2.2 Mótaðilaáhætta

Mótaðilaáhætta fjárfesta vegna skuldabréfanna er sú að útgefandinn standi ekki við skuldbindingar sínar samkvæmt skuldabréfunum. Útgefandi skuldbindur sig til að endurgreiða skuldabréfin á gjalddaga með tekjum sínum og eignum. Standa mótaðilar útgefanda hins vegar ekki við skuldbindingar sínar hefur það áhrif á tekjur útgefanda og þar með getu hans til þess að standa skil á greiðslum til fjárfesta skv. skilmálum skuldabréfanna. Til tryggingar endurgreiðslna langtímakrafna útgefanda hafa mótaðilar veitt útgefanda veð í meðal annars fasteignum, fastafjármunum og lausafjármunum. 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 fjárhagslegu tjóni.

Fjárfestum er bent á að kynna sér vel umfjöllun um skilmála skuldabréfanna sem eru í útgáfulýsingu sem dagsett er 14. mars 2018. Útgáfulýsing er að finna í kafla 4 í verðbréfalýsinguinni. 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. Fjallað er sérstaklega um útgefanda skuldabréfanna og þá áhættuþætti sem eiga sérstaklega við um hann í útgefandalýsingu Alda Credit Fund II sem dagsett er 4. mars 2021.

Mótaðilaáhætta fjárfesta getur einnig falist 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 greiðslu á réttum tíma. Fyrirgreint getur haft neikvæð áhrif á getu útgefanda til að standa í skilum á sínum skuldbindingum.

1.2.3 Umfram- og uppgreiðsluáhætta

Útgefanda er heimilt frá og með 14. mars 2023 að greiða skuldabréfaflokkinn upp hraðar eða að fullu áður en að lokagjalddaga er komið og þá á gjalddögum skuldabréfanna. Útgefanda ber að greiða sérstakt uppgreiðslugjald af uppreiknaðri fjárhæð þeirrar afborgunar sem greidd er umfram hina samningsbundnu afborgun á viðkomandi gjalddaga. Uppgreiðslugjaldið er 1,5%. Vegna heimildar til fyrirframgreiðslu eða uppgreiðslu verða fjárfestar að gera ráð fyrir því að greiðsluflæði þeirra af skuldabréfunum eftir 14. mars 2023 geti breyst og að skuldabréfin kunna að vera greidd

upp að fullu eða áður en kemur að lokagjaldþaga. Komi til þess að útgefandi nýti slíka heimild er hætta á að fjárfestar geti ekki endurfjárfest uppgreiðslufjárhæðinni á sömu kjörum á markaði.

1.2.4 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.

1.2.5 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 hækkun markaðsvaxta, að öðru óbreyttu. Skuldabréfin í flokki ACFII 18 1 bera fasta 3,75% verðtryggða vexti og eru til 30 ára. Skuldabréfaflokkurinn er með uppgreiðsluheimild frá og með 14. mars 2023. 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.

1.2.6 Seljanleikaáhætta

Seljanleikaáhætta skuldabréfanna felst í því að ekki reynist mögulegt að selja skuldabréfin á þeim tíma og/eða í því magni eða á því verði sem fjárfestar vilja. Verðmyndun á markaði getur verið óskilvirk sem veldur því að verulegur munur getur verið á kaup- og sölugengi. Þrátt fyrir að sótt verði um töku skuldabréfanna til viðskipta hjá Nasdaq Iceland er ekki hægt að ábyrgjast að skilvirkur markaður myndist með skuldabréfin við töku þeirra til viðskipta eða að slíkur markaður myndist í framtíðinni. Þetta á sérstaklega við ef útgefandinn á í fjárhagslegum erfiðleikum, skuldaskjölin eru mjög næm fyrir vaxtabreytingum, gengi gjaldmiðla eða annarri markaðsáhættu, skuldaskjölin eru hugsuð fyrir sérstök fjárfestingarmarkmið eða hafa þann tilgang að mæta þörfum takmarkaðs hóps fjárfesta. Eftirmarkaður slíkra verðbréfa er almennt takmarkaðri og verðflökt þeirra meira í samanburði við hefðbundin verðbréf. Óseljanleiki getur haft verulega neikvæð áhrif á markaðsvirði bréfanna. Ekki hefur verið samið um viðskiptavakt með skuldabréfin og viðskiptavakt er ekki fyrirhuguð fyrir tilstuðlan útgefandans.

1.2.7 Áhætta við gjaldþrot

Skuldabréfaflokkurinn fellur á gjaldþaga einhliða og fyrirvaralaust ef fjárnám er 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. Útgefandi getur þó haldið uppi eðlilegum vörnum ef krafa á sér ekki eðlileg rök. Verði skuldabréfaflokkurinn gjaldfelldur vegna vanskila má jafnframt gera aðför hjá útgefanda til fullnustu skuldarinnar, án undangengins 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 ACFII 18 1 eru jafn rétt háar (*e. pari passu*) innbyrðis. 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

Ef ágreiningsmál rísa út af skuldabréfaflokknum má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur skv. reglum XVII. Kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

1.2.8 Áhætta vegna skilmálabreytinga

Breytingar á skilmálum skuldabréfanna eru háðar samþykki aukins meirihluta eigenda skuldabréfanna miðað við fjárhæð (66,67%). Engar takmarkanir eru á því hvaða skilmálum heimilt er að breyta. Þar sem ekki þarf samþykki allra eigenda skuldabréfanna fyrir skilmálabreytingum er sú hætta 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.

1.2.9 Lagaleg áhætta og ágreiningsmál

Um skuldabréfin gilda íslensk lög sem í gildi voru þegar verðbréfalýsing þessi 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 eðli máls samkvæmt ekki ábyrgist áhrif lagabreytinga, dómsúrskurða eða annarra stjórnvaldsákvæðana.

Fjárfestingar sem útgefandi er aðili að geta falið í sér hættu á ágreiningi um túlkun á efni samninganna og slíkt getur leitt af sér fjárhagslegt tjón fyrir útgefandann.

Útgefanda er ekki kunnugt um að nein stjórnáskilningur, dóms- eða gerðardómsmál, sem beint er gegn útgefanda séu í gangi, séu yfirvofandi eða hafa verið í gangi síðastliðna 12 mánuði sem kunna að hafa eða hafa að undanfögnu haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu eða arðsemi útgefanda.

Útgefanda kann að verða aðili að dómsmálum eða kröfugerðum af hendi þriðja aðila. Ekki er hægt að útiloka að dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvæðanir verði útgefanda óhagfelldir.

1.2.10 Lagaumhverfi útgefanda og skuldabréfa sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði

Verðbréfalýsing þessi er hluti af lýsingu sem birt er í tengslum við umsókn útgefanda um að skuldabréfaflokkurinn ACF II 18 1 verði tekinn til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík (hér eftir „**Nasdaq Iceland**“). Aðalmarkaður Nasdaq Iceland er skipulegur verðbréfamarkaður í skilningi laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti.

Um skuldabréfin gilda íslensk lög og eru þau verðbréf í skilningi 1. mgr. 2 gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Skuldabréfin eru gefin út rafrænt hjá Nasdaq CSD SE, útibú á Íslandi., kt. 510119-0370, Laugavegi 182, 105 Reykjavík (hér eftir „**Nasdaq verðbréfamiðstöð**“) og gilda því einnig um skuldabréfin lög nr. 7/2020, um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerninga.

Verðbréfalýsing þessi, ásamt útgefandalýsingu Alda Credit Fund II, dagsettri 4. mars 2021 (saman nefnt „**lýsingin**“) er gerð til að koma á framfæri upplýsingum um skuldabréfaflokkinn ACF II 18 1 vegna fyrirhugaðra tóku til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland. Lýsingin er gerð í samræmi við lög nr. 14/2020, um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði (hér eftir „**lög um lýsingar**“) og reglugerð nr. 274/2020 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. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum 6 og 14 í framseldri reglugerð (ESB) nr. 2019/980. Jafnframt er lýsingin útbúin með hliðsjón af reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga, sem gefnar voru út af Nasdaq Iceland, 1. maí 2020. Lýsingin hefur verið yfirfarin og staðfest af Fjármálaeftirlitinu, í samræmi við reglugerð (ESB) 2017/1129 um lýsingu sem birta skal við almenn útboð verðbréfa eða vegna töku verðbréfa til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði (hér eftir „lýsingareglugerð“).

Fjármálaeftirlitið staðfestir aðeins viðkomandi lýsingu í þeim skilningi að hún uppfylli þær kröfur um að vera fullnægjandi, skiljanleg og samkvæm sem kveðið er á um í lýsingareglugerðinni. Ekki ber að líta á slíka staðfestingu sem stuðning við útgefandann sem viðkomandi lýsing varðar.

Frá því að útgefandi óskar eftir því að skuldabréf verði tekin til viðskipta á Nasdaq Iceland gilda um útgefandann og skuldabréfin ákvæði laga, reglugerða og reglna um útgefendur verðbréfa og verðbréf sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, eins og þau eru á hverjum tíma, m.a. lög nr. 108/2007, um verðbréfaviðskipti og reglugerðir settar á grundvelli laganna, reglur Fjármálaeftirlitsins nr. 1050/2012, um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja, reglugerð nr. 630/2005, um innherjaupplýsingar og markaðssvik og reglugerð nr. 707/2008 um upplýsingagjöf og tilkynningarskyldu. Umsókn útgefanda um töku skuldabréfa til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland telst vera fullgild þegar lýsing staðfest af Fjármálaeftirlitinu hefur verið birt.

Brot útgefanda á framangreindum lögum, reglugerðum settum á grundvelli þeirra og reglum Nasdaq Iceland og Fjármálaeftirlitsins geta haft neikvæð áhrif á fjárhag og ímynd útgefanda. Viðurlög við brotum á reglum Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga geta meðal annars falist í áminningu sem Nasdaq Iceland hefur heimild til að birta opinberlega, tímabundinni stöðvun á viðskiptum, viðurlögum í formi févítis og/eða að Nasdaq Iceland taki verðbréf útgefanda úr viðskiptum. Um viðurlög við brotum á lögum nr. 108/2007, um verðbréfaviðskipti fer eftir XV. kafla laganna og 12. gr. laga nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði.

Fjárfestar sem fjárfesta í skuldabréfum útgefanda sem hafa verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði falla undir lög og reglur um verðbréfaviðskipti, s.s. reglur um viðskipti innherja.

1.2.11 Uppgjörsáhætta

Í tengslum við möguleg viðskipti með skuldaskjölin er sú áhætta til staðar að greiðsla í greiðslukerfi sé ekki gerð upp með þeim hætti sem vænst var sökum þess að mótaðili greiðir eða afhendir ekki greiðslu eða skuldaskjöl á réttum tíma.

1.2.12 Verðtryggingaráhætta

Skuldabréfin eru verðtryggð miðað við dagvísitölu vísitölu neysluverðs (VNV). Verðtryggingin hefur þau áhrif að höfuðstóll skuldabréfanna breytist í samræmi við breytingar á grunnvísitölu bréfanna og gildi VNV á hverjum afborgunar- og vaxtagjalddaga. Breytingar á VNV hafa einnig áhrif á greidda vexti af skuldabréfunum enda er höfuðstóll uppreiknaður miðað við gildi VNV áður en vextir eru reiknaðir. Verðbólga hefur því bein áhrif á virði skuldabréfaflokksins.

2 Skuldabréfin

2.1 Fyrirkomulag útgáfu skuldabréfanna

Útgefandi var stofnaður sérstaklega í þeim tilgangi að ávaxta þá fjármuni félagsins sem aflað er með sölu hlutabréfa og sölu skuldabréfa, með því að fjárfesta í samræmi við fjárfestingastefnu félagsins. Nánari umfjöllun um útgefandann má finna í útgefandalýsingu útgefanda dagsettri 4. mars 2021.

Til að fjármagna starfsemina gaf útgefandi m.a. út skuldabréfaflokkinn ACFII 18 1, sem seldur var í samræmi við skuldbindandi áskriftir sem lágu fyrir við stofnun félagsins fyrst við útgáfu flokksins og síðast þann 12. desember 2019, en hluthafar skráðu sig í samræmi við eign sína í félaginu. Heildarheimild skuldabréfaflokksins er 5.868 m.kr. og eru nafnverðseiningar 1 kr. Fyrsta útgáfa skuldabréfanna nam 300 m.kr. eða 300 nafnverðseiningum og var útgáfudagur 14. mars 2018. Búið er að gefa 7 sinnum út í skuldabréfaflokkinn og er heildarheimild fullnýtt. Skuldabréfin voru seld með áföllnum verðbótum og áföllnum vöxtum.

Tafla 1: Yfirlit yfir skuldabréfaútgáfu

Útgáfudagsetning	Skuldabréfaútgáfa	Gengi	Söluandvirði
14.03.2018	300 m.kr.	1,000	300 m.kr.
23.05.2018	1.350 m.kr.	1,017	1.372 m.kr.
28.09.2018	400 m.kr.	1,009	404 m.kr.
05.12.2018	1.400 m.kr.	1,025	1.435 m.kr.
15.03.2019	1.000 m.kr.	1,013	1.013 m.kr.
06.09.2019	800 m.kr.	1,046	837 m.kr.
12.12.2019	618 m.kr.	1,034	639 m.kr.
Samtals	5.868 m.kr.		6.001 m.kr.

Áætlað nettó söluandvirði er um 5.994 m.kr. Söluandvirði skuldabréfanna rann óskipt til útgefanda og var söluandvirði ráðstafað í fjárfestingar í samræmi fjárfestingastefnu útgefanda og reksturs.

Skuldabréfin voru skráð í kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar, þann 14 mars 2018. Útgáfa skuldabréfanna var einungis boðin útvöldum íslenskum fagfjárfestum til kaups, í samræmi við 9. tli. 2 gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og var hún ekki sölutryggð. Útboðið var undanþegið gerð lýsingar, sbr. a-lið, 4. mgr. 1. gr. lýsingareglugerðarinnar og sbr. 3. gr. laga um lýsingar. Engin opinber tilkynning var birt um útboðin, sem taldist ekki almenn útboð í skilningi þágildandi 43. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.

2.2 Skilmálar og aðrar upplýsingar um skuldabréfin

Útgefandi: Alda Credit Fund II slhf., kt. 420817-0290, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík

LEI kóði: 254900YVV875EPR2KU97

Ábyrgðaraðili útgefanda: ACF II GP ehf., kt. 691116-0770, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík

Heimild til útgáfu:	Skuldabréfin eru gefin út samkvæmt samþykktum útgefanda sem staðfestar voru á stofnfundi félagsins 4. júlí 2017 og með breytingum sem staðfestar voru þann 29. september 2017, 20. desember 2017 og með breytingum þann 24. maí 2018.
Ábyrgð á greiðslu skuldabréfaútgáfu:	Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslu þessa skuldabréfs. Útgefandi ber ábyrgð á fjárskuldbindingum sínum, þar með talið skuldabréfi þessu, eingöngu með eignum sem tilheyra honum hverju sinni
Tegund:	Jafnar greiðslur (<i>e. annuity</i>)
Flokkur:	Skuldabréfin eru í sama flokki og njóta jafnrar stöðu innbyrðis
ISIN:	IS0000029783
Auðkenni:	ACFII 18 1
Gjaldmiðill:	ISK
Nafnverðseiningar:	1 kr.
Útgáfudagur:	14. mars 2018
Lokagjalddagi:	14. mars 2048
Heildarheimild útgáfu:	5.868.000.000 kr.
Útgefið nú:	5.868.000.000 kr.
Vextir:	3,75% (fastir vextir)
Dagregla:	30/360
Verðtrygging:	Vísitala neysliverðs - grunnildi 447,97 sem er dagvísitala þann 14. mars 2018. Höfuðstóll skuldarinnar breytist í hlutfalli við vísitöluna frá grunnvísitölu til vísitölu á gjalddaga.
Fyrsti vaxtadagur:	14. mars 2018
Fyrsti gjalddagi vaxta:	14. september 2018
Greiðslur vaxta og höfuðstóls	Höfuðstóll og vextir greiðast með 60 jöfnum greiðslum (<i>e. annuity</i>), í fyrsta sinn þann 14. september 2018 og á sex mánaða fresti þar á eftir. Verðbótum er bætt við höfuðstól áður en vextir og afborganir eru reiknaðar út. Beri gjalddaga upp á dag sem er ekki bankadagur skal gjalddagi vera næsti bankadagur þar á eftir. Bankadagur í útgáfu þessari er virkur dagur þegar bankar eru opnir á Íslandi.

Uppgreiðsluheimild:	Frá og með 14. mars 2023 er útgefanda heimilt að greiða útgáfuna upp hraðar eða að fullu áður en að lokagjaldþaga er komið og þá á gjalddögum útgáfunnar.
Uppgreiðslugjald	Útgefandi skal greiða uppgreiðslugjald af uppreiknaðri fjárhæð þeirrar afborgunar sem greidd er umfram hina samningsbundnu afborgun á viðkomandi gjalddaga. Uppgreiðslugjaldið nemur 1,5%.
Eignir að baki greiðslu:	Allar eignir útgefanda standa til tryggingar á greiðslu þessa skuldabréfs.
Útreikningsaðili:	Kvika eignastýring hf. (áður Alda sjóðir hf.)
Vörsluaðili:	Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. (nú Nasdaq CSD SE, útibú á Íslandi)
Ágreiningsmál:	Rísi mál út af skuldabréfum þessum má reka þau fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt reglum XVII. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.
Annað:	Andvirði skuldabréfaútgáfunnar mun verða nýtt til þess að fjármagna fjárfestingar útgefanda í samræmi við fjárfestingastefnu hans.

2.3 Lög sem gilda um skuldabréfin

Um skuldabréfin gilda íslensk lög, þar á meðal lög nr. 7/2020, um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerninga, lög nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu og óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf, auk annarra almennra reglna íslensks samninga- og kröfuréttar.

Kröfur samkvæmt skuldabréfunum fynast á 10 árum frá gjalddaga í samræmi við 5. gr. laga nr. 150/2007, um fyrningu kröfuréttinda, nema kröfur um vexti og verðbætur sem fynast á fjórum árum frá gjalddaga í samræmi við 3. gr. sömu laga.

Stefnt er að töku skuldabréfaflokksins ACFII 18 1 til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland og því gilda um skuldabréfin og viðskipti með þau lög nr. 108/2007, um verðbréfaviðskipti .

Rísi ágreiningsmál út af skuldabréfunum skal reka málið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt ákvæðum XVII. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

2.4 Rafræn skráning og framsal

Skuldabréfin eru gefin út með rafrænum hætti hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð. Skilmálar skuldabréfanna eru samkvæmt 2. kafla útgáfulýsingar útgefanda sem dagsett er 14. mars 2018.

Engar takmarkanir eru á framsali skuldabréfa samkvæmt útgáfu þessari. Framselja skal skuldabréfin til nafngreinds aðila. Til að tryggja réttindi skuldabréfaeigenda og upplýsingagjöf til þeirra fram að skráningu skuldabréfanna á Nasdaq Iceland, skal útgefanda heimilt að afla upplýsinga hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð um skráða skuldabréfaeigendur á hverjum tíma.

Heimild þessi fellur niður við skráningu skuldabréfaflokksins í Nasdaq Iceland, eða öðrum skipulegum verðbréfamarkaði.

Reikningsstofnunum, eins og þær eru skilgreindar samkvæmt lögum nr. 7/2020 um rafræna eignaskráningu verðbréfa, er einum heimilt að annast milligöngu um framsal á skuldabréfunum. Einungis er heimilt að framselja skuldabréfin til nafngreinds aðila.

2.5 Tryggingar

Allar eignir útgefanda standa til tryggingar á greiðslu skuldabréfaflokksins ACFII 18 1, þar sem félaginu er óheimilt að veðsetja eignir sínar. Eignir útgefanda eru fjárfestingar í skuldabréfum, lánnum og öðrum skuldaviðurkenningum fyrirtækja og annarra aðila. Til tryggingar endurgreiðslu langtímakrafna útgefanda hafa mótaðilar veitt útgefanda veð í meðal annars fasteignum, fastafjármunum og lausafjármunum. Nánari upplýsingar má finna í kafla 2.3 „*Helstu fjárfestingar útgefanda*“ í útgefandalýsingu Alda Credit Fund II dagsettri 4. mars 2021.

2.6 Forgangsröðun skuldabréfanna

Kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfaflokknum eru ávallt jafnrétt háar (*e. pari passu*) innbyrðis. 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 skuldabréfaeigenda².

2.7 Skilmálabreytingar

Til þess að samþykkja skilmálabreytingar á skuldabréfaflokknum þarf útgefandi samþykki 66,67% eigenda útgefina skuldabréfa flokksins miðað við fjárhæð. Útgefandi skal annast fundarboðun skuldabréfaeigenda. Útgefandi ber að tilkynna Nasdaq verðbréfamiðstöð um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfaflokks.

2.8 Gjaldfellingarheimild vegna vanskila

Greiði útgefandi ekki 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 ekki bankadagur 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.

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

² Kröfur vegna skuldabréfanna njóta sömu réttshæðar og almennar kröfur á hendur útgefanda komi til gjaldprotaskipta útgefanda

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 fyrirvaralaust³.

2.9 Sérstök skilyrði og heimildir til gjaldfellingar

Kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfaflokkinum eru ávallt jafnréttháar (*e. pari passu*) innbyrðis. Óheimilt er að veita öðrum jafnréttháum skuldbindingum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda.

Til viðbótar við heimild til að gjaldfella skuldabréfaflokkinn vegna vanskila eins og lýst er í kafla 2.7 (*Gjaldfellingarákvæði vegna vanskila*), þá er sérstök heimild fyrir skuldabréfaeigendur að gjaldfella útistandi höfuðstól skuldabréfanna eins og hann er á hverjum tíma ef eitthvað eitt eftirfarandi tilfella mun eiga sér stað:

- a) Afborgun hefur ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga.
- b) Útgefandi vanefnir, lengur en 60 daga, aðrar skuldir eða skuldbindingar en skuldabréf þetta sem nemur hærrí fjárhæð en krónur 100.000.000, eða jafnvirði þeirrar fjárhæðar í öðrum gjaldmiðli, nema slík vanefnd stafi af réttlætunlegum mótmælum útgefanda og eðlilegum vörnum sé haldið uppi.
- c) Brotið er gegn ákvæði 1. mgr. (*e. pari passu*) og einhverjum skuldabréfaeigenda veitt sérstök trygging eða greiðsla umfram aðra skuldabréfaeigendur.
- d) Útgefandi gerir breytingar á tilgangi sínum skv. samþykktum.

Útgefandi skuldbindur sig til þess að hlíta eftirfarandi skilmálum uns skuldabréfin hafa verið að fullu greidd:

- a) Útgefandi skuldbindur sig til þess að sameinast ekki öðru félagi eða félögum eða skipta félaginu upp í tvö eða fleiri sjálfstæð félög, nema að fengnu samþykki 66,67% eigenda skuldabréfaflokks þessa m.v. fjárhæð.
- b) Útgefandi skuldbindur sig til þess að veðsetja ekki eignir sínar eða tekjur.
- c) Útgefandi skuldbindur sig til þess að ráðstafa ekki fjármunum til hluthafa í formi arðgreiðslna eða hlutafjárþækkunar þannig að það leiði til þess að eiginfjárlutfall útgefanda verði lægra en 15% skv. endurskoðuðu uppgjöri.

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.

2.10 Heimild til útgáfu skuldabréfa

Samkvæmt grein 2.8 í samþykktum útgefanda er stjórn heimilt að gefa út skuldabréf að fjárhæð allt að kr. 5.868.000.000 til þess að fjármagna starfsemi útgefanda. Skuldabréfaútgáfan mun

³ Útgefandi getur þó haldið uppi eðlilegum vörnum ef krafa á sér ekki eðlileg rök

felast í útgáfu að minnsta kosti eins skuldabréfaflokks sem verður skráður og tekinn til viðskipta á Nasdaq Iceland.

Skuldabréfin voru fyrst gefin út 14. mars 2018 þegar kr. 300.000.000,- eða 300.000.000 nafnverðseiningar, voru gefnar út. Útgefið við staðfestingu þessarar lýsingar eru kr. 5.868.000.000 eða 5.868.000.000 nafnverðseiningar. Heildarútgáfuheimild í flokknum eru kr. 5.868.000.000.

2.11 Tilgangur útgáfu skuldabréfaflokksins

Tilgangur útgáfu skuldabréfanna er að fjármagna starfsemi útgefanda, en tilgangur félagsins er fjárfestingastarfsemi í samræmi við fjárfestingarstefnu félagsins, lánastarfsemi, kaup og sölu á fjármálagerningum, eignarhald og rekstur fasteigna og önnur skyld starfsemi.

Tilgangur með því að hafa skuldabréfin skráð á skipulegum verðbréfamarkaði er að auka markaðshæfi skuldabréfanna og tryggja fjárfestum að starfshættir og upplýsingagjöf um m.a. fjárhagsstöðu útgefanda séu í samræmi við reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga, útgefna af Nasdaq Iceland hf., eins og þær eru á hverjum tíma. Núgildandi reglur kveða m.a. á um að útgefandi skuldabréfa, sem tekin hafa til viðskipta, skuli kappkosta að birta opinberlega án tafar, eða eins fljótt og auðið er, allar áður óbirtar upplýsingar um ákvarðanir eða atvik sem það vissi eða mátti vita að hefðu marktæk áhrif á markaðsverð skuldabréfanna.

2.12 Taka skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland

Stefnt er að töku skuldabréfaflokksins til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, sem er skipulagður verðbréfamarkaður í skilningi íslenskra laga. Fyrsti viðskiptadagur með skuldabréfin á Nasdaq Iceland verður tilkynntur af Nasdaq Iceland með minnst eins viðskiptadags fyrirvara. Við það að skuldabréf útgefanda eru tekin til viðskipta á Nasdaq Iceland lýtur útgefandinn upplýsingaskyldu á markaði samkvæmt lögum þar um og einnig skv. reglum Nasdaq Iceland, sem eru í gildi á hverjum tíma.

2.12.1 Kostnaður vegna töku til viðskipta

Útgefandi ber allan kostnað sem hlýst af því að fá skuldabréfin tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Heildarkostnaður vegna töku skuldabréfanna til viðskipta er áætlaður um 7,2 m.kr. Um er að ræða kostnað vegna gerðar lýsingar, kostnað við yfirferð og staðfestingu Fjármálaeftirlitsins á lýsingu, kostnað við töku skuldabréfa til viðskipta samkvæmt gjaldskrá Nasdaq Iceland, kostnað Nasdaq verðbréfamiðstöðvar samkvæmt gjaldskrá og aðra smávægilega kostnaðarliði sem falla til við undirbúning töku skuldabréfanna til viðskipta.

2.13 Afskráning

Skuldabréfaflokkurinn verður afskráður sjö sólarhringum eftir lokagjalddaga, nema tilkynning um annað berist útgefanda. Útgefandi ber að tilkynna Nasdaq verðbréfamiðstöð um greiðslufall flokksins og skal í því tilviki senda Nasdaq verðbréfamiðstöð tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram. Útgefandi sendir Nasdaq verðbréfamiðstöð staðfestingu á lokagreiðslu.

2.14 Skattamál

Skráð skrifstofa útgefanda er á Íslandi og þar er einnig óskað eftir töku skuldabréfanna til viðskipta. Fer um skattalega meðferð skuldabréfanna samkvæmt íslenskri skattalöggjöf á hverjum tíma. Útgefandi mun ekki draga staðgreiðslu af vaxtatekjum skuldabréfanna og ábyrgist

ekki að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir sbr. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 94/1996, um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur. Skuldabréfaeigendur bera sjálfir ábyrgð á staðgreiðslu fjármagnstekna sinna af skuldabréfunum. Tekjuskattur af fjármagnstekjum einstaklinga utan rekstrar er nú 22%. Reikningsstofnanir sem varsla skuldabréfin fyrir skuldabréfaeigendur annast útreikning og staðgreiðslu af vaxtatekjum skuldabréfanna.

Mælt er með því að fjárfestar kynni sér íslenska og eftir atvikum erlenda skattalöggjöf og athugi að breytingar kunna að verða á lögum. Fjárfestum er ráðlagt að leita ráðgjafar frá þriðja aðila varðandi skattalegar afleiðingar þess að fjárfesta í skuldabréfum.

Skuldabréfin eru ekki stimpilskyld, sbr. ákvæði laga nr. 138/2013.

2.15 Upplýsingar frá þriðja aðila

Upplýsingar um vísitölu neysluverðs eru fengnar frá Hagstofu Íslands. Upplýsingar frá Hagstofu Ísland eru opinber gögn og fengnar af vef Hagstofu Íslands: <http://hagstofan.is>

Útgefandinn staðfestir, að því marki sem honum er unnt og kunnugt um að þær upplýsingar sem stuðst er við frá Hagstofu Íslands eru réttar og að engum staðreyndum er sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða misvísandi.

2.16 Ábyrgðaraðili og rekstraraðili útgefanda

Ábyrgðaraðili útgefanda er ACF II GP ehf. og ber beina og ótakmarkaða ábyrgð á öllum skuldbindingum félagsins. ACF II GP gegnir hlutverki stjórnar og felur rekstraraðila félagsins, Kviku eignastýringu framkvæmdastjórn og umsýslu með daglegum rekstri skv. samningi. Sjá nánar umfjöllun í kafla 3 í útgefandalýsingu útgefanda dagsett 4. mars 2021. Samkvæmt samþykktum útgefanda ber Kvika eignastýring, sem rekstraraðili, ábyrgð á athugun á fjárfestingakostum, undirbúningi ákvarðana um fjárfestingar og sölu eigna, eftirfylgni með fjárfestingum og sölu eigna. Allar fjárfestingar eru bornar undir og samþykktar af öllum stjórnarmönnum ábyrgðaraðila. Fyrirgreint á einnig við um sölu eigna og skilmálabreytingar skuldabréfa í eigu útgefanda. Kvika eignastýring hf. er fjármálafyrirtæki. skv. lögum nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki og starfar á grundvelli starfsleyfa frá Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands, sem rekstrarfélag verðbréfasjóða, samkvæmt heimild í lögum nr. 128/2011, um verðbréfasjóði og sem rekstraraðili sérhæfðra sjóða samkvæmt heimild í lögum nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Starfsleyfi félagsins samkvæmt lögum nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki tekur til eignastýringar, fjárfestingaráðgjafar, vörslu og umsýslu hlutdeildarskírteina og hluta sjóða um sameiginlega fjárfestingu og móttöku og miðlunar fyrir mæla varðandi fjármálagerninga. Vörslufyrirtæki félagsins er Kvika banki hf.

3 Tilkynning til fjárfesta

Verðbréfalýsing þessi er hluti af lýsingu útgefanda dagsettri 4. mars 2021 sem varðar beiðni stjórnar útgefanda um töku skuldabréfa sem gefin er út af útgefanda, í floknum ACFII 18 1, til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Framangreint fer fram í samræmi við lög og reglugerðir, meðal annars lög nr. 108/2007, um verðbréfiðskipti og lög nr. 14/2020, um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði og reglugerð nr. 274/2020 um innleiðingu 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. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum 6 og 14 við framselda reglugerð nr. 2019/980. Viðauki 6 er vegna útgefandalýsingar fyrir verðbréf sem ekki eru hlutabréfatengd og eru fyrir almenna fjárfesta og viðauki 14 er vegna verðbréfalýsingar fyrir verðbréf sem ekki er hlutabréfatengd og eru fyrir almenna fjárfesta. Jafnframt er lýsingin útbúin með hliðsjón af reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga, sem gefnar voru út af Nasdaq Iceland, 1. maí 2020. Útgefandi uppfyllir öll skráningarskilyrði Nasdaq Iceland, sem tilgreind eru í reglum Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga, dags. 1. maí 2020.

Lýsingin hefur verið yfirfarin og staðfest af Fjármálaeftirlitinu, sem lögbæru yfirvaldi í samræmi við reglugerð (ESB) 2017/1129, um lýsingu sem birta skal við almenn útboð verðbréfa eða vegna töku verðbréfa til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Fjármálaeftirlitið staðfestir aðeins viðkomandi lýsingu í þeim skilningi að hún uppfylli þær kröfur um að vera fullnægjandi, skiljanleg og samkvæm sem kveðið er á um í reglugerð (ESB) 2017/1129. Ekki ber að líta á slíka staðfestingu sem staðfestingu á gæðum verðbréfa sem viðkomandi lýsing varðar. Fjárfestar skulu meta sjálfir hvort þeim henti að fjárfesta í verðbréfum sem lýst er í verðbréfalýsingu þessari. Lýsingin er á íslensku og samanstendur af tveimur aðskildum skjölum; verðbréfalýsingu þessari, og útgefandalýsingu dagsettri 4. mars 2021.

Lýsingin inniheldur þær upplýsingar sem eru nauðsynlegar fjárfestum til þess að þeir geti metið eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur útgefanda sem og þau réttindi sem fylgja skuldabréfum í flokki ACFII 18 1. Fjárfestum er bent á að fjárfesting í skuldabréfum felur í sér áhættu og áður en ákvörðun er tekin um fjárfestingu í skuldabréfunum ættu fjárfestar að fara yfir allar upplýsingar í lýsingunni. Fjárfestum er sér í lagi ráðlagt að kynna sér þá áhættu- og óvissuþætti sem geta haft veruleg áhrif á útgefanda og virði skuldabréfa, en þeim er lýst í 1. kafla í verðbréfalýsingu þessari og 1. kafla í útgefandalýsingu Alda Credit Fund II dagsettri 4. mars 2021. Fjárfestum er bent á að gera 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 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.

Verðbréfalýsingunni eða öðrum skjölum sem tilheyra lýsingu útgefanda dagsettri 4. mars 2021 skal ekki dreifa, senda eða miðla á annan hátt til landa eða í löndum þar sem birting krefst frekari skráningaraðgerða eða annarra aðgerða en þeirra sem íslensk lög og reglugerðir krefjast eða þar sem slíkt bryti í bága við lög eða reglugerðir í viðkomandi landi.

Í sumum lögsagnarumdæmum kunna lög að setja skorður við dreifingu verðbréfalýsingarinnar eða annarra skjala sem tilheyra lýsingu útgefanda dagsettri 4. mars 2021. Því gerir útgefandi kröfu um að allir viðtakendur kynni sér og hagi athöfnum sínum í samræmi við slík lög og skorður. Útgefandi og Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. sem er umsjónaraðili með töku skuldabréfa Alda Credit Fund II til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland eru ekki skaðabótaskyld vegna dreifingar þriðja aðila á verðbréfalýsingunni eða öðrum skjölum sem tilheyra lýsingu útgefanda dagsettri 4. mars 2021 í neinni lögsögu.

Fjárfesting í skuldabréfunum hæfir ekki öllum fjárfestum

Allir sem fjárfesta í skuldabréfunum verða að meta hentugleika fjárfestingarinnar út frá eigin aðstæðum. Sér í lagi ættu allir fjárfestar að:

- a) Búa yfir nægilegri þekkingu og reynslu til að leggja marktækt mat á skuldabréfin.
- b) Skilja mismunandi eiginleika skuldabréfa sem fjárfestingarkosts og skilja kosti og galla þess að fjárfesta í skuldabréfunum.
- c) Kynna sér vel og skilja allar upplýsingar í lýsingu útgefanda sem er dagsett 4. mars 2021 og samanstendur af útgefandalýsingu dagsettri 4. mars 2021 og verðbréfalýsingu þessari.
- d) Hafa aðgang að og búa yfir þekkingu á viðeigandi greiningartækjum til að meta, út frá eigin fjárhag, fjárfestingu í skuldabréfunum og áhrifin sem slík fjárfesting hefði á fjárfestingasafn viðkomandi.
- e) Hafa nægilega sterka fjárhags- og lausafjárstöðu til að geta staðið undir þeirri áhættu sem er samfara fjárfestingu í skuldabréfunum.
- f) Vera í stakk búnir til að bera þá áhættu sem tengist skuldabréfunum og hafa fullan skilning á þeim skilmálum sem gilda um bréfin og geta metið (hvort sem er sjálfstætt eða með aðstoð fjármálaráðgjafa) mögulega þróun efnahags-, vaxta-, gjaldmiðla og annarra þátta sem kunna að hafa áhrif á fjárfestinguna.

3.1 Gildistími og skjöl til sýnis

Lýsing útgefanda dagsett 4. mars 2021 samanstendur af þremur skjölum verðbréfalýsingu þessari, útgefandalýsingu dagsettri 4. mars 2021 og samantekt. Upplýsingar í lýsingunni byggja á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem lýsingin er undirrituð. Lýsingin er í gildi í 12 mánuði frá staðfestingu að því tilskildu að útbúinn sé viðauki við lýsinguna eins og kveðið er á um í 23. gr. lýsingarreglugerðarinnar, komi fram mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varða upplýsingar í lýsingunni, sem máli geta skipt við mat á verðbréfunum og koma fram á tímabilinu frá því að lýsingin var staðfest og þar til útboði lýkur, eða ef við á, þegar viðskipti á skipulegum verðbréfamarkaði hefjast. Viðaukinn skal staðfestur af Fjármálaeftirlitinu innan fimm virkra daga og birtur á sama hátt og upprunalega lýsingin. Einnig skal, ef nauðsyn krefur, gera viðauka við samantektina (ef við á) og þýðingu hennar og skal þar tekið mið af viðbótarupplýsingum þeim sem fram koma í viðaukanum.

Eftirfarandi skjöl til sýnis á vefsíðu útgefanda:

- Útgáfulýsing ACFII 18 1 dagsett og undirrituð 14. mars 2018.
- Samþykktir útgefanda dagsettar 24. maí 2018.

Á meðan lýsingin er í gildi má nálgast hana, ásamt fyrrnefndum skjölum, á rafrænu formi á vefsíðu útgefanda, <https://www.kvika eignastýring.is/sjodastyring/fagfjarfestasjodir/acf-ii-slh/>

Aðgengi að lýsingunni verður tryggt í 10 ár eftir birtingu hennar á vefsetri útgefanda á vefslóðinni: <https://www.kvika eignastýring.is/sjodastyring/fagfjarfestasjodir/acf-ii-slh/>.

Fjárfestar geta jafnframt óskað eftir lýsingunni á prentuðu formi, sér að kostnaðarlausu á skrifstofu útgefanda, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík.

3.2 Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar

Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. er umsjónaraðili með töku skuldabréfa í flokki ACFII 18 1 til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. hefur verið stjórn og stjórnendum útgefanda til ráðgjafar við gerð lýsingar útgefanda dagsettrar 4. mars 2021 og er hún byggð á upplýsingum frá útgefanda, þar á meðal á upplýsingum úr endurskoðuðum ársreikningum útgefanda fyrir árin 2018, 2019 og 2020.

Kvika eignastýring er rekstraraðili útgefanda. Kvika eignastýring sem jafnframt er hluthafi í útgefanda og einn af eigendum skuldabréfaflokksins ACFII 18 1, annast fjárfestingar útgefanda ásamt því að sjá um útgáfu skuldabréfa í flokki ACFII 18 1, en þetta er hluti af verkefnum Kviku eignastýringar í samræmi við rekstrarsamning þar um, ásamt því að sinna daglegum rekstri félagsins.

3.3 Yfirlýsing stjórnar ábyrgðaraðila og framkvæmdastjóra útgefanda

Stjórnarformaður Alda Credit Fund II GP ehf., kt. 691116-0770, Katrínartúni, 105 Reykjavík sem gegnir hlutverki stjórnar útgefanda og framkvæmdastjóri Alda Credit Fund II slhf., kt. 420817-0290, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, lýsa hér með yfir að samkvæmt okkar bestu vitund eru upplýsingarnar sem verðbréfalýsingin hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum er sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 4. mars 2021

Fyrir hönd ACF II GP ehf.

Fyrir hönd Alda Credit Fund II slhf.

Þórður Jónsson, stjórnarformaður

Þorkell Magnússon, framkvæmdastjóri

3.4 Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

Athygli fjárfesta er vakin á hagsmunum útgefanda, Kviku eignastýringar og Landsbankans hf. vegna töku skuldabréfa Alda Credit Fund II slhf. til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

Samningur er í gildi á milli ábyrgðaraðila útgefanda og Kviku eignastýringar um rekstur og umsýslu félagsins ásamt því að sinna umsjón með fjárfestingum félagsins. Fyrir það greiðir

útgefandi Kviku eignastýringu þóknun. Framkvæmdastjóri útgefanda og stjórnarformaður ábyrgðaraðila eru starfsmenn Kviku eignastýringar hf. Kvika eignastýring á allan eignarhlut í ábyrgðaraðila og 0,14% af útgefnum hlutabréfum í útgefanda. Kvika Banki hf., sem jafnframt er vörsluaðili og sér um bókhald og innheimtu fyrir sjóði í rekstri Kviku eignastýringar hf.

Í tengslum við töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hefur fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. verið útgefanda til ráðgjafar við gerð lýsingarinnar ásamt því að hafa umsjón með töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Fyrir það greiðir útgefandi Landsbankanum hf. þóknun.

3.5 Skilgreiningar

Í verðbréfalýsingunni vísa hugtökin;

„Alda Credit Fund II“, „útgefandinn“ og „félagið“ til Alda Credit Fund II slhf., kt. 420817-0290, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík,

„ACFII 18 1“, „skuldabréfin“ og „skuldabréfaflokkurinn“ til skuldabréfaflokksins ACFII 18 1 sem gefinn var út af Alda Credit Fund II slhf., þann 14. mars 2018,

„ábyrgðaraðili“ og „ACFII GP“ til ábyrgðaraðila Alda Credit Fund II slhf., ACF II GP ehf., kt. 691116-0770,

„Fjármálaeftirlitið“ til Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands, kt. 541298-3209, Kalkofnsvegi 1, 101 Reykjavík, Íslandi,

„Kvika eignastýring“ og „rekstraraðili“, til Kviku eignastýringar hf., kt. 520506-1010, Katrínartúni, 105 Reykjavík,

„Landsbankinn“ til Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík, Íslandi,

„lýsing“ til lýsingar Alda Credit Fund II slhf. dagsettrar 4. mars 2021, sem samanstendur af verðbréfalýsingu þessari, og útgefendalýsingu dagsettri 4. mars 2021,

„lýsingarreglugerð“ til reglugerðar Evrópusambandsins og ráðsins (ESB) nr. 2017/1129 frá 4. júní 2017 um lýsingu sem birta skal við almenn útboð verðbréfa eða vegna töku verðbréfa til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og um niðurfellingu á tilskipun 2003/71/EB,

„lög um lýsingar“ til laga um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði nr. 14/2020,

„lög um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerna“ til laga um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafrænna eignaskráninga fjármálagerna nr. 7/2020,

„Nasdaq verðbréfamiðstöð“ til Nasdaq CSD SE, útibú á Íslandi, kt. 510119-0370, Laugavegi 182, 105 Reykjavík,

„Nasdaq Iceland“ til Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík,

„umsjónaraðili“ til Fyrirtækjaráðgjafar Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík, Íslandi ,

„útgefendalýsingin“ til útgefendalýsingar dagsettrar 4. mars 2021,

„verðbréfalýsingin“ til verðbréfalýsingar þessarar, dagsettrar 4. mars 2021,

„VS reikningur“ til skrár um lokafærslur reikningseiganda yfir rafbréf hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð,

„vörsluaðili“ til vörsluaðilans Kvika Banki hf., kt. 540502-2930, Katrínartúni 2 , 105 Reykjavík, Íslandi,

nema annað megi skilja af samhenginu eða sé tekið fram í textanum.

Þegar vísað er til laga og reglugerða í verðbréfalýsingunni er vísað til íslenskra laga og reglugerða, með áorðnum breytingum.

3.6 Skammstafanir og hugtök

e.	enska
ehf.	einkahlutafélag
hf.	hlutafélag
kr.	Krónur
kt.	kennitala
m.kr.	milljónir króna
ma.kr.	milljarða króna
slhf.	samlagshlutafélag
VNV	Vísitala neysluverðs, reiknuð skv. Hagstofu Íslands

4 Útgáfulýsing ACFII 18 1

RAFRÆN ÚTGÁFA SKULDABRÉFA HJÁ NASDAQ VERÐBRÉFAMIÐSTÖÐ HF.

4.1 1. kafli

Almennar upplýsingar um útgefanda

- 1.1 *Nafn útgefanda, kennitala, heimild til útgáfu, stofndagur, skráð aðsetur og höfuðstöðvar ef þær eru aðrar en hið skráða aðsetur.*

Alda Credit Fund II slhf., kennitala 420817-0290, stofndagur 4. júlí 2017, Borgartúni 27, 105 Reykjavík, s. 510-1080.

Heimild fyrir útgáfu skuldabréfanna er samkvæmt samþykktum útgefanda.

- 1.2 *Nöfn og kennitölur forsvarsmanna útgefenda.*

Stjórn félagsins skipa samkvæmt fundi þann 4. júlí 2017:

ACF GP II ehf., kt. 691116-0770, Borgartúni 27, 105 Reykjavík, ábyrgðaraðili

Stjórn ACF GP II ehf.

Sigurður Ottó Þorvarðarson, kt. 170175-5579, Markavegi 15, 108 Reykjavík

Óli Grétar Blöndal Sveinsson, kt. 170272-5449, Seilugranda 14, 107 Reykjavík

Þórður Jónsson, kt. 200857-5699, Laugalæk 30, 105 Reykjavík

- 1.3 *Lög og reglur sem útgefandi starfar eftir ef sérlög gilda um starfsemi hans. Útgefandi er samlagshlutafélag og starfar eftir lögum nr. 2/1995 um hlutafélög*

- 1.4 *Nöfn, símanúmer og netföng þeirra sem annast afborganir útgáfunnar.*

Þorkell Magnússon, s. 854-1090, netfang: thorkell@aldasjodir.is

Sigurður Ottó Þorvarðarson, s. 854-1081, netfang: soth@aldasjodir.is

4.2 2. kafli

Upplýsingar um útgáfuna

- 2.1 *Viðtakandi greiðslna og annarra upplýsinga hjá útgefanda sem varða útgáfuna, nafn/nöfn, kennit. og netfang.*

Tengiliðir fyrir hönd útgefanda:

Þorkell Magnússon, kt. 030574-3119, netfang: thorkell@aldasiodir.is
 Sigurður Ottó Þorvarðarson, kt. 170175-5579, netfang: soth@aldasiodir.is

2.2 *Auðkenni útgáfunnar, nafnverð svo og önnur skilyrði sem varða útgáfuna og skuldbinda útgefanda, sjá viðauka „skilmálar flokks“.*

Auðkenni	:	ACFII 18 1
Útgefandi	:	Alda Credit Fund II slhf.
Ábyrgð á greiðslu útgáfu	:	Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslu þessa skuldabréfs. Útgefandi ber ábyrgð á fjárskuldbindingum sínum, þar með talið skuldabréfi þessu, eingöngu með eignum sem tilheyra honum hverju sinni.
ISIN	:	IS0000029783
Skráning í kauphöll	:	Já, skuldabréfin verða skráð, stefnt er að skráningu innan þriggja ára frá útgáfu.
Tegund bréfs	:	Jafnar greiðslur (annuity)
Heildarheimild útgáfu	:	ISK 5.868.000.000,-
Fjárhæð útgáfu nú	:	ISK 300.000.000,-
Útgáfudagur	:	14. mars 2018
Lokagjalddagi	:	14. mars 2048
Greiðslur vaxta og höfuðstóls	:	Höfuðstóll og vextir greiðast með 60 jöfnum greiðslum (annuity), í fyrsta sinn þann 14. september 2018 og á sex mánaða fresti þar á eftir. Verðbótum er bætti við höfuðstól áður en að vextir og afborganir eru reiknaðar út. Beri gjalddaga upp á dag sem ekki er bankadagur skal gjalddagi vera næsti bankadagur þar á eftir. Bankadagur í útgáfu þessari er virkur dagur þegar bankar eru opnir á Íslandi.
Vextir	:	3,75% (fastir vextir, dagaregla 30/360)

Verðtrygging	:	Já, skuldabréfið er verðtryggt með vísitölu neysluverðs miðað við grunnvísitölu 447,97 sem er dagvísitala þann 14. mars 2018. Höfuðstóll skuldarinnar breytist í hlutfalli við vísitöluna frá grunnvísitölu til vísitölu á gjalddaga.
Fyrsti vaxtadagur	:	14. mars 2018
Fyrsti gjalddagi vaxta	:	14. september 2018
Nafnverðseiningar	:	1,0 ein króna, -
Gjaldmiðill	:	ISK
Útreikningsaðili	:	Alda sjóðir hf.
Uppgreiðsluheimild	:	Útgefanda er heimilt frá og með 14. mars 2023 að greiða útgáfuna upp hraðar eða að fullu áður en að lokagjalddaga er komið og þá á gjalddögum útgáfunnar. Útgefandi skal greiða sérstakt uppgreiðslugjald af uppreiknaðri fjárhæð þeirrar afborgunar sem greidd er umfram hina samningsbundnu afborgun á viðkomandi gjalddaga. Uppgreiðslugjaldið nemur 1,5%.
Heimild	:	Heimild samkvæmt samþykktum frá stofnfundi 4. júlí 2018.
Eignir að baki greiðslu	:	Allar eignir útgefanda standa til tryggingar á greiðslu þessa skuldabréfs.
Gjaldfelling vegna vanskila	:	Greiði útgefandi ekki 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 gjaldfældri upphæð. Undantekning er ef gjalddagi skuldabréfanna er ekki bankadagur 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

	<p>heimild til gjaldfellingar skal hann þegar í stað senda tilkynningu um slíkt til útgefanda og til NASDAQ OMX á Íslandi.</p> <p>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.</p> <p>Ef fjárnám verður 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 fellur skuldabréfaútgáfan í gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust.</p>
<p>Sérstök skilyrði og heimildir til gjaldfellingar</p>	<p>Kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfaflokki þessum eru ávallt jafnrétt háar (e. pari passu) innbyrðis. 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.</p> <p>Skuldabréfaeigendum er heimilt að gjaldfella útstandandi höfuðstól skuldabréfanna eins og hann er á hverjum tíma ef eitthvað eitt eftirfarandi tilfella mun eiga sér stað:</p> <ul style="list-style-type: none"> i) Afborgunargreiðsla hefur ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga. ii) Útgefandi vanefnir, lengur en 60 daga, aðrar skuldir eða skuldbindingar en skuldabréf þetta sem nemur hærri fjárhæð en krónur 100.000.000, eða jafnvirði þeirrar fjárhæðar í öðrum gjaldmiðli, nema slík vanefnd stafi af réttlæt看legum mótmælum útgefanda og eðlilegum vörnum sé haldið uppi. iii) Brotið er gegn ákvæði 1. mgr. (e. pari passu) og einhverjum skuldabréfaeigenda veitt sérstök trygging eða greiðsla umfram aðra skuldabréfaeigendur. iv) Útgefandi gerir breytingar á tilgangi sínum skv. samþykktum. <p>Útgefandi skuldbindur sig til þess að hlíta eftirtöldum skilmálum uns skuldabréf þetta er að fullu greitt</p> <ul style="list-style-type: none"> i) Útgefandi skuldbindur sig til þess að sameinast ekki öðru félagi eða félögum eða skipta félaginu upp í tvö eða fleiri sjálfstæð félög, nema að fengnu samþykki 66,67% eigenda skuldabréfaflokks þessa m.v. fjárhæð. ii) Útgefandi skuldbindur sig til þess að veðsetja ekki eignir sínar eða tekjur. iii) Útgefandi skuldbindur sig til þess að ráðstafa ekki fjármunum til hluthafa í formi arðgreiðslna eða hlutfjárslækkunar þannig að það leiði til þess að

		<p>eiginfjárhlutfall útgefanda verði lægra en 15% skv. endurskoðuðu ársuppgjöri.</p> <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>
Skilmálabreyting	:	<p>Til þess að samþykkja skilmálabreytingu á skuldabréfaflokknum þarf útgefandi samþykki 66,67% eigenda útgefina skuldabréfa flokksins miðað við fjárhæð. Útgefandi skal annast fundarboðun skuldabréfaeigenda.</p> <p>Útgefanda ber að tilkynna Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfaflokks.</p>
Framsál	:	<p>Engar takmarkanir eru á framsali skuldabréfa skv. útgáfu þessari. Framselja skal skuldabréfin til nafngreinds aðila. Til að tryggja réttindi skuldabréfaeigenda og upplýsingagjöf til þeirra fram að skráningu skuldabréfanna á Nasdaq OMX á Íslandi, skal útgefanda heimilt að afla upplýsinga hjá Verðbréfaskráningu Íslands um skráða skuldabréfa-eigendur á hverjum tíma. Heimild þessi fellur niður við skráningu skuldabréfaflokksins á Nasdaq OMX á Íslandi, eða öðrum skipulegum verðbréfamarkaði.</p>
Stimpilgjald	:	Á ekki við
Ágreiningsmál	:	Rísi mál út af skuld þessari, má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt reglum XVII. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.
Annað	:	Andvirði skuldabréfaútgáfunnar mun verða nýtt til þess að fjármagna fjárfestingar útgefanda í samræmi við fjárfestingarstefnu hans.
Afskráning	:	Skuldabréfaflokkur verður afskráður sjö sólarhringum eftir lokagjalddaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda. Útgefanda ber að tilkynna Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. um greiðslufall flokksins og skal í því tilviki senda VS tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram. Útgefandi sendir Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. staðfestingu á lokagreiðslu.

2.3 Hlunnindi sem tengd eru skuldabréfunum, útreikningar þeirra og nýting.

Engin hlunnindi eru tengd útgáfu þessari.

2.4 *Skattur á tekjur af skuldabréfum sem haldið er eftir til staðgreiðslu í upprunalandinu og/eða í skráningarlandinu. Greint skal frá hvort útgefandi ábyrgist að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir.*

Skil á staðgreiðsluskatti er á ábyrgð eiganda hvers skuldabréfs á hverjum tíma.

2.5 *Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. ráðstafar útgefnum skuldabréfum á VS-reikning útgefanda í banka/verðbréfafyrirtæki.*

VS- reikningur Alda Credit Fund II slhf., hjá Tplús hf.

2.6 *Aðrar upplýsingar um hina fyrirhuguðu útgáfu eða útgefendur sem VS telur nauðsynlegar.*

Engar

4.3 **3. kafli**

Upplýsingar um þá sem annast útgáfulýsingu og ábyrgjast endurskoðun ársreikninga:

3.1 *Nöfn, kennitölur, netföng og sími þeirra sem annast útgáfulýsingu.*

Þorkell Magnússon, kt. 030574-3119, netfang: thorkell@aldasjodir.is, s: 510-1090

Sigurður Ottó Þorvarðarson, kt. 170175-5579, netfang: soth@aldasjodir.is

3.2 *Nöfn, kennitölur, netföng og sími löggiltra endurskoðenda útgefanda undanfarin þrjú ár.*

Matthías Þór Óskarsson, kt. 070575-5079, Frostaskjóli 9b, löggiltur endurskoðandi hjá KPMG Endurskoðun. Útgefandi var stofnaður þann 4. júlí 2017.

3.3 *Nöfn, netföng og símar starfsmanna þeirrar reikningsstofnunar sem annast útgáfulýsinguna.*

T Plús hf. kt. 531009-1180, Katrín Ýr Pétursdóttir, katrin@tplus.is, s: 575-3900

4.4 4. kafli

Fylgigögn með útgáfulýsingu:

4.1 *Staðfesting opinbers skráningaraðila á tilurð útgefanda.*

Staðfesting send Nasdaq verðbréfamiðstöð hf.

4.2 *Staðfesting á að útgefandi hafi tekið formlega ákvörðun um hina fyrirhuguðu rafrænu útgáfu eða önnur gögn þar að lútandi svo sem staðfest afrit af fundargerð eða vísun í lög eða reglur sem gilda um útgáfuna.*

Staðfesting send Nasdaq verðbréfamiðstöð hf.

4.3 *Nafn frumsöluaðila eins eða fleiri ef um nýja útgáfu eða viðbótarútgáfu er að ræða og afrit af samningi útgefanda við hann.*

Alda sjóðir hf. Samningur á ekki við.

4.4 *Óski Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. eftir því skal leggja fram staðfesta yfirlýsingu héraðsdómara um að félag sé ekki undir gjaldþrotaskiptum.*

Á ekki við.

4.5 *Önnur fylgigögn vegna hinnar fyrirhuguðu útgáfu sem Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. telur nauðsynleg.*

Á ekki við.

Staður: Reykjavík

Dags: 14. mars 2018

F.h. útgefanda skv. stjórnarsamþykkt,

Þorkell Magnússon

F.h. banka/verðbréfafyrirtækis,

Þórleifur Stefán Björnsson

Skilmálar flokks

Útgefandi	Alda Credit Fund II slhf.
Kennitala	420817-0290
Heimilisfang	Borgartúni 27, 105 Reykjavík
Skuldabréf/víxlar	Skuldabréf
Auðkenni (Ticker)	ACFII 18 1
ISIN númer	IS0000029783
CFI númer	D-B-F-U-G-R
Skráð rafrænt	Já
Tegund afborgana	Jafngreiðslur
Útgáfuland	Ísland
Gjaldmiðill	ISK
Dagsetning tóku til viðskipta í Kauphöll	Útfyllt af Nasdaq OMX Iceland
Orderbook ID	Útfyllt af Nasdaq OMX Iceland
Undirflokkur	Útfyllt af Nasdaq OMX Iceland
Markaður	Útfyllt af Nasdaq OMX Iceland
Veltulisti	Útfyllt af Nasdaq OMX Iceland
Nafnverðseining í verðbréfaskráningu	ISK 1,0
Heildarheimild sbr útgáfulýsingu	ISK 5.868.000.000
Heildarútgáfa	ISK 5.868.000.000,-
Upphæð tekin til viðskipta nú	ISK 300.000.000
Útgáfudagur	14.3.2018
Fyrsti gjalddagi höfuðstóls	14.9.2018
Fjöldi gjalldaga höfuðstóls í heildina	60
Fjöldi á ári	2
Lokagjalddagi höfuðstóls	14.3.2048
Vaxtaþrósenta	3,75%

Vaxtaruna ef breytilegir vextir	Á ekki við
Álagsprósenta á vaxtarunu	Á ekki við
Reikniregla vaxta	Einfaldir
Dagaregla	30/360
Fyrsti vaxtadagur	14.03.2018
Fyrsti vaxtagjalddagi	14.09.2018
Fjöldi vaxtagjalddaga á ári	2
Fjöldi vaxtagjalddaga í heildina	60
Vístölutrygging	Já
Nafn vísitölu	Vísitala neysluverðs
Dagvísitala eða mánaðarvísitala	Dagvísitala
Grunngildi vísitölu	447,97
Dags. grunnvísitölugildis	14.3.2018
Verð með áföllnum vöxtum/án áfallinna vaxta (e. dirty price/clean price)	
Innkallanlegt	Já
Innleysanlegt	Nei
Breytanlegt	Nei
Aðrar upplýsingar	
Viðskiptavakt	nei
Lánshæfismat (matsfyrirtæki, dags.)	Á ekki við
Verðbréfamiðstöð	Nasdaq verðbréfamiðstöð hf.
Umsjónaraðili – taka til viðskipta	
Ef óreglulegt greiðsluflæði, þá hvernig	
Ef afborgun lendir á helgi/frídegi, á að bæta við vöxtum yfir þá daga sem afborgun seinkar um?	Nei

Alda Credit Fund II slhf.

Útgefandalýsing

4. mars 2021

Efnisyfirlit

1	Áhættupættir	4
1.1	Áhætta tengd almennu efnahagsumhverfi.....	4
1.1.1	Efnahagsleg áhrif COVID-19 heimsfaraldursins	5
1.2	Lausafjár- og fjármögnunaráhætta	6
1.3	Mótaðilaáhætta og útlánaáhætta.....	6
1.4	Markaðsáhætta.....	7
1.4.1	Vaxtaáhætta og verðbólguáhætta	7
1.5	Rekstraráhætta	8
1.5.1	Útvistunaráhætta	9
1.5.2	Áhætta vegna upplýsingakerfa.....	9
1.5.3	Stjórnunar- og starfsmannaáhætta.....	9
1.5.4	Stefnur og innri reglur	9
1.5.5	Lagaleg og pólitísk áhætta.....	9
1.5.6	Áhætta tengd reikningskilaaðferðum	10
1.6	Önnur sértæk áhætta.....	10
1.6.1	Áhætta tengd félagiformi útgefanda	10
1.6.2	Skattaleg áhætta.....	11
2	Upplýsingar um útgefandann	12
2.1	Almennar upplýsingar um útgefandann.....	12
2.1.1	Áhrif COVID-19 faraldursins á útgefanda	12
2.2	Starfsemi	13
2.2.1	Fjárfestingarstefna	15
2.3	Helstu fjárfestingar útgefanda	18
2.3.1	Atvinnugreinaskipting.....	19
2.4	Stöðumat	19
2.5	Lagalegt umhverfi útgefanda.....	20
2.6	Dómsmál og gerðardómsmál	20
2.7	Ábyrgðaraðili útgefanda	20
2.8	Fjárhagsupplýsingar.....	21
2.8.1	Samandregnar fjárhagsupplýsingar	22
2.9	Mat á eignum útgefanda	25
2.10	Stjórnarhættir, stjórn, framkvæmdastjórn og endurskoðunarnefnd	25
2.10.1	Stjórnarhættir	25
2.10.2	Stjórn og framkvæmdastjóri	26
2.10.3	Nefndir.....	27
2.11	Hlutfé og hluthafar.....	28

2.11.1	Hlutafé	28
2.11.2	Hluthafar	29
3	Upplýsingar um rekstraraðilann.....	31
3.1	Rekstraraðili útgefanda	31
3.2	Lagalegt umhverfi rekstraraðila	31
3.3	Tilgangur rekstraraðila	32
3.4	Starfsemi rekstraraðila	32
3.4.1	Útvistunarsamningar rekstraraðila til þriðja aðila	32
3.5	Stjórnarhættir, stjórn og framkvæmdastjórn rekstraraðila	33
3.5.1	Stjórn og framkvæmdastjórn rekstraraðila.....	33
3.6	Nánari upplýsingar	34
4	Tilkynning til fjárfesta	35
4.1	Gildistími og skjöl til sýnis	36
4.2	Skjöl felld inn með tilvísun.....	37
4.3	Upplýsingaskylda.....	37
4.4	Upplýsingar frá þriðja aðila.....	37
4.5	Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar	37
4.6	Hugsanlegir hagsmunaárekstrar	38
4.7	Endurskoðendur	38
4.7.1	Álit endurskoðanda útgefanda	38
4.8	Yfirlýsingar stjórnar og framkvæmdastjóra útgefanda	39
4.9	Skilgreiningar	39
4.10	Skammstafanir.....	41

1 Áhættuþættir

Alda Credit Fund II slhf., kt. 420817-0290, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík (hér eftir „**Alda Credit Fund II**“, „**útgefandi**“ eða „**félagið**“) er samlagshlutafélag sem rekið er af Kviku eignastýringu hf. (áður Júpiter rekstrarfélags hf.), kt. 520506-1010, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík (hér eftir „**Kvika eignastýring**“ eða „**rekstraraðili**“). Tilgangur útgefanda er fjárfestingastarfsemi í samræmi við fjárfestingastefnu félagsins, lánastarfsemi, kaup og sala á fjármálagerningum, eignarhald og rekstur fasteigna og önnur skyld starfsemi. Til að fjármagna starfsemi sína gaf Alda Credit Fund II út skuldabréfaflokkinn ACF II 18 1 (hér eftir „**ACF II 18 1**“, „**skuldabréfin**“ og „**skuldabréfaflokkurinn**“), sem seldur var hluthöfum félagsins, sem jafnframt eru hæfir fjárfestar skv. 9. og 10. tl. 1 mgr. 2 gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Ábyrgðaraðili útgefanda er ACF II GP ehf., kt. 691116-0770, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík (hér eftir „**ábyrgðaraðili**“ eða „**ACF II GP ehf.**“) sem er í fullri eigu Kviku eignastýringu. ACF II GP ehf. ber beina og ótakmarkaða ábyrgð á öllum skuldbindingum félagsins.

Áhættuþáttur er atriði sem getur haft neikvæð eða jákvæð áhrif á útgefanda, hvort sem er rekstur hans, efnahag eða framtíðarhorfur og leitt til lakari eða betri stöðu en ef áhrifanna hefði ekki gætt. Áhættuþættir geta haft áhrif á getu útgefanda til að uppfylla skuldbindingar gagnvart fjárfestum sem keypt hafa verðbréf útgefin af félaginu.

Afmörkun á áhættuþáttum getur verið með ýmsu móti og þá er hægt að flokka með mismunandi aðferðum. Hér er leitast við að kortleggja alla þekkta áhættuþætti í starfi útgefanda og afmarka þá þannig að skörun þeirra sé sem minnst. Áhrifa fleiri en eins áhættuþáttar getur gætt samtímis. Áhrifin felast stundum í einum tímabundnum atburði en í öðrum tilvikum er um langvinn áhrif að ræða. Flestir áhættuþættir geta komið fram í litlum eða ríkum mæli, áhrif þeirra eru oft á tíðum ekki einhlít og innbyrðis tengsl flókin. Ekki er hægt að setja fram með neinni vissu líkur á því hvort einstakur áhættuþáttur geti haft keðjuverkandi áhrif og hrindi af stað fleiri áhættuþáttum. Hafa þarf í huga að ómögulegt getur reynst að spá fyrir um hversu mikil áhrif áhættuþátta verða og að áhrifin geta komið mjög seint fram. Ekki er því mögulegt að meta töluleg áhrif einstakra áhættuþátta á útgefandann.

Áhættuþættir, 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. Áhættuþættirnir eru settir fram eftir alvarleika að mati útgefanda, að teknu tilliti til neikvæðra áhrifa á útgefandann og verðbréfin og líkanna á að þeir raungerist. Útgefandi getur ekki metið líkur þess að tiltekni áhættuþættir, sem hér er fjallað um muni hafa áhrif á starfsemi útgefanda.

Ekki er víst að hér sé fjallað um alla áhættuþætti sem gætu haft áhrif á útgefanda í framtíðinni, því áhættuþættir sem álitnir eru óverulegir í dag gætu þróast á þann veg að þeir hefðu veruleg áhrif á útgefanda síðar. Eins gætu komið fram nýir áhættuþættir í framtíðinni sem ekki eru þekktir í dag. Sá möguleiki er því fyrir hendi að útgefandi geti ekki staðið við skuldbindingar sínar vegna annarra þátta en þeirra sem hér eru taldir upp og teljast miða við núverandi upplýsingar ekki til áhættu.

1.1 Áhætta tengd almennu efnahagsumhverfi

Þróun efnahagsmála á Íslandi, svo sem hagvöxtur, atvinnustig, verðbólga, staða helstu atvinnugreina og viðskiptalanda Íslands hefur áhrif á fjárhagsstöðu fyrirtækja á Íslandi, auk þess sem þróun efnahagsmála erlendis hefur áhrif á efnahagsástand á Íslandi. Margir þættir

geta haft áhrif á almennar efnahagsaðstæður og vegna smæðar íslenska hagkerfis getur það verið næmara fyrir breytingum og haft þau áhrif að almennar efnahagsaðstæður sveiflast meira en í öðrum hagkerfum. Umfang starfsemi Alda Credit Fund II er lítið og felst í því að fjárfesta og halda utan um eignir félagsins svo það standi undir skuldbindingum sínum.

Helstu vaxtaberandi eignir Alda Credit Fund II eru skuldabréfaeignir og lánasamningar sem félagið hefur fjárfest í. Helstu vaxtaberandi 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 Alda Credit Fund II til að standa skil á skuldbindingum sínum gagnvart eigendum að skuldabréfaflokknum ACFII 18 1. Nánar er fjallað um mótaðilaáhættu Alda Credit Fund II í kafla 1.3 „Mótaðilaáhætta og útlánaáhætta“.

1.1.1 Efnahagsleg áhrif COVID-19 heimsfaraldursins

Ljóst er að COVID-19 heimsfaraldurinn hefur haft veruleg neikvæð áhrif á efnahagsástand á Íslandi og í heiminum öllum, þ.m.t. atvinnustig, verðbólguhorfur og vaxtastig. Aðgerðir stjórnvalda til að hefta útbreiðslu COVID-19 hafa haft í för með sér mikla röskun á rekstri fyrirtækja sem sum hver hafa neyðst til að loka eða takmarka starfsemi sína um óákveðinn tíma. Þessar aðgerðir hafa leitt til niðursveiflu í hagkerfinu, lakari rekstrarumhverfi fyrirtækja og snaraukins atvinnuleysis. Efnahagsáfall í kjölfar COVID-19 faraldursins hefur áhrif á ávöxtun á öllum fjármálamörkuðum heimsins og þar af leiðandi geta sveiflur í ávöxtun sjóða eða félaga eins og Alda Credit Fund II orðið óvenju miklar. Þrátt fyrir tilkomu bóluefnis er mikil óvissa um þróun faraldursins og hvenær endanlega verður hægt að létta af öllum takmörkunum bæði innanlands og erlendis. Efnahagshorfur hér á landi og á heimsvísu næstu mánuði og misseri eru því verulega óvissar.

Útgefandi bauð öllum lántakendum uppá 6 mánaða greiðslufrest til að koma til móts við tekjumissi og lausafjárskort, en þegar sá tími var liðinn í september og október var boðið upp á viðbótarfrest til 6 mánaða. Síðari frestur rennur út í mars og apríl 2021 í flestum tilvikum og mun þá þurfa að meta þörf til þess að gæta hagsmuna útgefanda. Ljóst er að núverandi ástand mun koma misjafnlega niður á lántakendum útgefanda. Útgefandi hefur tryggingar á bak við allar fjárfestingar sínar og er því óljóst hver endanleg áhrif COVID-19 hefur á rekstur útgefanda.

Greiðsluúrræði geta haft neikvæð áhrif á sjóðstreymi og lausafjárstöðu útgefanda, en jafnframt ríkir óvissa um fjárhagslegan styrk og greiðslugetu lántaka þegar gildistími úrræðanna rennur út. Við greiningu á áhrifum er farið yfir hvert tilvik sérstaklega og því ekki stuðst við almenn líkön um efnahagsleg áhrif. Aðeins hluti þeirra mótaðila sem nýttu sér úrræði á vormánuðum 2020 þurfti frekari greiðslufrest og telja þau lán um 18,6% af heildareignum útgefanda, í lok árs 2020. Ef áhrif COVID-19 faraldursins verða langvarandi getur það aukið vanskil og þar með virðisryrnun útlána. Mögulegt er það kunni einnig að hafa neikvæð áhrif á veðstöðu veðtryggðra útlána og þá sérstaklega í þeim tilvikum þar sem útgefandi er með veð á síðari veðrétti. Sjá nánar kafla 2.1.1 „Áhrif COVID-19 faraldursins á útgefanda.“

Ef COVID-19 faraldurinn hefur neikvæð áhrif á getu lántakenda til að standa í skilum á skuldbindingum sínum gagnvart útgefanda getur það haft veruleg áhrif á getu útgefanda til að standa í skilum á skuldbindingum sínum gagnvart fjárfestum.

1.2 Lausafjár- og fjármögnunaráhætta

Lausafjárahætta er hættan á því að útgefandi geti ekki staðið við fjárskuldbindingar sínar eftir því sem þær gjaldfalla og að ekki sé hægt að selja, innleysa eða loka stöðu í eignasafni útgefanda með takmörkuðum kostnaði og innan ásættanlegs tímaramma. Félagið ACF II GP ehf. ber beina og ótakmarkaða ábyrgð á skuldbindingum útgefanda. Meginmarkmið útgefanda er að fjárfesta í skuldabréfum, lánum og öðrum skuldaviðurkenningum fyrirtækja og annarra aðila, sem gefið geta 2% ávöxtun umfram á löng ríkistryggð skuldabréf. Tekjur af fjárfestingum verða nýttar til að standa skil á greiðslum til fjárfesta vegna ACF II 18 1. Útgefandi er að fullu fjármagnaður. Útgefandi leitast við að eiga nægt fé til þess að standa straum af afborgunum útgefna skuldabréfa. Í lok árs 2020 voru lausafjäreignir um 10% af heildareignum útgefanda og dugir það til að greiða af skuldbindingum félagsins fram til mars 2023. Er þá ekki tekið tillit til greiðslna sem útgefandi fær reglulega af fjárfestingum sínum. 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. Þar að auki er hætta á að gæði veða sem eru til tryggingar krafna útgefanda standi ekki undir væntu virði þeirra.

Útgefandi fjármagnar starfsemi sína með eigið fé og sölu á skuldabréfaflokknum ACFII 18 1. Útgefandi getur lent í þeirri stöðu að greiðsluflæði fjárfestinga muni ekki nægja til þess að mæta kostnaði við afborgun skulda. Samkvæmt skilmálum skuldabréfaflokksins er ekki heimilt til að fresta greiðslum á afborgunum, vöxtum og verðbótum á líftíma skuldabréfaflokksins. Ef þörf er á getur útgefandi kallað til fundar með skuldabréfaeigendum og óskað eftir skilmálabreytingu á skuldabréfaflokknum. Til þess að samþykkja skilmálabreytingu þarf samþykki 66,67% eigenda skuldabréfaflokksins. Félaginu er ekki heimilt að fjármagna fjárfestingar með lántöku eða ábyrgðum nema til að brúa fjármögnun félagsins ef til þess kemur að ráðast þurfi í fjárfestingu áður en fjármunir hafa borist í samræmi við fjárfestingarloforð. Í slíkum tilvikum má heildarskuldbinding félagsins eða ábyrgðir vegna þessa ekki nema hærri en sem nemur 10% af heildarfjárfestingarloforðum á hverjum tíma. Öll fjárfestingarloforð hafa hins vegar verið innkölluð á dagsetningu þessarar lýsingar.

Félagið fylgist með lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjäreigna 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.

1.3 Mótaðilaáhætta og útlánaáhætta

Standi mótaðili eða mótaðilar Alda Credit Fund II ekki við skuldbindingar sínar hefur það áhrif á tekjur útgefanda og þar með getu þess til að standa skil á greiðslum samkvæmt skuldabréfum. Greiðslugeta útgefanda er því háð greiðslugetu mótaðila. Mótaðilaáhætta ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra skuldara, auk stöðu þeirra atvinnugreina sem stærstu viðskiptavinir félagsins starfa í. Útgefandi leitast við að stýra mótaðilaáhættu og útlánaáhættu með ýmsum hætti. Félagið hefur sett sér reglur og fjárfestingarstefnu um lánsviðskipti. Um 7,3% af langtímakröfum í lok árs 2020 er vegna stærsta skuldara félagsins (var 12,5% í lok árs 2019), en skv. fjárfestingarstefnu útgefanda er stefnt að því að hámarks fjárfesting í sama mótaðila sé ekki hærri en 20% af heildareignum eða áskriftarloforðum þegar fjárfesting á sér stað, hvort sem hærri er. Framkvæmd er ítarleg könnun á lánstrausti nýrra

lántakenda og veitir útgefandi lán gegn veðum í eignum. Í árslok 2020 er um að ræða meðal annars veð í fasteignum, fastafjármunum og lausafjármunum. Félagið hefur samkvæmt fjárfestingarstefnu heimild til að lána án veða að takmörkuðu leyti, en félagið hefur ekki nýtt sér þá heimild. Samkvæmt fjárfestingarstefnu félagsins er lögð áhersla á að ná ávöxtunarmarkmiðum með dreifingu á milli eignaflokka. Sjá nánari umfjöllun um fjárfestingastefnu félagsins í kafla 2.2.1 „Fjárfestingastefna.“

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 hámarka virði þeirra með endursölu. Sú hættta 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 hættta 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 hættta til staðar að gæði útlána rýrnar sem leiðir til aukinnar virðisrýrnunar og aukinnar áhættu í lánsafni útgefanda. Slík staða getur haft veruleg neikvæð áhrif á sjóðstreymi og afkomu félagsins og þar með getu félagsins til að standa við skuldbindingar sínar.

Á dagsetningu lýsingar hafa engir mótaðilar nýtt sér tímabundið greiðsluskjól í samræmi við lög nr. 57/2020, um tímabundnar heimildir til fjárhagslegrar endurskipulagningar. Ef einhverjir mótaðilar útgefanda nýta sér fyrrgreint úrræði er sú hættta til staðar að mögulegt virði veðandlaga rýrni á tímabilinu og auk þess kann að vera aukin hættta á fyrningu krafna í einhverjum tilvikum.

1.4 Markaðsáhætta

Markaðsáhætta felst í þeirri áhættu sem ekki er hægt að eyða með dreifðu eignasafni verðbréfa þ.e. að verð verðbréfa, gjaldmiðla sveiflist almennt á markaði, ávöxtunarkrafa markaðarins sveiflist almennt eða ávöxtunarkrafa til einstakra flokka verðbréfa sveiflist. Félaginu er heimilt að fjárfesta í lausafjárjóðum til skemmri tíma. Jafnframt ef fjárfestingarkostir eru tímabundið af skornum skammti er félaginu heimilt að binda fé sitt í skuldabréfum með ábyrgð íslenska ríkisins. Hættta er á tapi hjá útgefanda vegna sveiflna á markaðsvirði eigna í eignasafni félagsins sem rekja má til breytinga á fyrrgreindum markaðsbreytum. Ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði verðbréfanna og ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði verðbréfanna. Mögulegt er að flökt verði á verðlagningu ákveðins hluta markaðarins, til dæmis ávöxtunarkröfu til verðbréfa með veði í fasteignum. Að sama skapi getur ávöxtunarkrafa til einstakra skuldabréfaflokka sveiflast eða markaðsverð erlendra gjaldmiðla. Fyrrgreindar sveiflur geta haft áhrif á afkomu félagsins eða virði fjármálagerna,

1.4.1 Vaxtaáhætta og verðbólguáhætta

Vaxtaáhætta felst í því 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 en á dagsetningu þessarar lýsingar eru vextir í sögulegu lágmarki hér á landi. Markmið félagsins er að skila fjárfestum í félaginu að jafnaði um 2% ávöxtun umfram ríkisbréf. Sú staða getur þó myndast að ávöxtun félagsins verði hærri eða lægri en markmið þess allt eftir markaðsaðstæðum hverju sinni.

Vaxtaberandi skuldir útgefanda eru skuldabréf í flokknum ACFII 18 1. Skuldabréfin eru verðtryggð skv. vísitölu neysluverðs, á föstum 3,75% vöxtum, með jöfnum greiðslum. Lokagjalddagi er árið 2048, nema að heimild til uppgreiðslu verði nýtt, en frá og með 14. mars 2023 er heimilt að greiða útgáfuna upp hraðar eða að fullu áður en að lokagjalddaga er komið og þá er heimildin virk á gjalddögum skuldabréfaflokksins¹. Vaxtaberandi eignir útgefanda eru langtímæignir sem samanstanda af verðtryggðum og óverðtryggðum skuldabréfum og lánasamningum með ýmist föstum eða breytilegum vöxtum. Um 94,3% langtímakrafna útgefanda bera fasta vexti og 5,7% langtímakrafna eru með breytilega vexti í árslok 2020. Í flestum tilvikum er um uppgreiðslugjald að ræða ef greitt er umfram samningsbundnar afborganir. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld félagsins samanstanda af vöxtum, verðbótum langtímakrafna og skuldabréfa.

Hættan er á að verðbólga lækki raunvirði eigna útgefanda. Útgefandi er einungis fjármagnaður með eigin fé og fyrrgreindu 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 hækkun 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.

Til að takmarka vaxta- og verðbólguáhættu mun útgefandi leitast við að dreifa áhættunni og fjárfesta í verðtryggðum og óverðtryggðum eignum sem eru ýmist með fasta eða breytilega vexti. Útgefandi hefur heimild til að nota afleiður til að stýra áhættu annars vegar og til þess að framfylgja fjárfestingarstefnu félagsins hins vegar. Við dagsetningu þessarar lýsingar hefur útgefandi ekki nýtt sér heimild til afleiðunotkunar. Sú hætta er til staðar að misræmi myndast í vaxta og verðbólguviðmiðum eigna og skulda sem getur haft neikvæð áhrif á afkomu útgefanda.

1.5 Rekstraráhætta

Daglegur rekstur hjá Alda Credit fund II er umfangslítill og er skv. rekstrarsamningi dagsettum 4. júlí 2017, í höndum Kviku eignastýringu. Nánari umfjöllun um rekstrarsamninginn má finna í kafla 2.2 „Starfsemi“. Alda Credit Fund II hefur engan starfsmann ef frá er talinn framkvæmdastjóri félagsins, sem Kvika eignastýring leggur til. Áhætta í rekstri útgefanda er því fyrst og fremst tengd framkvæmd á fyrirliggjandi fjárfestingarstefnu félagsins. Sjá nánari umfjöllun í kafla 2.2.1 „Fjárfestingarstefna“. Séu fjárfestingar ekki í samræmi við hana getur það aukið hættu á að útgefandi njóti ekki þeirrar ávöxtunar og arðsemi af fjárfestingum sínum sem til þarf að mæta greiðslum af skuldabréfum. Einnig er til staðar áhætta vegna mistaka og svika, svo sem ef mistök verða hjá rekstraraðila, við mat á fjárfestingum eða að reglum útgefanda sé ekki framfylgt, t.a.m. ófullnægjandi innri ferlar, ófullnægjandi upplýsingatækni sem getur t.d. falist í röngum upplýsingum í kerfum, eða rangri notkun kerfa og áhættu vegna útvistun á starfspáttum.

¹ Útgefandi skal greiða sérstakt uppgreiðslugjald af uppreiknaðri fjárhæð þeirrar afborgunar sem greidd er umfram hina samningsbundnu afborgun á viðkomandi gjalddaga.

1.5.1 Útvistunaráhætta

Útvistunaráhætta er áhætta tengd minni yfirsýn og stjórn ásamt hugsanlegum auknum kostnaði í tengslum við útvistun verkefna Alda Credit Fund II til þriðja aðila eða því að útvistuð þjónusta muni ekki vera í samræmi við gerða útvistunarsamninga. Búið er að útvista daglegum rekstri til Kvikú eignastýringar, skv. rekstrarsamningi þess efnis. Kvikú eignastýring útvistar þar að auki tilteknum verkefnum í tengslum við starfsemi sína til þriðja aðila, þ.e. Kvikú banka hf. Sjá nánar í kafla 3.4.1 „Útvistunarsamningar rekstraraðila til þriðja aðila“. Samkvæmt útvistunarsamningi milli Alda Credit Fund II og Kvikú eignastýringar er rekstraraðilanum m.a heimilt að fela þar til bærum aðila umsjón með vörslu verðbréfa í eigu félagsins. Kvikú eignastýring hefur m.a. gert vörslusamning við Kvikú banka, um vörslu og umsjón verðbréfa í eigu Kvikú eignastýringar. Útvistunarsamningur Kvikú eignastýringar við Kvikú banka felur jafnframt í sér að Kvikú banki sinnir bókhalds- og uppgjörsþjónustu, launavinnslu, hlutaskrá og rafrænum skráningum, vörsluþjónustu, umsýslu og uppgjöri viðskipta, innheimtu, markaðssetningu, skýrsluskilum, regluvörslu, innri endurskoðun og rekstri upplýsingakerfa fyrir Alda Credit Fund II. Ekki er hægt að útiloka að útgefandi kunni að verða fyrir tjóni vegna útvistunar verkefna félagsins til þriðja aðila.

1.5.2 Áhætta vegna upplýsingakerfa

Bilanir í upplýsingakerfum, tölvubúnaði og tengingum, ásamt tölvuvírusum og árásum tölvuþrjóta geta haft áhrif á starfsemi útgefanda og getu til þess að birta réttar upplýsingar á réttum tíma. Útgefandi þarf að hafa aðgengi að rafrænum gögnum, sinna skýrslugjöf til stjórn og eftirlitsaðila og uppfylla kröfur sem snúa að reikningshaldi og aðgerðum gegn peningþvætti og fjármögnun hryðjuverka. Þrátt fyrir að leitast sé við að lágmarka áhættu upplýsingakerfa, sem heyrir undir tölvudeild rekstraraðilans er ekki hægt að útiloka að upp komi aðstæður sem valdi félaginu tjóni.

1.5.3 Stjórnunar- og starfsmannaáhætta

Stjórnunar- og starfsmannaáhætta er sú áhætta sem fólgin er í að stjórnun, skipulag og þekking innan félagsins nægi ekki á hverjum tíma til að takast á við þau viðfangsefni sem þarf að leysa. Framkvæmdastjóri starfar hjá útgefanda en engir aðrir starfsmenn. Þrátt fyrir að rekstur og stjórnun útgefanda sé einföld og sé í höndum Kvikú eignastýringar er ekki hægt að útiloka að t.d. brotthvarf starfsmanna sem sinna verkefnum útgefanda geti haft áhrif. Þetta á við um framkvæmdastjóra útgefanda og starfsmenn sem sinna útvistuðum verkefnum.

1.5.4 Stefnur og innri reglur

Viðskiptalegar ákvarðanir, framkvæmd þeirra eða skortur á viðbrögðum við breytingum á rekstrarumhverfi útgefanda getur haft í för með sér neikvæðar afleiðingar fyrir útgefanda. Stefna útgefanda mótast af skilgreindu hlutverki, markmiðum og innri reglum. Sjá nánar umfjöllun í kafla 2.2.1 *Fjárfestingarstefna*. Til að meta, mæla og stýra áhættutöku útgefanda og tryggja hlítinu útgefanda við þær reglur sem um útgefanda gilda styðst félagið við ýmsar stefnur og aðrar innri reglur. Innri reglur byggja m.a. á fyrri reynslu og mati á mögulegum framtíðarviðsmyndum sem geta þau reynst ófullnægjandi vegna ófyrirséðra atburða í framtíðinni. Auk þess geta líkön og ákvarðanir stjórnenda verið byggðar á röngum eða úreltum upplýsingum. Hætta er á að útgefanda takist ekki að fylgja yfirlýstri stefnu, vegna ytri áhrifa sem félagið getur ekki brugðist við með fullnægjandi hætti eða vegna eigin mistaka. Slíkt gæti haft neikvæð áhrif á rekstur og fjárhagsstöðu útgefanda.

1.5.5 Lagaleg og pólitísk áhætta

Alda Credit Fund II er samlagshlutafélag og er ekki sjálfstæður skattaðili, en getur þó borið skattalegur skyldur. Sjá nánari umfjöllun í kafla 1.6 „Önnur sértæk áhætta“. Því gilda skattalög

um útgefanda svo sem lög nr. 90/2003, um tekjuskatt, lög nr. 94/1996, um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur og lög nr. 50/1988, um virðisaukaskatt og reglugerðir settar á grundvelli fyrrgreindra laga.

Skuldabréf útgefanda hafa verið rafrænt skráð í kerfum Nasdaq CSD SE, útibú á Íslandi, kt. 510119-0370, Laugavegi 182, 105 Reykjavík og gilda því um þau lög nr. 7/2020, um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerna (hér eftir „**lög um verðbréfamiðstöðvar**“). Útgefandi mun óska eftir því að skuldabréf útgefin af félaginu verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík (hér eftir „**Nasdaq Iceland**“) og mun því þurfa að fylgja lögum, reglugerðum og reglum sem gilda um útgefendur fjármálagerna sem teknir hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, eins og þau eru á hverjum tíma, m.a. lögum nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti og reglugerðum settum á grundvelli laganna, reglum Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands, kt. 560269-4129, Kalkofnsvegi 1, 101 Reykjavík (hér eftir „**Fjármálaeftirlitið**“) nr. 1050/2012, um meðferð innherjaupplýsinga og víðskipti innherja.

Lánssamningar sem útgefandi er aðili að geta falið í sér hættu á ágreiningi um túlkun á efni samninganna og slíkt getur leitt af sér fjárhagslegt tjón fyrir útgefandann. Það sama á við um aðrar fjárfestingar útgefanda, svo sem eins og skuldabréf í eigu hans.

Breytingar á lögum, reglum, og stjórnábyrgðum gætu haft jákvæð eða neikvæð áhrif á útgefanda. Ekki er hægt að útiloka að gerðar verði lagabreytingar sem gætu haft neikvæð áhrif á rekstur félagsins. Ef það kemur í ljós að starfsemi útgefanda uppfyllir ekki þær kröfur sem gerðar eru í lögum og reglum kann það að hafa neikvæð áhrif á rekstur útgefanda, til að mynda þar sem orðspor félagsins bíður hnekki, félagið fær á sig sektir eða önnur viðurlög, eftirlitsaðilar gripa til annarra íþyngjandi úrræða gagnvart félaginu eða víðskiptavinir eða aðrir hagaðilar höfða dómsmál á hendur félaginu. Brot á framangreindum lögum, reglugerðum settum á grundvelli þeirra og reglum Nasdaq Iceland og Fjármálaeftirlitsins geta valdið félaginu tjóni sem áhrif gæti haft á rekstur, efnahag og framtíðarhorfur þess.

1.5.6 Áhætta tengd reikningsskilaaðferðum

Ársreikningar og árshlutareikningar Alda Credit Fund II eru gerðir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (hér eftir „**IFRS**“) og endurskoðaðir eða eftir atvikum kannaðir í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (hér eftir „**IAS**“). Gerð reikninganna krefst þess að notað sé tiltekið reikningshaldslegt mat. Einnig er gerð sú krafa til stjórnenda að þeir leggi mat á ákveðin atriði í reikningsskilaaðferðum félagsins. Útgefandi þarf t.a.m. leggja mat á útlánagæði og meta líkur á vanskilum og vænt útlánatap. Jafnframt þarf útgefandi að styðjast við markaðsupplýsingar við ákvörðun gangvirðis, en liggja slíkar upplýsingar ekki fyrir er byggt á mati stjórnenda. Endanlegar niðurstöður kunna að vera frábrugðnar þessu mati. Breytingar á alþjóðlegum reikningsskilastöðlum eða túlkunum á þeim geta haft áhrif á niðurstöðu árs- og árshlutareikninga félagsins í framtíðinni. Sjá nánar umfjöllun í kafla 4.2 „*Skjöl felld inn með tilvísun*“.

1.6 Önnur sértæk áhætta

1.6.1 Áhætta tengd félagiformi útgefanda

Alda Credit Fund II er samlagshlutafélag. Í samlagshlutafélögum bera einn eða fleiri aðilar beina og ótakmarkaða ábyrgð á skuldbindingum útgefanda, en aðrir félagsmenn (hluthafar), einn eða fleiri, bera takmarkaða ábyrgð á grundvelli framlaga sem mynda hlutafé í útgefanda. Vegna þeirra beinu og ótakmörkuðu ábyrgðar sem félagiform samlagshlutafélaga bera með

sér, er um sjálfskuldarábyrgð að ræða, þar sem kröfuhafar félagsins hafa val um hvort gengið er fyrst að útgefanda eða ábyrgðaraðila. Ábyrgðaraðili útgefanda er ACF II GP ehf. Ábyrgðaraðili er einkahlutafélag og felst sú áhætta í því félagiformi, fyrir aðila sem fjárfest hafa í skuldabréfum útgefnum af útgefanda, að hluthafar bera takmarkaða ábyrgð á skuldbindingum útgefanda, sem nemur hlutafjárframlagi þeirra.

1.6.2 Skattaleg áhætta

Alda Credit Fund II er ekki sjálfstæður skattaðili. Þar sem útgefandi er ekki sjálfstæður skattaðili er hagnaður útgefanda skattlagður hjá hluthöfum þess líkt og um sé að ræða hagnað af eigin starfsemi hluthafanna. Hagnaður útgefanda sætir ekki frekari skattlagningu umfram það að tekjur félagsins mynda skattstofn hjá hluthöfum. Breytingar á lögum eða reglum vegna álagningar beinna og/eða óbeinna skatta hjá lögaðilum, geta haft áhrif á útgefanda.

2 Upplýsingar um útgefandann

2.1 Almennar upplýsingar um útgefandann

Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti:	Alda Credit Fund II slhf.
Kennitala:	420817-0290
Félagaform:	Skráð samlagshlutafélag í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög
Stofndagur:	4. júlí 2017
Höfuðstöðvar og heimilisfang:	Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, Íslandi
Vefsíða:	https://www.kvikaegnastyring.is/sjodastyring/fagfjarfestasjodir/acf-ii-slhf/ ²
Símanúmer:	+354522-0010
LEI númer:	254900YVV875EPR2KU97
Ábyrgðaraðili:	ACF II GP ehf., kt. 691116-0770, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík
Rekstraraðili:	Kvika eignastyring hf., kt. 520506-1010, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík

Útgefandi er lokaður sérhæfður sjóður, þ.e. ekki opinn til fjárfestinga. Útgefandi er samlagshlutafélag og starfar í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög, samþykktir félagsins, áskriftarskilmála sem gilda milli hluthafa, ábyrgðaraðila, rekstraraðila og útgefanda, fjárfestingarstefnu og öðrum innri reglum sem stjórn útgefanda setur á hverjum tíma.

Tilgangur Alda Credit Fund II er fjárfestingastarfsemi í samræmi við fjárfestingastefnu félagsins, lánastarfsemi, kaup og sala á fjármálagerningum, eignarhald og rekstur fasteigna og önnur skyld starfsemi. Sjá nánar umfjöllun í kafla 2.2.1 „Fjárfestingarstefna“.

Félagið fjármagnar starfsemi sína með eigin fé og sölu á skuldabréfaflokknum ACFII 18 1. Sjá nánar umfjöllun í kafla 4.2 „Skjöl felld inn með tilvísun“. Daglegur rekstur er lítill að umsvifum og er samkvæmt samningi þar að lútandi í höndum Kviku eignastýringar hf., sem er 99,7% í eigu Kviku banka hf. og 0,3% í eigu M-Investments ehf. Rekstur útgefanda takmarkast við framkvæmd á fjárfestingarstefnu útgefanda og umsjón með eignum og skuldum hans.

2.1.1 Áhrif COVID-19 faraldursins á útgefanda

COVID - 19 hefur nú þegar haft veruleg áhrif á almennt efnahagsástand, þ.m.t. atvinnustig, verðbólguhorfur, vaxtastig. Aðgerðir stjórnvalda til að hefta útbreiðslu COVID-19 hafa haft í för með sér mikla röskun á rekstri fyrirtækja sem sum hver hafa neyðst til að loka eða takmarka starfsemi sína um óákveðinn tíma. Þessar aðgerðir hafa leitt til niðursveiflu í hagkerfinu. Þrátt fyrir tilkomu bóluafnis ríkir mikil óvissa um þróun faraldursins og óljóst hver endanleg áhrif verða á fyrirtæki og einstaklinga.

² Upplýsingar á vefsetri eru ekki hluti grunnlýsingarinnar nema þær upplýsingar sem felldar eru inn í lýsinguna með tilvísun

Alda Credit Fund II bauð lántakendum sínum upp á greiðslufrest til allt að 6 mánaða. Aðgerðirnar eru metnar sem tímabundin ráðstöfun til að koma til móts við tekjumissi og lausafjárskort. Allir sem óskuðu eftir greiðslufrest fengu frest til 6 mánaða líkt og almennt tíðkaðist hjá fjármálastofnunum. Í mars/apríl 2020 hafði um 51% hlutfall af sjóðnum fengið 6 mánaða frest á greiðslum. Aðeins hluti þeirra sem nýttu sér úrræðið þurftu áframhaldandi greiðslufrest. Í framhaldinu var hvert tilvik metið fyrir sig og var veittur greiðslufrestur til viðbótar í 6 mánuði fyrir þá sem þurftu. Við útgáfu lýsingar eru alls um 18,6% af heildareignum útgefanda með 6 mánaða viðbótar greiðslufrest, sem samsvarar samtals um 1.466 m.kr. Utan þessa skilmálabreytinga varðandi greiðslufrest eru ekki vanskil til staðar. Til nánari skýringar ef COVID-19 fresturinn er túlkaður sem vanskil að þá verða í apríl n.k. um 18,6% sem hafa ekki greitt í 12 mánuði. Um er að ræða aðila sem voru í skilum fyrir COVID-19, en þurftu frekari frest vegna COVID-19 áhrifa og samkomutakmarkana. Allar fjárfestingar með greiðslufrest eru með veð á 1. veðrétt í fasteignum, þar sem upphafleg veðhlutföll við lánveitingu voru á bilinu 53-69%, en vegið meðaltal um 62% veðhlutfall. Um er að ræða aðila sem tengjast smásölu í ferðapjónustu (7,9% af eignum útgefanda), útleigu eigna til aðila í ferðapjónustu (4,4% af eignum útgefanda), og útleigu eigna til aðila í veitingageira (6,2% af eignum útgefanda).

Það er mat félagsins að tryggingar standi fyrir andvirði lána og því hafa ekki verið færð framlög í afskriftareikning félagsins. Félagið metur hvert lán sértækt og er því ekki um almennt framlag í afskriftareikning sökum stærðar lánssafns og fjölda mótaðila sem er ekki nægjanlega mikill til þess að nota almenn líkön að mati félagsins. Enginn af mótaðilum útgefanda hafa nýtt sér úrræði sem snúa að greiðsluskjóli, í samræmi við lög nr. 57/2020 um tímabundnar heimildir til fjárhagslegrar endurskipulagningar.

Heildargreiðslur (afborganir, vextir og verðbætur) af skuldabréfaflokknum á árinu 2021 eru áætlaðar um 179 m.kr. í mars og sambærileg fjárhæð í september 2021 eða samtals um 358 m.kr. m.v. verðlag í upphafi ársins 2021. Væntar inngreiðslur á árinu 2021 er um 453 m.kr. og er þar tekið tillit til þeirra lána sem eru með greiðslufrest. Ef gert er ráð fyrir að engar greiðslur berist á árinu 2021 frá mótaðilum sem eru með greiðslufrest eru væntar inngreiðslur um 348 m.kr. Félagið er vel í stakk búið til þess að standa straum af greiðslum af skuldabréfunum á árinu þrátt fyrir á hluti lána sé með greiðslufrest. Ofangreint er ekki að hafa teljandi áhrif á fjárhag útgefanda á dagsetningu þessarar lýsingar.

2.2 Starfsemi

Starfsemi Alda Credit Fund II felst í fjárfestingum í samræmi við fjárfestingarstefnu félagsins og umsjón með eignum og skuldum hans. Til að fjármagna starfsemina voru gerðir samningar fyrir stofnun þess við hluthafa um þátttöku í hlutafjár- og skuldabréfaútboðum félagsins.

Þorkell Magnússon, sem jafnframt er forstöðumaður sjóðastýringar hjá Kvik eignastýringu er framkvæmdastjóri Alda Credit Fund II. Félagið hefur ekki aðra starfsmenn. Í samræmi við samþykktir félagsins hefur Alda Credit Fund II, og ábyrgðaraðili gert rekstrarsamning (hér eftir, „rekstrarsamningur“) við Kvik eignastýringu, sem dagsettur er 4. júlí 2017. Alda Credit Fund II greiðir Kvik eignastýringu umsýsluþóknun í samræmi við skilmála rekstrarsamningsins. Nánari upplýsingar um Kvik eignastýringu má sjá kafla 3 „*Upplýsingar um rekstraraðilann*“. Vörslufyrirtæki félagsins er Kvika banki hf., sem jafnframt sér um bókhald og innheimtu ásamt annarri tengdri þjónustu.

Samkvæmt upphaflegum rekstrarsamningi fól Alda Credit Fund II rekstraraðilanum Alda Asset Management hf., kt. 560409-0790, Borgartúni 27, 105 Reykjavík („**Alda Asset Management**“)

að veita fjárfestingarráðgjöf og annast rekstur félagsins í samræmi við hlutverk og samþykktir félagsins og stefnu þess. Alda Asset Management sameinaðist Júpiter rekstrarfélagi hf., sem síðar var nafnabreytt í Kviku eignastýringu.

Samkvæmt rekstrarsamningnum skal Kvika eignastýring annast daglega umsjón og rekstur útgefanda. Í þessu felast að afla og greina fjárfestingatækifæri, undirbúa ákvarðanir um fjárfestingar og sölu eigna. Samkvæmt rekstrarsamningnum leggur Kvika eignastýring til aðila í starf framkvæmdastjóra og/eða prókúruhafa fyrir hönd Alda Credit Fund II. Þar að auki sér Kvika eignastýring um verkefni er snúa að umsýslu með daglegum rekstri félagsins, en með því er átt við eftirfarandi verkefni:

- Annast bókhald eða samskipti við umsjónaraðila bókhalds og undirbúning ársreikningsgerðar endurskoðanda félagsins í samræmi við þau lög og reglur sem félagið starfar eftir.
- Annast útreikning á innra virði félagsins í samræmi við þær reglur sem félagið hefur sett sér um það efni.
- Annast samskipti félagsins við utanaðkomandi aðila sem sinna verkefnum eða veita félaginu þjónustu s.s. lögmenn, endurskoðendur og aðra ráðgjafa eftir atvikum og koma fram fyrir hönd félagsins gagnvart opinberum aðilum og eftirlitsstofnunum.
- Annast hluthafaskrá félagsins og halda utan um skráningu hluthafa skv. áskriftarsamningi þar af lútandi og halda sérstaklega utan um hlutdeild í kostnaði ef eftir því verður óskað.
- Annast úthlutun arðgreiðslna.
- Annast undirbúning og framkvæmd innkallana hlutafjárloforða, útgáfu og innköllun vegna skuldabréfa og senda út nauðsynlegar tilkynningar til hluthafa.
- Fela þar til bærum aðila umsjón með vörslu verðbréfa í eigu félagsins og halda utan um arðgreiðslur sem félaginu berast vegna undirliggjandi fjárfestinga.
- Gefa út ársfjórðungslegar upplýsingar um stöðu og starfsemi Alda Credit Fund II.
- Annast mat á virði eigna Alda Credit Fund II sem skal metið allt að tvisvar á ári, í lok hvers reikningsárs ár og á miðju reikningsári.
- Annast undirbúning og gerð dagskrár fyrir stjórnarfundum og hluthafafundum Alda Credit Fund II.
- Annast varðveislu allra skjala, skráninga um eignir, bókhaldsgagna og annarra fjárhagslegra upplýsinga um stöðu félagsins á meðan samningur þessi er í gildi.

Rekstraraðili ber allar fjárfestingar undir stjórn útgefanda og það þarf samþykki allra stjórnarmanna til að samþykkja fjárfestingar, skilmálabreytingar og sölu eigna. Samkvæmt samþykktum gegnir ábyrgðaraðili hlutverki stjórnar útgefanda.

Alda Credit Fund II greiðir rekstraraðila árlega umsýsluþóknun fyrir að annast daglegan rekstur félagsins. Á fyrstu þremur árum frá stofnun útgefanda eða þar til félagið hefur kallað inn áskriftarloforð vegna hlutabréfa og skuldabréfa að fullu greiðir útgefandi rekstraraðila fasta árlega umsýsluþóknun sem reiknað er sem hlutfall af upphaflegum heildarfjárfestingarloforðum þar til félagið hefur kallað inn áskriftarloforð vegna hlutabréfa og skuldabréfa að fullu. Að þremur árum liðnum frá stofnun félagsins eða þegar upphafleg fjárfestingarloforð hafa verið greidd að fullu miðast föst hlutfalsleg árleg þóknun til rekstraraðila við mat á heildareignum félagsins miðað við síðast ársuppgjör eða árshlutauppgjör.

Útgefandi greiðir allan beinan kostnað vegna fjárfestinga, t.a.m. áreiðanleikakannanir, sölubókun, opinber gjöld, kostnað vegna samningagerðar, lögfræðikostnað, kostnað vegna vanefnda í hlutfjárloforðum, kostnað við endurskoðun og kostnað vegna slita félagsins eða skráningu skuldabréfaflokks á aðalmarkað Nasdaq Iceland.

Rekstrarsamningurinn leysir hvorki stjórn Alda Credit Fund II né ábyrgðaraðila undan skyldum sínum eða ábyrgðum eins og þeim er lýst í lögum og samþykktum félagsins. Rekstrarsamningurinn er ótímabundinn og er uppsegjanlegur skv. þeim skilmálum sem kveðið er á um í rekstrarsamningnum. Breytingar á rekstrarsamningnum þarfnast skriflegs samþykkis hluthafa sem ráða yfir minnst 2/3 hlutfjár félagsins eða eftir atvikum samþykki hluthafafundar.

Útgefandi leitast við að tryggja betri endurheimtur af fjárfestingum með því að fjárfesta í dreifðu safni þar sem líftími hvernar fjárfestingar getur verið misjafn og vextir verið ýmist fastir eða breytilegir. Eitt af því sem útgefandi hefur gert til að tryggja endurgreiðslur er að setja sem skilyrði í fjárfestingum sínum að leitast verði við að gjalddagar vaxta og/eða afborgana séu a.m.k. einu sinni á ári. Jafnframt að afborgun endurgreiðslu höfuðstóls sé ekki lægri en sem nemur 30 ára jafngreiðsluferli og að hámarki fyrstu þrjú árin sé án afborgana höfuðstóls. Ef um óveðtryggðar fjárfestingar er að ræða er leitast við að hafa strangari skilmála heldur en þegar um veðtryggðar fjárfestingar er að ræða. Sjá nánar umfjöllun í kafla 2.2.1 „Fjárfestingarstefna“.

2.2.1 Fjárfestingarstefna

2.2.1.1 Fyrirkomulag

Fjárfestingarstefna Alda Credit Fund II er hluti af áskriftarskilmálum fyrir hlutafé og skuldabréfaútgáfu félagsins, dagsett 27. desember 2018. Fjárfestingaheimildir félagsins takmarkast við fjárfestingarstefnu þess. Samkvæmt grein 4.2 í samþykktum skal stjórn framfylgja fjárfestingarstefnu félagsins, þar sem fram koma helstu viðmið um fjárfestingar. Jafnframt skulu allar fjárfestingar bornar undir og samþykktar af öllum stjórnarmönnum, að fenginni tillögu frá rekstraraðila. Þetta á einnig við um sölu eigna og skilmálabreytingar skuldaskjala í eigu útgefanda. Fjárfestingar skv. fjárfestingarstefnu eiga að standa að baki greiðslu skuldbindinga félagsins. Mun því greiðslugeta félagsins vera háð greiðslugetu mótaðila.

2.2.1.2 Markmið fjárfestinga

Meginmarkmiði félagsins er að fjárfesta í skuldabréfum, lánum og öðrum skuldaviðurkenningum fyrirtækja og annarra aðila, sem gefið geta ávöxtun umfram ríkistryggð skuldabréf. Félagið mun leitast við að fjárfesta í dreifðu safni þar sem líftími hvernar fjárfestingar getur verið misjafn og vextir verið ýmist fastir eða breytilegir. Þá getur félagið fjárfest hvort sem er í frumútgáfum og veitingu nýrra lána, sem og á eftirmarkaði með skuldabréf, lán og aðra fjármálagerninga. Jafnframt getur félagið fjárfest í hlutdeild í lán og verið aðili að samkomulagi milli lánveitenda. Félaginu er heimilt að nota afleiður til þess að stýra áhættu sinni annars vegar og til þess að framfylgja fjárfestingarstefnu sinni hins vegar. Notkun á afleiðum takmarkast við vaxtaskiptasamninga og skiptasamninga með verðbólgu.

Markmið er að eignir félagsins skili að jafnaði um 2% ávöxtun umfram löng ríkisbréf (RIKS 30 0701 við stofnun). Stefnt er að því að ná ávöxtunarmarkmiðum með dreifingu á milli flokka A, B og C. Þannig verði endanleg ávöxtun háð samsetningu hverju sinni þar sem vænta ávöxtun hækkar frá flokki A til C. Helstu eignir í flokki A munu mynda grunn fyrir ávöxtun en flokkum B og C er ætlað að auka ávöxtun í samræmi við markmið félagsins. Sjá nánar kafla 2.2.1.3 „Sundurliðun á eignasamsetningu í fjárfestingarstefnu“. Athygli er vakin á því að ávöxtun

félagsins getur þó verið hærri eða lægri en markmið þess allt eftir markaðsaðstæðum hverju sinni.

Til að stýra áhættu þá er stefnt að því að hámarks fjárfesting í sama mótaðila sé ekki hærri en 20% af heildareignum eða heildaráskriftarloforðum þegar fjárfesting á sér stað, hvort sem stærra er. Þetta á einnig við um samanlagt hlutfall tveggja eða fleiri mótaðila sem teljast til sömu áhættu vegna þess að þeir eru svo fjárhagslega tengdir að líkur eru á að ef einn þeirra lendir í fjárhagserfiðleikum, eigi hinn aðilinn eða allir í erfiðleikum með fjármögnun eða endurgreiðslu skulda.

Félaginu er heimilt að eiga reiðufé á hverjum tíma og fjárfesta í innlánnum og/eða lausafjárjóstum til skemmri tíma. Komi upp sú staða að fjárfestingarkostir eru tímabundið af skornum skammti er félaginu heimilt að binda fé sitt í skuldabréfum með ábyrgð íslenska ríkisins. Þar að auki er félaginu heimilt að eiga fullnustueignir á hverjum tíma.

2.2.1.3 Sundurliðun á eignasamsetningu í fjárfestingarstefnu

Fjárfestingar:	Hlutfall**:	Flokkur:
Skuldabréf og lán með veði í fasteignum eða fastafjármunum, 1. veðréttur (getur verið óbein veðtaka)*:	: 50-100%	A
Skuldabréf og lán með veði í sjóðsflæði (alm. fjárkröfum):	: 0-50%	B
Skuldabréf og lán með veði í fasteignum eða fastafjármunum, 2. veðréttur eða síðari (getur verið óbein veðtaka)*:	: 0-50%	B
Skuldabréf og lán með veði í veltufjármunum, þ.m.t. veði í alm. kröfum og birgðum (getur verið óbein veðtaka)*:	: 0-25%	B
Önnur skuldabréf og lán:	: 0-10%	C
Hámark fjárfestingar í sama mótaðila***:	: 20%	
Hámark fjárfestingar í sama mótaðila flokkur B og C:	: 10%	
Samtala fjárfestinga flokkur B og C:	: 0-50%	

*Með óbeinni veðtöku er átt við fjárfestingu þar sem að baki liggja veð en félagið er ekki aðili með beinum hætti að veðum heldur í gegnum fyrirkomulag með aðkomu þriðja aðila, s.s. samkomulag milli kröfuhafa, eignavarin bréf o.s.frv.

**Hlutfall af heildareignum eða heildaráskriftarloforðum hvort sem hærra reynist.

*** Til að stýra áhættu þá er stefnt að því að hámarks fjárfesting í sama mótaðila sé ekki hærri en 20% af heildareignum eða heildaráskriftarloforðum þegar fjárfesting á sér stað, hvort sem stærra er

2.2.1.4 Skilmálar og skilyrði í fjárfestingum útgefanda

Til að gæta hagsmuna Alda Credit Fund II og tryggja endurgreiðslur með sem bestum hætti mun félagið leitast eftir að hafa skilmála og skilyrði í fjárfestingum sem víðtækasta. Tímalengd fjárfestinga frá útgáfudegi skal ekki vera lengri en 10 ár, m.v. lokagjaldsdegi. Lokagjaldsdegi fjárfestinga skal ekki vera síðar en 13 ár frá stofndegi Öldu Credit Fund II. Þá skal sérstaklega huga að skilmálum í fjárfestingum þar sem ekki eru veð til staðar. Almennt í fjárfestingum félagsins í flokkum A, B og C skal leitast við að hafa neðangreind skilyrði til staðar þegar við á:

- Veðhlutföll fasteignaveða eða veða í fastafjármunum ekki hærri en 75% miðað við verðmæti og skal þá miða við verðmat sem stjórn tekur gilt eða bókfært virði. Við verðmat fasteigna skal horfa til þátta líkt og sjóðstreymis, markaðsleigu sambærilegra eigna eða mat fagaðila með viðeigandi reynslu og þekkingu. Í einstaka tilvikum gæti veðhlutfallið verið hærra ef greiðsluhæfi mótaðila er nægjanlega gott að mati stjórnar

eða ef önnur víðtækari veð eru einnig til staðar. Í tilviki 2. veðréttar, er m.a. horft til 50-75% veðhlutfalls, þó neðri mörk gæti verið neðar í ákveðnum tilvikum.

- Gjald dagar vaxta og/eða afborgana fjárfestinga séu a.m.k. einu sinni á ári. Miða skal við að afborgun endurgreiðslu höfuðstóls sé ekki lægri en sem nemur 30 ára jafngreiðsluferli og að hámarki fyrstu 3 árin séu án afborgana höfuðstóls.
- Lánþekja > 1,1 og vaxtaþekja > 1,2. Miðað við rekstrarhagnað (e. EBITDA, *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization* eða e. NOI, *Net Operating Income*), spá eða fyrirliggjandi uppgjörspá eða fyrirliggjandi uppgjör.
- Eiginfjárlutfall við fjárfestingu sé > 25%.
- Ekki sé um víkjandi fjármögnun að ræða.
- Skuldbinding til að veita reglulega upplýsingar um fjárhagslega stöðu og rekstur.

Í fjárfestingum í flokki C skal einnig horfa til eftirfarandi við fjárfestingar:

- Gæta sérstaklega að vaxta- og lánþekju, sé hærri en í almennum skilyrðum.
- Millilagsfjármögnun og breytanleg skuldabréf geta verið notuð við yfirtökur og í þróunarverkefni á milli veðfjármögnunar og eiginfjárframlags.
- Lengd á fjármögnun skal vera styttri en veðfjármögnun mótaðila, þ.e. ef félagið er aftar á veðréttum skal gæta að því að fjármögnun á fremri veðréttum sé lengri.
- Hlutfall skulda á móti EBITDA eða NOI sé undir 5.
- Í fjárfestingum þar sem ekki eru veð til staðar skal miða við að endurgreiðsla höfuðstóls sé ekki síðar en eftir 5 ár.

Í óveðtryggðum fjárfestingum félagsins skal gæta sérstaklega að skilmálum og greiðslugetu mótaðila. Til dæmis ekki fjárfest án veða ef mótaðili er t.a.m. eignarhaldsfélag. Þá skal leitast við að hafa sem flesta af neðangreindum skilmálum í óveðtryggðum fjárfestingum til að tryggja betur endurgreiðslu bréfanna. Við brot á skilmálum er hægt að gjaldfella einhliða og án fyrirvara. Viðbótar skilmálar eru eftirfarandi:

- Skuldbinding mótaðila til að veita a.m.k. tvisvar á ári reglulegar upplýsingar um fjárhagslega stöðu og rekstur.
- Ef eiginfjárlutfall mótaðila fer niður fyrir tiltekin mörk.
- Þörf á að samþykkja breytingar á starfsemi mótaðila.
- Þörf á að samþykkja breytingar á eignarhaldi mótaðila skv. nánari skilgreiningu í skilmálum.
- Skuldbinding mótaðila til að auka skuldir sínar ekki umfram tiltekin mörk.
- Skuldbinding mótaðila til að veðsetja ekki eignir sínar umfram tiltekin mörk sem eru skilgreind í skilmálum.
- Ef aðrar skuldir eða skuldbindingar mótaðila umfram tiltekin mörk eru vanefndar.
- Ákvæði um að fjárfesting sé a.m.k. jafn réttá og aðrar óveðtryggðar kröfur hjá mótaðila (e. *pari passu*), nema um víkjandi fjármögnun eða millilagsfjármögnun er að ræða.
- Ákvæði um að rekstrarhagnaður mótaðila fyrir vaxtagjöld og skatta dugi fyrir vaxtagjöldum, vaxtaþekja.

Ofangreindir skilmálar eru ekki tæmandi og verður almennt leitast við að hafa víðtækari skilmála og skilyrði í fjárfestingum til þess að gæta hagsmuna og tryggja betur endurgreiðslu.

2.2.1.5 Mat á fjárfestingum

Ráðgjafaráð um hagsmunaárekstra skal skipað þremur fulltrúum kjörnum á aðalfundi til eins árs í senn, samkvæmt grein 4.5 í samþykktum félagsins. Sjá nánar umfjöllun í kafla 2.10.3.1 „Ráðgjafaráð um hagsmunaárekstra“. Hlutverk ráðgjafaráðsins er að veita rekstraraðila ráðgjöf við að meta hagsmunaárekstra sem mögulega kunna að koma upp við fjárfestingar félagsins gagnvart rekstraraðila ásamt öðrum þáttum sem rekstraraðili óskar eftir.

Samkvæmt grein 4.3 í samþykktum félagsins skulu allir fjárfestingakostir bornir undir stjórn félagsins til ákvörðunar að fenginni tillögu frá rekstraraðila og skal stjórn að jafnaði samþykkja fyrirfram áætlun vegna utanaðkomandi kostnaðar sem áætlað er að geti fallið á félagið vegna fjárfestingarinnar eða vegna ákvarðana að öðru leyti. Þetta á við ef áætlaður kostnaður er yfir tilteknum mörkum. Stjórn félagsins ber að framfylgja fjárfestingarstefnu félagsins, þar sem fram skulu koma helstu viðmið um fjárfestingar.

Samkvæmt grein 1.4 í samþykktum félagsins er óheimilt að fjármagna fjárfestingar með lántöku eða ábyrgðum nema til að brúa fjármögnun félagsins ef til þess kemur að ráðast þurfi í fjárfestingu áður en fjármunir hafa borist í samræmi við fjárfestingarloforð (áskriftarloforð). Heildarskuldsetning félagsins eða ábyrgðir vegna þessa mega þó ekki nema hærri fjárhæð en sem nemur 10% af heildarfjárfestingarloforðum á hverjum tíma. Félagið hefur kallað inn öll fjárfestingarloforð.

Fjárfestingaheimildir félagsins takmarkast af fjárfestingarstefnu félagsins sem upphaflega var samþykkt af stjórn og hluthöfum félagsins.

2.3 Helstu fjárfestingar útgefanda

Á dagsetningu þessarar lýsingar eru fjöldi fjárfestinga samtals 30 við 29 mótaðila. Meðallíftími fjárfestinga er um 5,45 ár. Um 79% af eignum eru verðtryggðar og 21% eru óverðtryggðar (þar af um 11% í innlánnum og lausafjárjóstum, 5% með breytilega vexti og um 5% með fasta vexti til þriggja ára). Meðalkrafa verðtryggðra fjárfestinga er um 4,53% og óverðtryggðra fjárfestinga er um 4,84%. Meðalveðsetning miðað við hlutfall við lánveitingu er um 65,7% og meðal fjárhæð fjárfestinga er um 236 m.kr. Engin vanskil eru til staðar hjá félaginu. Fjárfestingar eru eftirfarandi:

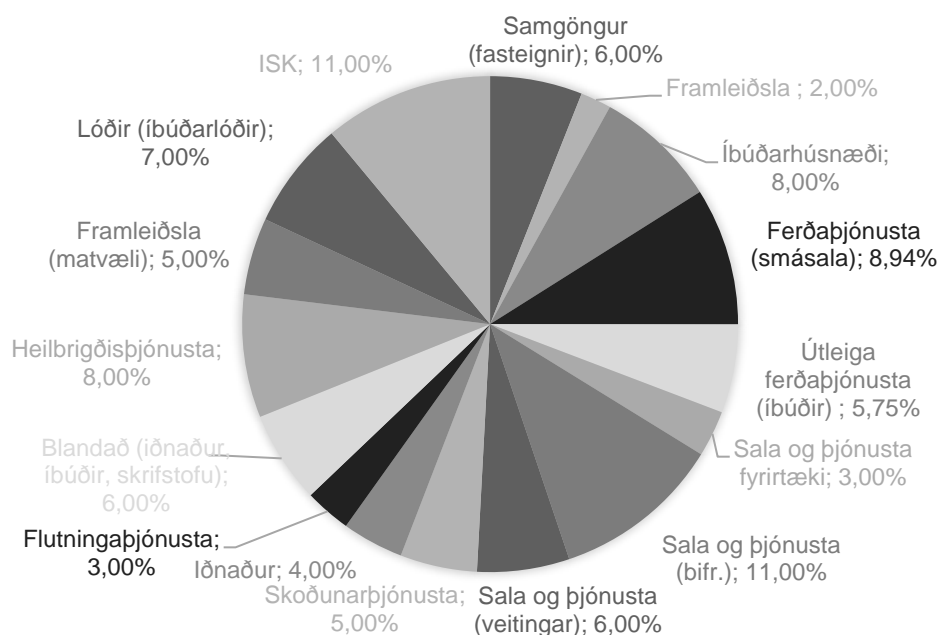
Fjárfestingarflokkur:	Staða*:	Stefna:	Flokkur:
Skuldabréf og lán með veði í fasteignum eða fastafjármunum á 1. veðrétti (getur verið óbein veðtaka)*:	82,5%	: 50-100%	A
Skuldabréf og lán með veði í sjóðsflæði (alm. fjárkröfum):		: 0-50%	B
Skuldabréf og lán með veði í fasteignum eða fastafjármunum, á 2. veðrétti eða síðari (getur verið óbein veðtaka)*:	7,0%	: 0-25%	B
Skuldabréf og lán með veði í veltufjármunum, þ.m.t. veði í alm. kröfum og birgðum (getur verið óbein veðtaka)*:		: 0-25%	B
Önnur skuldabréf og lán:		0-10%	C
Innlán og reiðufé:	10,6%	0-100%	
Samtala fjárfestinga flokkur B og C:	7,0%	0-50%	C+B

*Af heildareignum/loforðum

Um 82,5% af fjárfestingum útgefanda eru tryggðar með 1. veðrétti í fastafjármunum lántaka og 7,0% af fjárfestingum eru tryggðar á 2. eða síðari veðrétti í fasteignum eða fastafjármunum lántaka.

2.3.1 Atvinnugreinaskipting

Í lok árs 2020 er atvinnugreinaskipting fjárfestinga félagsins með eftirfarandi hætti:



Á myndinni hér að ofan er horft í gegnum fasteigna- og fjárfestingafélög á undirliggjandi eignir og metið í hvaða grein þær falla, til dæmis eftir leigutaka eða tegund eignar. Undir flokknum sala og þjónusta geta t.d. verið leigutakar í mismunandi greinum og er þá tilgreint við hvernig aðila eða hvernig þjónusta er veitt.

2.4 Stöðumat

Samkvæmt áskriftarskilmálum Alda Credit Fund II er heimilt að ráðstafa endurgreiðslum af fjárfestingum til annarra fjárfestinga í samræmi við fjárfestingarstefnu félagsins, þ.e. það sem er umfram greiðslu afborgana og vaxta af skuldabréfaútgáfu félagsins. Komi til uppgreiðslu á fjárfestingum eftir að fjárfestingartímabili er lokið, er félaginu heimilt að endurfjárfesta andvirði slíkra uppgreiðslna, enda fari þær fram innan 6 mánaða frá því að uppgreiðsla berst félaginu. Að 8 árum liðnum frá stofnun félagsins skal rekstraraðili bera undir hluthafafund með hvaða hætti eigi að nýta endurgreiðslur af fjárfestingum Alda Credit Fund II. Tveir valmöguleikar eru í boði, annað hvort að endurfjárfesta eða greiða upp útgefin skuldabréf félagsins hraðar en gert var ráð fyrir.

Til að endurfjárfesta, þarf samþykki hluthafa sem ráða yfir a.m.k. 2/3 hlutum heildarhlutafjár, en að öðrum kosti nýta endurgreiðslur af fjárfestingum til hraðari uppgreiðslna af skuldabréfum. Tveimur árum síðar eða að 10 árum liðnum frá stofnun félagsins skal rekstraraðili bera aftur upp fyrrgreinda möguleika en þá þarf samþykki allra hluthafa til þess að

halda fjárfestingum áfram. Ef ákvörðun er tekin þess efnis að halda ekki áfram fjárfestingum skal rekstraraðili ljúka starfsemi Alda Credit Fund II. Í því ferli skal hafa hagsmuni hluthafa að leiðarljósi og horfa m.a. til arðgreiðslna eða lækkunar á hlutfé meðan félagið er að ljúka starfsemi félagsins.

2.5 Lagalegt umhverfi útgefanda

Alda Credit Fund II er samlagshlutafélag samkvæmt XX kafla laga um hlutfélög nr. 2/1995 (hér eftir „hlutfélagalög“). Engin sérlög gilda um starfsemi félagsins. Um reikningskil og bókhald félagsins gilda lög nr. 3/2006 um ársreikninga og lög nr. 145/1994 um bókhald. Alda Credit Fund II er ekki sjálfstæður skattaðili, en getur þó borið skattalegur skyldur. Sjá nánari umfjöllun í kafla 1.6 „Önnur sértæk áhætta“. Því gilda skattalög um félagið, svo sem lög nr. 90/2003 um tekjuskatt, lög nr. 94/1996 um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur og lög nr. 50/1988, um virðisaukaskatt og reglugerðir settar á grundvelli fyrrgreindra laga. Félagið er skráð sem sérhæfður sjóður í samræmi við 27 tölul. 3. gr. laga nr. 45/2020 um rekstraraðila sérhæfðra sjóða og hefur fengið undanþágu frá greiðslu fjármagnstekjuskatts hjá Ríkisskattstjóra. Frá því að skuldabréf félagsins hafa verið rafrænt skráð og tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði mun félagið þurfa að fylgja lögum og reglum sem gilda um útgefendur fjármálagerninga sem teknir hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, eins og þau eru á hverjum tíma, m.a. lögum nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti og reglugerðum settum á grundvelli laganna, reglum Fjármálaeftirlits nr. 1050/2012, um meðferð innherjaupplýsinga og víðskipti innherja. Sjá nánar umfjöllun í kafla 1.5.6 „Lagaleg og pólitísk áhætta“.

2.6 Dómsmál og gerðardómsmál

Alda Credit Fund II er og hefur ekki verið aðili að stjórnslu-, dóms- eða gerðardómsmálum sem kunna að hafa veruleg áhrif á fjárhagsstöðu félagsins eða arðsemi þess undanfarna tólf mánuði. Félaginu er ennfremur ekki kunnugt um að slík mál séu í farvatninu. Yfirlýsing þessi miðast við birtingu útgefandalýsingar þessarar.

2.7 Ábyrgðaraðili útgefanda

Ábyrgðaraðili útgefanda er ACF II GP ehf., sem er einkahlutafélag stofnað til þess að sinna hlutverki ábyrgðaraðila og gegna hlutverki stjórnar félagsins, í samræmi við 4.1 gr. samþykktu Alda Credit Fund II. Jafnframt er tilgangur ábyrgðaraðila að kaupa, selja reka, leigja og halda utan um eignarhald fasteigna og hvers kyns lausafjár, kaup og víðskipti með hlutabréf, hluti í félögum og önnur verðbréf og hvers kyns önnur fjárhagsleg verðmæti, lánastarfsemi og skyldur rekstur. Sjá nánar kafla 4.1 „Gildistími og skjöl til sýnis.“ Ábyrgðaraðillinn hefur ekki lagt fram hlutfé í Alda Credit Fund II og samkvæmt grein 2.2 í samþykktum félagsins er ábyrgðaraðila ekki skylt að leggja slíkt fram.

Ábyrgðaraðili er í fullri eigu rekstraraðilans, Kviku eignastýringu. Engir starfsmenn störfuðu hjá ábyrgðaraðila, en Kvika eignastýring sér um daglegan rekstur. Nánar er fjallað um Kviku eignastýringu í kafla 3 „Upplýsingar um rekstraraðilann“. Jafnframt hafa ábyrgðaraðili og Alda Credit Fund II gert samning við Kviku eignastýringu þar sem Kvika eignastýring er falin framkvæmdastjórn og umsýsla með daglegum rekstri Alda Credit Fund II.

Stjórn ACF II GP ehf. skal vera skipuð einum til þremur aðalmönnum og einum varamanni. Nú eru stjórnarmenn þrír og allir kjörnir á hluthafafundi. Þar sem ábyrgðaraðili er lögaðili kemur einstaklingur fram fyrir hönd hans, sbr. 161 gr. hlutfélagalaga. Í grein 4.1 í samþykktum Alda

Credit Fund II þarf undirritun allra stjórnarmanna ábyrgðaraðila til að skuldabinda félagið. Allar fjárfestingar eiga að vera bornar undir og samþykktar af öllum stjórnarmönnum ábyrgðaraðila, að fenginni tillögu frá Kviku eignastýringu sem rekstraraðila félagsins. Það sama gildir um sölu eigna og skilmálabreytingar skuldaskjala í eigu félagsins.

Samkvæmt 160. gr. hlutafélagalaga, ber ábyrgðaraðili beina og ótakmarkaða ábyrgð á skuldbindingum viðkomandi samlagshlutafélags. Aðrir hluthafar í Alda Credit Fund II bera því ekki ábyrgð á skuldbindingum Alda Credit Fund II umfram hlut sinn í félaginu. Sjá nánari upplýsingar um hluthafa í kafla 2.11.2 „Hluthafar“.

Samkvæmt grein 3.9 í samþykktum félagsins er ekki heimilt að skipta um ábyrgðaraðila nema með samþykki hluthafa sem ráða yfir minnst 2/3 hlutum hlutfjár félagsins.

2.8 Fjárhagsupplýsingar

Sögulegar fjárhagsupplýsingar í lýsingunni ná yfir tímabilið 1. janúar 2018 – 31. desember 2020. Ársreikningar Alda Credit Fund II fyrir árin 2018, 2019 og 2020 má finna í heild sinni í kafla 4.2 „Skjöl felld inn með tilvísun“, ásamt skýringum, skýrslu stjórnar og áritun óháðs endurskoðanda. Fyrrgreindir ársreikningar voru gerðir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla („IFRS“) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu, sbr. reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins nr. 1606/2002, um beitingu IFRS og hafa lagagildi á Íslandi skv. lögum nr. 3/2006, um ársreikninga og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga.

Ársreikningar 2018, 2019 og 2020 voru endurskoðaðir í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla ISRE 2410. Stjórn og framkvæmdastjóri félagsins eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningana í samræmi við IFRS eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfu í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga.

Fyrrgreindir endurskoðaðir ársreikningar hafa verið felldir inn með tilvísun og skoðast sem órjúfanlegur hluti af útgefandalýsingunni. Sjá nánar kafla 4.2 „Skjöl felld inn með tilvísun.“

Ekki hafa orðið neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum útgefanda frá dagsetningu síðustu birtu endurskoðuð reikningsskila útgefanda.

Engar mikilvægar breytingar á fjárhags- eða viðskiptastöðu útgefanda hafa átt sér stað frá lokum síðasta fjárhagstímabils þann 31. desember 2020, aðrar en þær að í lok febrúar hefur félagið samþykkt tvær lánveitingar að fjárhæð annars vegar 360 m.kr. og hins vegar 600 m.kr. Báðar lánveitingar eru með veði í 1. veðrétti í dreifðu safni fasteigna. Lánveiting að fjárhæð 360 m.kr. er með veði í íbúðarhúsnæði en lánveiting að fjárhæð 600 m.kr. með veði í safni atvinnuhúsnæðis. Lánveitingar eru fjármagnaðar með reiðufé og lausafjárjóði, ásamt væntum uppgreiðslum lána að fjárhæð um 480 m.kr. (lán með veði í atvinnuhúsnæði). Eftir afgreiðslu þessara lána og greiðslu afborgunar af skuldabréfum útgefanda í mars 2021 er áætlað að staða reiðufjár sé rúmlega 180 m.kr.

Í samræmi við eðli starfseminnar þá er lítil sem enginn rekstur hjá útgefanda og sveiflast því virði eigna hans fyrst og fremst í takt við þróun á virði þeirra eigna sem hann á, hverju sinni.

2.8.1 Samandregnar fjárhagsupplýsingar

2.8.1.1 Rekstrareikningur

Í eftirfarandi töflu er rekstrarreikningur Alda Credit Fund II fyrir árin 2020, 2019 og 2018.

Tafla 2.8.1: Rekstrarreikningur*

	2020	2019	2018
	1.1-31.12.20	1.1.- 31.12.19	1.1-31.12.18
Vaxtatekjur og verðbætur	557.358	437.300	221.564
Vaxtagjöld og verðbætur	- 435.060	- 297.651	- 111.038
Gangvirðisbreyting verðbréfa	9.436	9.884	864
Hreinar fjármunatekjur	131.734	149.534	111.390
Umsýslupóknun	- 38.306	- 36.783	- 37.147
Rekstrarkostnaður	- 7.845	- 10.509	- 6.885
Rekstrargjöld alls	- 46.151	- 47.291	- 44.031
Hagnaður og heildarafkoma tímabils	85.583	102.242	67.358
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum	0,06	0,07	0,05

*Fjárhæðir eru í þúsundum króna

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samanstanda af vöxtum og verðbótum langtímakrafna og skuldabréfalána. Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikning miðað við aðferð virkra vaxta. Virkir vextir eru þeir vextir sem afvaxta vænt fram tíðar sjóðstreymi yfir áætlaðan líftíma fjármálagernings til bókfærðs heildarvirðis fjáreignarinnar eða afskrifað kostnaðarverðs fjárskuldarinnar.

Á fyrstu þremur árum frá stofnun félagsins eða þar til félagið hefur kallað inn áskriftarloforð vegna hlutabréfa og skuldabréfa að fullu (eftir því hvort tímamarkið kemur upp fyrir) greiðir félagið fasta árlega umsýslupóknun til rekstrarfélags 0,5% af upphaflegum heildarfjárfestingarloforðum. Að þremur árum liðnum eða þegar upphafleg fjárfestingarloforð hafa verið greidd að fullu miðast föst 0,5% árleg póknun við mat á heildareignum félagsins miðað við síðasta ársuppgjör eða árshlutauppgjör.

Grunnhagnaður (tap) á hlut er reiknaður sem hlutfall hagnaðar (taps), sem ráðstafað er til hluthafa og vegins meðalfjölda virkra hluta á árinu. Þynntur hagnaður er hinn sá sami og grunnhagnaður (tap) á hlut, þar sem ekki hafa verið gefnir út kaupréttir og félagið hefur ekki tekið lán sem eru breytanleg í hlutafé.

2.8.1.2 Efnahagsreikningur

Í eftirfarandi töflu er efnahagsreikningur Alda Credit Fund II fyrir árin 2020, 2019 og 2018.

Tafla 2.8.2: Efnahagsreikningur*

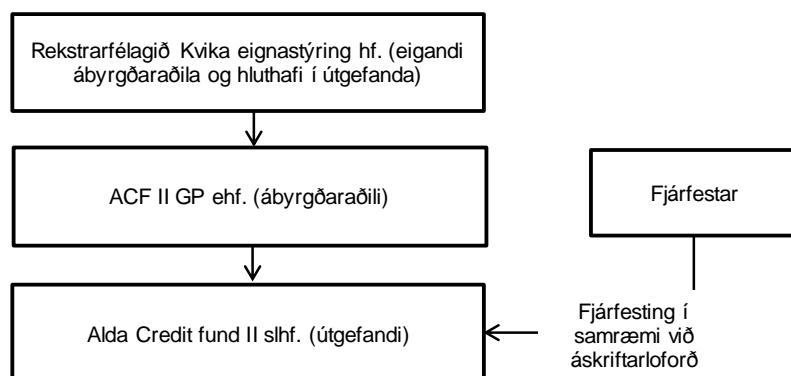
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Eignir			
Skuldabréfaeign og lánsamningur	6.857.022	7.202.500	3.930.228
Verðbréf með breytilegum tekjum	742.674	233.238	800.864
Fastafjármunir samtals	7.599.696	7.435.739	4.731.092
Næsta árs afborgun			
langtímakrafna	150.103	180.339	107.372
Aðrar skammtímakröfur	32.295	37.139	9.454
Handbært fé	98.973	56.258	225.620
Veltufjármunir samtals	281.370	273.735	342.446
Eignir samtals	7.881.066	7.709.474	5.073.538
Eigið fé og skuldir			
Hlutfé	1.467.000	1.467.000	1.467.000
Lögbundinn varasjóður	25.518	16.960	6.736
Óráðstafað eigið fé	214.947	137.922	45.904
Eigið fé samtals	1.707.465	1.621.882	1.519.640
Skuldabréfaútgáfa	5.979.120	5.899.430	3.447.831
Langtímalán samtals	5.979.120	5.899.430	3.447.831
Næsta árs afborgun af langtímalánum	126.825	120.533	67.259
Áfallnir vextir	66.283	66.470	37.745
Aðrar skammtímaskuldir	1.373	1.158	1.064
Skammtímaskuldir samtals	194.482	188.161	106.068
Skuldir samtals	6.173.602	6.087.592	3.553.899
Eigið fé og skuldir samtals	7.881.068	7.709.474	5.073.538

*Fjárhæðir eru í þúsundum króna

Langtímakröfur útgefanda samanstanda af skuldabréfaeign, lánsamningum og af verðbréfum með breytilegum tekjum. Um 94,3% langtíma krafna félagsins bera fasta vexti og 5,7% langtímakrafna eru með breytilega vexti. Langtíma verðtryggðar kröfur bera 4,15 - 6,1% vexti og óverðtryggðar langtímakröfur bera 2,64 – 3,99% vexti. Í flestum tilvikum er um uppgreiðslugjald að ræða ef greitt er umfram samningsbundnar afborganir. Til tryggingar endurgreiðslu langtímakrafna hafa lántakendur veitt útgefanda veð í meðal annars fasteignum, fastafjármunum og lausafjármunum. Í árslok 2020 voru verðbréf með breytilegum tekjum verðbréf í Júpiter lausafjárssjóði.

Langtímaskuldir útgefanda er skuldabréfaflokkurinn ACF II 18 1 sem er verðtryggt jafngreiðslubríf með 3,75% föstum vöxtum. Allar eignir útgefanda eru til tryggingar greiðslu skuldabréfalána útgefanda. Uppgreiðsluheimild er til staðar frá árinu 2023 gegn 1,50% uppgreiðslugjaldi.

Yfirlit yfir aðila sem koma að skuldabréfaútgáfu útgefanda með auðkenni ACF II 18 1



Samkvæmt grein 2.8 í samþykktum félagsins er heimilt að fjármagna rekstur félagsins með útgáfu eins skuldabréfaflokks í allt að kr. 5.868.000.000 að nafnvirði. Skuldabréfin voru fyrst gefin út 14. mars 2018 þegar kr. 300.000.000, eða 300.000.000 nafnverðseiningar, voru gefnar út. Útgefið við staðfestingu þessarar lýsingar eru kr. 5.868.000.000 að nafnvirði eða 5.868.000.000 nafnverðseiningar.

2.8.1.3 Sjóðstreymi

Í eftirfarandi töflu er yfirlit yfir sjóðstreymi fyrir árin 2020, 2019 og 2018.

Tafla 2.8.3: Sjóðstreymi*

	2020 1.1-31.12.20	2019 1.1.- 31.12.19	2018 1.1- 31.12.18
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður og heildarafkoma tímabils	85.583	102.242	67.358
<i>Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé:</i>			
Hreinar fjármunatekjur	- 131.734	- 149.534	- 111.390
	- 46.151	- 47.292	- 44.032
<i>Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum:</i>			
Skammtímakröfur, hækkun	0	11.876	32.222
Skammtímaskuldir, lækkun	216	94	419
Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum	216	11.970	32.641
Fengnir vextir og verðbætur	321.011	253.094	137.502
Greiddir vextir og verðbætur	- 234.613	- 141.089	6.978
Handbært fé frá rekstri	40.462	76.684	133.090
Fjárfestingahreyfingar			
Verðbréf, kaup	- 500.000	577.510	- 800.000
Langtímakröfur, lánveitingar	- 1.427.252	- 3.360.000	- 3.310.000
Afborganir langtímakrafna	2.044.158	159.407	165.454
Fjárfestingahreyfingar	116.906	- 2.623.083	- 3.944.546
Fjármögnunarahreyfingar			
Útgáfa skuldabréf	0	2.462.505	3.450.000
Afborgun skuldabréfaláns	- 114.653	- 85.468	15.181
Fjármögnunarahreyfingar	- 114.653	2.377.037	3.434.819
Handbært fé í ársbyrjun	56.258	225.620	602.258
Breyting handbærs fjár	42.716	- 169.363	- 376.638

Handbært fé í lok tímabils	98.973	56.258	225.620
-----------------------------------	--------	--------	---------

*Fjárhæðir eru í þúsundum króna

Ársreikningar fyrir tímabilið 1. janúar 2018 - 31. desember 2020, ásamt skýringum og skýrslu og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra hafa verið felldir inn með tilvísun, sem finna má í kafla 4.2 „Skjöl felld inn með tilvísunun“ og skoðast sem órjúfanlegur hluti af lýsingunni.

2.9 Mat á eignum útgefanda

Samkvæmt 6.3 grein í samþykktum útgefanda skal virði eigna félagsins metið a.m.k. tvisvar sinnum á ári, þ.e. í árslok og um mitt ár. Verðmæti hreinnar eignar félagsins ber að greina í íslenskum krónum. Virði eigna félagsins í árslok skal háð mati rekstraraðila undir eftirliti endurskoðanda og fjármálastofnunnar eftir því sem ákveðið er af stjórn félagsins hverju sinni. Upplýsingar um mat á virði eigna má finna í skýringum í árs- og árshlutareikningum útgefanda sem finna má í kafla 4.2 „Skjöl felld inn með tilvísun“.

2.10 Stjórnarhættir, stjórn, framkvæmdastjórn og endurskoðunarnefnd

Samkvæmt samþykktum Alda Credit Fund II, sem dagsettar eru 4. júlí 2017, skal stjórn Alda Credit Fund II skipuð af ábyrgðaraðila félagsins. Samkvæmt 16. gr. samþykta ábyrgðaraðila skulu stjórnarmenn kjörnir á aðalfundi til eins árs í senn. Stjórn ábyrgðaraðila skal skipuð einum til þremur mönnum. Til að skuldbinda félagið þarf undirritun allra stjórnarmanna ábyrgðaraðila.

Framkvæmdastjórn Alda Credit Fund II er í höndum ábyrgðaraðila sem hefur falið Kvik eignastýringu framkvæmdastjórn samkvæmt rekstrarsamningi dagsettum 4. júlí 2017. Framkvæmdastjóri annast daglegan rekstur félagsins.

2.10.1 Stjórnarhættir

Um stjórnarhætti fer skv. lögum nr. 2/1995, um hlutafélög, samþykktum félagsins, sem dagsettar eru 4. júlí 2017 (með síðari breytingum), auk laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Þá er kveðið á um í 7. mgr. 54. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki að fjármálafyrirtækjum beri að fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja og leitast því félagið við að fylgja leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja samkvæmt 5. útgáfu, sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Kauphöllinni og Samtökum atvinnulífsins, á árinu 2015 („Leiðbeiningar um stjórnarhætti“). Vegna eðli starfsemi félagsins falla stjórnarhættir að mestum hluta undir þá sömu og hjá Kvik eignastýringu. Félagið hefur ekki áhættu- og starfskjaranefnd, enda enga starfsmenn á launum. Þá er innri endurskoðun og regluvörslu útvistað til Kvik banka í gegnum útsvistunarsamning milli Kvik eignastýringar og Kvik banka. Sjá nánar umfjöllun í kafla 3.4.1 „Útvistunarsamningar rekstraraðila við þriðja aðila“. Varðandi málefni tengdum spillingu, mútum og mannréttindum þá fylgir félagið jafnframt sömu reglum og rekstraraðili sem hefur starfsleyfi frá Fjármálaeftirlitinu og hefur sett sér reglur varðandi m.a. hagsmunaárekstra líkt og kveðið er á um í lögum þar um. Sjá nánar kaflann 3.5 „Stjórnarhættir, stjórn og framkvæmdastjórn rekstraraðila“.

Ábyrgðaraðili Öldu Credit Fund II slhf., ACF II GP ehf. gegnir jafnframt hlutverki stjórnar félagsins. Í stjórn ACF II GP ehf. sitja þrír aðalmenn. Þeir eru kosnir á aðalfundi til eins árs í senn. Framkvæmdastjóri situr stjórnarfundum og ritar fundargerð eða eftir atvikum starfsmaður rekstraraðila sem situr fundinn. Stjórn félagsins fundar mánaðarlega og oftast ef þurfa þykir.

Stjórn stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmuna félagsins gagnvart þriðja aðila. Stjórnin starfar samkvæmt áskriftarskilmálum félagsins, metur og eftir atvikum samþykkir fjárfestingar sem bornar eru upp af rekstraraðila félagsins.

Æðsta vald í öllum málefnum félagsins er í höndum lögmætra hluthafafunda, samkvæmt því sem lög og samþykktir ákveða. Samkvæmt 3.2 gr. samþykktu félagsins skal halda aðalfund innan sex mánaða frá lokum reikningsárs ár hvert. Aðalfundir skulu boðaðir með sama hætti og aðrir hluthafafundir, en skv. 3.3 gr. samþykktu skal stjórn boða til hluthafafundar þegar hún telur þess þörf og skv. fundarályktun eða þegar kjörinn endurskoðandi, ábyrgðaraðili eða þegar hluthafar, sem ráða yfir minnst 1/20 hlutafjár krefjast þess skriflega. Til aðalfundar skal boða með minnst fjórtán daga fyrirvara, en aukafund með minnst sjö daga fyrirvara³. Fundarefnis skal getið í fundarboði. Samkvæmt 3.5 gr. samþykktu félagsins er hluthafafundur lögmætur ef hann er löglega boðaður og hann sækja hluthafar eða umboðsmenn þeirra sem hafa yfir að ráða a.m.k. helmingi hlutafjár í félaginu. Hluthafafundur kýs fundarstjóra og fundarritara, sem heldur sérstaka fundargerðarbók og skal hann leysa úr öllum atriðum sem snerta lögmæti fundarins og framkvæmd hans skv. samþykktum félagsins og lögum.

Innra eftirlit er útvistað, til rekstraraðila, sbr. 17. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, með leyfi Fjármálaeftirlitsins. Það á við um regluvörslu, áhættustýringu og innri endurskoðun félagsins. Sjá nánar umfjöllun um yfirlýsingum um stjórnarhætti í ársreikningi 2019, í kafla 4.2 „Skjöl felld inn með tilvísun“

2.10.2 Stjórn og framkvæmdastjóri

Ábyrgðaraðili gegnir hlutverki stjórnar útefanda. Stjórn ábyrgðaraðila skipa eftirfarandi aðilar:

Þórður Jónsson, stjórnarformaður

Þórður hefur setið í stjórn ábyrgðaraðila frá stofnun hans. Hann er með Cand.oecon í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands. Þórður starfaði sem viðskiptastjóri á Fyrirtækjasviði Arion banka hf. og forvera hans frá árinu 2003-2011. Frá 2011 til 2013 starfaði hann sem verkefnastjóri á Fyrirtækjasviði KPMG. Þórður starfaði sem forstöðumaður útlána hjá Öldu sjóðum frá árinu 2014 en starfar nú hjá Reitun ehf. Þórður sat í stjórn Alda Asset Management frá 2017 og þar til félagið sameinaðist Kviku eignastýringu (áður Júpíter rekstrarfélag) í maí 2018.

Dr. Óli Grétar Blöndal Sveinsson, meðstjórnandi

Óli Grétar hefur setið í stjórn ábyrgðaraðila frá árinu 2017. Hann er með Ph.D og M.Sc. gráðu í byggingarverkfræði með áherslu á vatnaverkfræði frá Colorado State University og B.Sc. gráðu í eðlisfræði frá Háskóla Íslands. Hann hefur starfað sem framkvæmdastjóri þróunarsviðs Landsvirkjunar frá 2009. Óli Grétar hefur setið í stjórnnum Sjávarorku ehf. frá árinu 2012, Íslenskrar Orku ehf. frá árinu 2012, Landsvirkjunar Power ehf. frá árinu 2011, Þeistareykja ehf. frá árinu 2010, Orkurannsóknasjóðs Landsvirkjunar frá árinu 2007. Jafnframt sat hann í stjórn Orkuvarða ehf. frá árinu 2007 til 2012 og Alda Asset Management frá stofnun til ársins 2017.

Helen Ólafsdóttir, meðstjórnandi

Helen hefur setið í stjórn ábyrgðaraðila frá árinu 2020. Hún er viðskiptafræðingur með M. Sc. gráðu í fjármálum frá Háskóla Íslands og B.Ed. próf frá Kennaraháskóla Íslands. Jafnframt hefur hún lokið prófi í verðbréfamiðlun frá Háskólanum í Reykjavík og stundar nú M.Sc. nám í

³ Frávik frá leiðbeiningum um stjórnarhætti þar sem kveðið er á að aðalfundur skal boðaður með a.m.k. tveimur mánuðum fyrir lok reikningsár

verkefnastjórnun við Háskóla Íslands. Á árunum 2009 til 2011 starfaði hún sem verkefnastjóri hjá fyrirtækjalausnum Arion banka hf. Í kjölfarið starfaði hún sem sjóðstjóri hjá Stefni hf. í tveimur fasteignasjóðum og frá árinu 2016 starfaði Helen sem viðskiptastjóri á fyrirtækjasviði Arion banka hf. Helen situr ekki í stjórn annarra félaga.

Allir stjórnarmenn félagsins eru óháðir stórum hluthöfum félagsins, félaginu sjálfu og daglegum rekstri.

Porkell Magnússon, framkvæmdastjóri Alda Credit Fund II

Framkvæmdastjóri Alda Credit Fund II er Þorkell Magnússon, forstöðumaður sjóðastýringar hjá Kviku eignastýringu. Þorkell er með M.Sc. gráðu í iðnaðarverkfræði frá University of Minnesota og C.Sc. í véla- og iðnaðarverkfræði frá Háskóla Íslands og hefur jafnframt lokið prófi í verðbréfiðskiptum. Þorkell hefur verið framkvæmdastjóri Alda Credit Fund II frá stofnun. Þar að auki er hann framkvæmdastjóri Alda Credit Fund slhf og ACF III slhf. Áður var Þorkell forstöðumaður skuldabréfa hjá Öldu Asset Management á árunum 2013-2018, forstöðumaður skuldabréfasviðs hjá Stefni frá 2007 til 2013 og sjóðstjóri hjá Rekstrarfélagi Kaupþings á árunum 2001 til 2007. Þorkell er eigandi og stjórnarmaður í Salka2 ehf. Fyrir utan tengsl hans við Kviku eignastýringu sem starfsmaður, þá á hann engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila, önnur en þau að Salka2 á hlutabréf í Kviku banka hf. og Þorkell á áskriftarréttindi að hlutum í Kviku banka hf.

Viðskiptaheimilisfang ofangreindra aðila er Katrínartún 2 105 Reykjavík.

Vakin er athygli á samningi á milli Alda Credit Fund II, ábyrgðaraðila og Kviku eignarstýringu um rekstur, framkvæmdastjórn og fjárfestingarráðgjöf félagsins sem fjallað er um í kafla 2.2 „Starfsemi“. Kvika eignastýring á 0,14% hlut í Alda Credit Fund II.

Engir aðrir hagsmunir en þeir sem tilgreindir eru hér að ofan eru á milli skyldustarfa ofangreindra aðila fyrir Alda Credit Fund II og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra.

2.10.3 Nefndir

2.10.3.1 Ráðgjafaráð um hagsmunaárekstra

Félagið hefur ráðgjafaráð um hagsmunaárekstra sem skipað er þremur fulltrúum kjörnum á aðalfundi til eins árs í senn. Sjá nánar umfjöllun í kafla 2.2.1.5 „Mat á fjárfestingum“. Hlutverk ráðgjafaráðs er að veita rekstraraðila ráðgjöf við að meta hagsmunaárekstra sem mögulega kunna að koma upp við fjárfestingar félagsins gagnvart rekstraraðila ásamt öðrum þáttum sem rekstraraðili óskar eftir. Í hagsmunaráði félagsins sitja Árni Rúnar Magnússon, sjóðstjóri hjá Stapa lífeyrissjóði, Soffía Gunnarsdóttir, forstöðumaður hjá Birtu lífeyrissjóði, og Birgir Stefánsson sjóðstjóri hjá Gildi lífeyrissjóði.

2.10.3.2 Endurskoðunarnefnd

Stjórn Alda Credit Fund II skipaði þriggja manna endurskoðunarnefnd á árinu 2021. Í nefndinni sitja eftirfarandi einstaklingar:

- Sigurbjörn Sigurbjörnsson, framkvæmdastjóri Söfnunarsjóðs lífeyrisréttinda
- Árni Grétarsson, fjármálastjóri Lífsverks lífeyrissjóðs
- Þórður Jónsson, stjórnarformaður ACF GP ehf.

Markmið með skipan nefndarinnar er að fara yfir fjárhagslegar upplýsingar og fyrirkomulag upplýsingagjafar frá stjórnendum og ytri endurskoðendum. Nefndin sér jafnframt um að staðreyna þær upplýsingar sem stjórnin fær um rekstur, stöðu og framtíðarhorfur félagsins og tryggir áreiðanleika upplýsinganna. Endurskoðunarnefndin hefur forgöngu um sameiginlegan fund stjórnar, nefndarinnar og ytri endurskoðenda, án viðveru daglegra stjórnanda. Endurskoðunarnefndin sinnir m.a. eftirfarandi verkefnum:

- Eftirliti sem snýr að vinnuferlum við gerð reikningsskila,
- eftirliti með fyrirkomulagi og virkni innra eftirlits, ef við á og áhættustjórnunnar,
- eftirliti með og yfirferð á endurskoðun ársreikninga,
- mati á óhæði ytri endurskoðenda eða endurskoðunarfyrirtækis,
- eftirliti með störfum ytri endurskoðenda eða endurskoðunarfyrirtækis og
- koma með tillögu til stjórnar um val á ytri endurskoðendum eða endurskoðunarfyrirtækis.

Endurskoðunarnefndin greinir frá störfum sínum á stjórnfarfundum í tengslum við uppgjör eða þegar tilefni er til.

2.11 Hlutfé og hluthafar

2.11.1 Hlutfé

Hlutfé Alda Credit Fund II er 1.467.000.000 króna og er það allt greitt. Hlutféð er allt í einum flokki og skiptist hlutféð í einnar krónu hluti eða margfeldi þeirrar fjárhæðar. Eitt atkvæði fylgir hverri krónu hlutfjár. Á hluthafafundi ræður afl atkvæða nema öðruvísi sé fyrir mælt í landslögum eða samþykktum félagsins. Samkvæmt grein 3.7 í samþykktum félagsins skulu breytingar á samþykktum bornar undir hluthafafund og þurfa þær að hljóta samþykki hluthafa sem ráða yfir minnst 2/3 hlutum félagsins.

Hluthafi sem ekki er jafnframt ábyrgðaraðili, ber ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins umfram hluti sína í félaginu.

Engar hömlur eru á viðskiptum með hlutabréf félagsins. Engin sérréttindi fylgja hlutum í félaginu og hluthafar þurfa ekki að sæta innlausn hluta sinna nema landslög standi til annars eða í samræmi við samþykktir félagsins.

Ábyrgðaraðili ber beina og ótakmarkaða ábyrgð á öllum skuldbindingum félagsins samkvæmt grein 2.2 í samþykktum félagsins. Ábyrgðaraðila er ekki skylt að leggja fram hlutfé í félaginu. Sé ábyrgðaraðili jafnframt eigandi hlutfjár, gilda um það sömu reglur og um annað hlutfé, og nýtur ábyrgðaraðili hvorki aukinna réttinda, né hvíla á honum auknar skyldur vegna þeirrar hlutfjáreignar. Hlutdeild ábyrgðaraðila í skiptingu hagnaðar og taps ræðst af hlutfjáreign hans, sé hún til staðar, en ella skal hún engin vera.

Samkvæmt grein 2.4 í samþykktum félagsins er heimilt að hækka hlutfé félagsins með ályktun hluthafafundar og þarf til hækkunar sama magn atkvæða og til breytingar á samþykktum félagsins. Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að öllum nýjum hlutum í sínum eigin flokki í hlutfalli við skráða hlutfjáreign sína. Hluthafafundur getur ákveðið lækkan hlutfjár með sama atkvæðamagni og þarf til að breyta samþykktum félagsins. Samkvæmt áskriftarskilmálum þá er eingöngu heimilt að greiða fyrir nýja hluti með reiðufé.

Innköllun hlutfjárloforða ræðst af fjárfestingum sem félagið tekur ákvörðun um hverju sinni. Þar að auki er heimilt að innkalla hlutfjárloforð til að tryggja félaginu nægilegt handbært fé til

að standa undir rekstri félagsins. Hlutfjárloforð eru innheimt *pro rata* af hluthöfum í samræmi við hlutfjárloforð hlutahafa.

Hækkun á hlutfé í grein 2.5 samþykktum félagsins má vera allt að ISK 0 að nafnverði og takmarkast hækkunin við samþykkt áskriftarloforð. Heimildin gildir til 30. nóvember 2022 að því marki sem hún er ennþá ónotuð. Stjórn félagsins er heimilt að breyta samþykktum félagsins í samræmi við það sem leiðir af hlutfjárhækkun.

Samkvæmt grein 2.6 í samþykktum félagsins er félaginu heimilt (en þó ekki skylt), ef áskrifandi stendur ekki við greiðslu áskriftarloforðs á gjalddaga, að taka brúarlán sem nýta skal til greiðslu á ógreiddu áskriftarloforði og skal félaginu unnt að krefja áskrifanda um þann kostnað sem af þeirri lántöku hlýst, til viðbótar við dráttarvexti, s.s. vegna lántökugjalds, gengishækkana og hvers kyns annars kostnaðar sem leiða kann af töku brúarlánsins. Kjósi félagið ekki að taka brúarlán vegna áskriftarinnar verður áskriftarhlutur boðinn öðrum hluthöfum eða nýjum fjárfestum til kaups.

Félaginu er heimilt að minnka eignarhlut vegna fyrri fjárfestingar hluthafa um allt að 100% komi til þess að áskrifandi standi ekki við greiðslu áskriftarloforðs við hlutfjárukningu, þrátt fyrir að félagið hafi skorað á hluthafann að greiða fjármuni inn til félagsins í samræmi við fjárfestingarloforð sín og gefið honum mánaðar frest til þess með sannarlegum hætti. Fyrrgreindur eignarhlutur fellur til félagsins og jafnframt missir hluthafi rétt til hagnaðar af fjárfestingu eftir greiðslufallið. Komi til greiðslufalls er félaginu heimilt að bjóða öðrum hluthöfum eða fjárfestum að nýta sér hið ónefnda fjárfestingarloforð. Skráðir hluthafar skulu hafa forgang í samræmi við hlutfall hlutfjárloforða.

Samkvæmt grein 2.6 í samþykktum félagsins getur komið til þess að eignarhlutur falli til félagsins ef áskrifandi stendur ekki við greiðslu áskriftarloforðs við hlutfjárukningu. Félaginu er óheimilt skv. grein 2.10 í samþykktum félagsins að veðsetja eignir og tekjur félagsins. Félagið má ekki veita lán út á hluti sína. Félaginu er ekki heimilt að kaupa eigin hlut og óheimilt er að neyta atkvæðisréttar fyrir þá hluti sem félagið á sjálft og hefur eignast með öðru hætti sbr. grein 2.6 samþykkt.

Eigendaskipti að hlutum í félaginu öðlast ekki gildi gagnvart því fyrr en ábyrgðaraðila þess hefur verið tilkynnt um eigendaskiptin skriflega.

2.11.2 Hluthafar

Hlutabréf í félaginu voru eingöngu boðin hæfum fjárfestum til kaups í samræmi við þágildandi lög a. lið 1. mgr. 50. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, sbr. 9. og 10. tl. 1. mgr. 2. gr. sömu laga.

Hluthafar Alda Credit Fund II eru 22 talsins.

Hluthafalisti 1. mars 2021

Hluthafi	Fjöldi hluta	Eignarhlutur (%)
Gildi-lífeyrissjóður	290.000.000	19,77%
Birta lífeyrissjóður	220.000.000	15,00%
Lífeyrissj. Starfsm. Rík A-deild	220.000.000	15,00%
Stapi lífeyrissjóður	200.000.000	13,63%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	120.000.000	8,18%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	100.000.000	6,82%
Festa lífeyrissjóður	80.000.000	5,45%
Almenni lífeyrissjóðurinn	60.000.000	4,09%
Lífsverk lífeyrissjóður	50.000.000	3,41%
Lífeyrissjóður Vestmannaeyja	40.000.000	2,73%
Lífeyrissjóður bænda	20.000.000	1,36%
Lífeyrissjóður starfsmanna Búna	18.000.000	1,23%
Eftirlaunasjóður atvinnuflugmanna	10.000.000	0,68%
Lífeyrisauki 3	10.000.000	0,68%
Lífeyrisauki 4	8.000.000	0,55%
Lífeyrissjóður Rangæinga	8.000.000	0,55%
Lífeyrissjóður Íslandsbanka H	6.000.000	0,41%
Lífeyrisauki	5.000.000	0,34%
Kvika eignastýring (áður Júpiter rekstrarfélag hf.)	2.000.000	0,14%
	1.467.000.000	100%

Samhliða hlutafjárloforðum skuldbundu fjárfestar sig til fjárfestinga í skuldabréfum útgefnum af félaginu. Samkvæmt áskriftarskilmálum félagsins er 20% af áskriftarloforðum hvers aðila varið til kaupa á hlutabréfum útgefnum af félaginu og 80% af áskriftarloforðum hvers aðila varið til kaupa á skuldabréfum útgefnum af félaginu. Fjárfestingarloforð miðast við nafnvirði skuldabréfa, þannig að við innköllun vegna skuldabréfanna bætast við áfallnir vextir og verðbætur ef við á.

3 Upplýsingar um rekstraraðilann

Samkvæmt 4.3 grein samþykktu Alda Credit Fund II felur stjórn félagsins rekstraraðila framkvæmdastjórn og umsýslu með daglegum rekstri.

3.1 Rekstraraðili útgefanda

Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti:	Kvika eignastýring hf.
Kennitala:	520506-1010
Höfuðstöðvar og heimilisfang:	Katrínartúni 2, 105 Reykjavík
Félagaform:	Skráð hlutafélag í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög
Hagsmunir:	Kvika eignastýring á 100% eignarhlut í ábyrgðaraðilanum ACF II GP ehf.
Stofndagur:	5. maí 2006
Hluthafar:	99,66% í eigu Kviku banka hf. (kt. 540502-2930) og 0,34% í eigu M-Investments ehf. (kt. 691209-2450)
Vefsíða:	https://www.kvikaegnistyring.is/
Símanúmer:	+3545220010
LEI númer:	254900YVV875EPR2KU97

Kvika eignastýring á 0,14% eignarhlut í Alda Credit Fund II og samsvarandi eignarhlut í útgefnum skuldabréfum félagsins, eða 0,14%. Kvika eignastýring er skaðlaus af útgáfu skuldabréfanna og ber ekki ábyrgð á vanefndum á greiðslu afborgunar höfuðstóls, hækkunarstuðuls, vaxta, verðbóta, innheimtukostnaðar eða hvaða greiðslum sem er vegna skuldabréfanna, hvorki að hluta til né í heild.

Við stofnun félagsins var gerður rekstrarsamningur við Alda Asset Management sem var rekstrarfélag verðbréfasjóða. Árið 2018 eftir kaup Kviku banka á öllum hlutum í rekstraraðila sameinaðist Alda Asset Management, Júpíter rekstrarfélagi en við það tók Júpíter við réttindum og skyldum rekstraraðila. Nafni Júpíters rekstrarfélags var svo breytt í Kviku eignastýringu í september 2020. Ábyrgðaraðilinn ACF II GP er í fullri eigu Kviku eignastýringar.

Samkvæmt grein 4.4 samþykktu Alda Credit Fund II er ekki heimilt að skipta um rekstraraðila nema með samþykki hluthafa sem ráða yfir minnst 2/3 hlutum hlutafjár félagsins. Sé skipt um rekstraraðila þarf jafnframt að leysa ábyrgðaraðila undan hlutverki sínu sem ábyrgðaraðili og Alda Credit Fund II skipaður nýr ábyrgðaraðili.

3.2 Lagalegt umhverfi rekstraraðila

Kvika eignastýring hf. er fjármálafyrirtæki sem starfar á grundvelli starfsleyfa frá Fjármálaeftirlitinu sem rekstrarfélag verðbréfasjóða samkvæmt heimild í lögum nr. 128/2011, um verðbréfasjóði og sem rekstraraðili sérhæfðra sjóða samkvæmt heimild í lögum nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

Starfsleyfi félagsins samkvæmt lögum nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki tekur einnig til eignastýringar, fjárfestingarráðgjafar, vörslu og umsýslu hlutdeildarskírteina og hluta sjóða um sameiginlega fjárfestingu og móttöku og miðlunar fyrir mæla varðandi fjármálagerninga. Starfsleyfi félagsins samkvæmt lögum nr. 45/2020 tekur einnig til reksturs sérhæfðra sjóða, sbr. 1. og 2. mgr. 9. gr. laganna auk til eignastýringar, fjárfestingarráðgjafar, vörslu og umsýslu hlutdeildarskírteina eða sjóða um sameiginlega fjárfestingu og móttöku og miðlun fyrir mæla varðandi fjármálagerninga skv. 1-4. tölul. 3. mgr. 9. gr. laga nr. 45/2020.

Allir hluthafar hafa jafnan atkvæðisrétt í samræmi við eignarhlut sinn. Í samræmi við lög nr. 87/1998, um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi, þá er Kvika eignastýring undir opinberu eftirliti hjá Fjármálaeftirlitinu.

Í IV. kafla laga nr. 45/2020 er kveðið á um aðskilnað reksturs og vörslu og óhæði. Rekstrarfélag má ekki vera vörslufyrirtæki, meirihluti stjórnarmanna rekstrarfélags verðbréfasjóða skal vera óháður móðurfélagi og vörslufyrirtæki, rekstrarfélög skulu vera óháð móðurfélagi og vörslufyrirtæki í störfum sínum og ætíð hafa hagsmuni eigenda hlutdeildarskírteina að leiðarljósi, svo og að stjórnarmaður í rekstrarfélagi megi ekki vera í stjórn eða lykilstarfsmaður móðurfélags eða vörslufyrirtækis.

3.3 Tilgangur rekstraraðila

Tilgangur Kviku eignastýringar er að starfa sem rekstrarfélag verðbréfasjóða og annarra sjóða um sameiginlega fjárfestingu í skilningi laga um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002. Skal félaginu heimilt að stunda hverja þá starfsemi sem rekstrarfélögum er heimil samkvæmt lögum og starfsleyfi félagsins. Félaginu er heimilt að ná tilgangi sínum með stofnun og rekstri deilda innan félagsins eða dótturfélaga.

3.4 Starfsemi rekstraraðila

Kvika eignastýring leggur áherslu á að veita viðskiptavinum sínum breitt þjónustuframboð til þess að fjárfesta innanlands sem og á erlendum mörkuðum. Meðal þjónustuframboðs má nefna einkabankþjónustu, sjóðastýringu, framtakssjóði og fjárfestingarráðgjöf. Starfsmenn félagsins eru 30 talsins. Eignir í stýringu félagsins nema 361 ma.kr. og fjöldi sjóða í rekstri eru 44 talsins.

3.4.1 Útvistunarsamningar rekstraraðila til þriðja aðila

Kvika eignastýring hefur gert útvistunarsamning við Kviku banka í tengslum við starfsemi sína. Útvistun verkefna og stoðþjónustu Kviku eignastýringar er samkvæmt skriflegum samningum í samræmi við viðeigandi ákvæði laga og reglugerða. Í útvistunarsamningi Kviku eignastýringar við Kviku banka eru m.a. eftirfarandi atriði:

- Áhættustýring, en öll rekstartengd áhætta innan rekstraraðila er greind reglubundið og metin. Hefur stjórn Kviku eignastýringar sett ýmsar innri reglur varðandi starfsemi sína, þ.á m. áhættustefnu, lausafjárstefnu og reglur um starfsemi stjórnar, með það m.a. að markmiði að bera kennsl á og takmarka áhættu í rekstri sínum.
- Kvika banki sér um regluvörslu Kviku eignastýringar. Regluvörður Kviku eignastýringar er Erna Heiðrún Jónsdóttir lögmaður og starfsmaður Kviku banka. Erna er jafnframt regluvörður Kviku eignastýringar og annarra sjóða í rekstri Kviku eignastýringar. Staðgengill regluvarðar er Ágúst Bragi Björnsson lögmaður og starfsmaður Kviku banka.

- Kvika banki sinnir innri endurskoðun Kviku eignastýringar.
- Kvika eignastýring hefur útvistað vörslu sjóða, uppgjörsþjónustu og sjóðaðumsýslu til Kviku banka hf. Kvika banki gegnir þessu hlutverki fyrir útgefanda og sér um bókhald félagsins.
- Kvika eignastýring hefur falið Kviku banka að sjá um bókhald Kviku eignastýringar.
- Kvika eignastýring útvistar rekstri tölvukerfa og upplýsingakerfa til Kviku banka.

3.5 Stjórnarhættir, stjórn og framkvæmdastjórn rekstraraðila

Samkvæmt 7. mgr. 54. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki ber fjármálafyrirtækjum að fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja⁴. Kvika eignastýring fylgir því í megin atriðum leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja samkvæmt 5. útgáfu, sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Kauphöllinni og Samtökum atvinnulífsins, á árinu 2015. Jafnframt fylgir Kvika eignastýring viðurkenndum viðmiðum og reglum evrópsku bankaeftirlitsstofnunarinnar (EBA) um innri stjórnarhætti fjármálafyrirtækja.

Kvika eignastýring útvistar ýmsu sem snýr að stjórnarháttum til Kviku Banka hf., eins og regluvörslu og innri endurskoðun. Sjá nánar umfjöllun í kafla 3.4.1 „Útvistunarsamningar rekstraraðila til þriðja aðila“. Ákveðin frávík eru frá leiðbeiningum að því er varðar boðun aðalfundar, sem boðaður er með tveggja vikna fyrirvara, en ekki tveimur mánuðum fyrir lok reikningsársins. Jafnframt hefur stjórn ekki sett skriflegar reglur um siðferði og samfélagslega ábyrgð félagsins né starfrækir undirnefndir. Nánari upplýsingar um stjórnarhætti Kviku eignastýringar má finna í Stjórnarháttaryfirlýsingu rekstraraðila sem er aðgengileg á slóðinni: <https://www.kvikaegnistyring.is/asset/2978/4.2.24.2.4.2-yfirlýsing-um-stjornarhaetti-fyrir-arsreikning-2019-uppfaert-1.pdf>⁵

Stjórnarháttaryfirlýsing rekstraraðila verður uppfærð á næsta aðalfundi félagsins.

3.5.1 Stjórn og framkvæmdastjórn rekstraraðila

Framkvæmdastjóri rekstraraðila er Hannes Frímánn Hrólfsson, fæddur 1976. Hannes hefur engin hagsmunatengsl við viðskiptaaðila, samkeppnisaðila eða hluthafa rekstraraðila. Hann á áskriftarréttindi í Kviku Banka.

Stjórn Kviku eignastýringar eru skipuð af óháðum aðilum, en í stjórn sitja:

- Guðlaug K. Kristinsdóttir (stjórnarmaður), fædd júlí 1978
- Óttar M. Ingvason, (meðstjórnandi), fæddur maí 1971
- Andri V. Sigurðsson, (meðstjórnandi), fæddur desember 1972
- Anna Þórdís Rafnsdóttir (varamaður), fædd mars 1983
- Ólafur Páll Vignisson (varamaður), fæddur október 1984

⁴ Leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja, eru aðgengilegar á vefslóð Viðskiptaráð Íslands, www.vi.is

⁵ Upplýsingar á vefsetri eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær upplýsingar sem felldar eru inn í lýsingunna með tilvísun

3.6 Nánari upplýsingar

Nánari upplýsingar um fjárhag, reglur, stjórnarhætti og reglur rekstrarfélagsins má finna á vef rekstrarfélagsins: <https://www.kvikaegnastyring.is/um-kviku-eignastyringu/upplýsingar-og-reglur>⁶

⁶ Upplýsingar á vefsetri eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær upplýsingar sem felldar eru inn í lýsingunna með tilvísun

4 Tilkynning til fjárfesta

Útgefandalýsing þessi er hluti af lýsingu útgefanda dagsettri 4. mars 2021, sem varðar beiðni stjórnar útgefanda um töku skuldabréfa sem gefin eru út af útgefanda, í flokknum ACFII 18 1, til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Skuldabréfin eru gefin út af Alda Credit Fund II slhf. Lýsing þessi er á íslensku og samanstendur af þremur aðskildum skjölum; útgefandalýsingu þessari, og verðbréfalýsingu dagsettri 4. mars 2021, sem er útgefin í tengslum við útgáfu á skuldabréfaflokknum ACFII 18 1 og samantekt.

Til að fjármagna starfsemi sína hefur útgefandi gefið út skuldabréfaflokkinn ACFII 18. Frumútgáfa á skuldabréfaflokknum ACFII 18 átti sér stað 14. mars 2018, að fjárhæð 300 m.kr en við útgáfu þessarar lýsingar er heildarstærð hans 5.868.000.000 kr. að nafnverði, eða 5.868.000.000 nafnverðseiningar.

Stjórn félagsins mun óska eftir að skuldabréfaflokkurinn ACFII 18 1 verði tekinn til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, en félagið uppfyllir öll skráningarskilyrði Nasdaq Iceland sem tilgreind eru í kafla 1.3 í reglum Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga, frá 1. maí 2020.

Útgefanda, rekstraraðila og Landsbankanum sem umsjónaraðila er ekki skylt að meta hvort kaup á skuldabréfum sem þessi lýsing tekur til er viðeigandi fyrir fjárfesta og nýtur fjárfestir í slíkum viðskiptum því ekki verndar samkvæmt 16. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Útgefandi, rekstraraðili og Landsbankinn fara fram á það við fjárfesta að þeir kynni sér alla hugsanlega hagsmunaárekstra sem tilgreindir eru í þessari lýsingu.

Framangreint fer fram í samræmi við íslensk lög og reglugerðir, meðal annars lög nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti, lög nr. 14/2020, um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði og reglugerð nr. 274/2020 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. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum 6 og 14 við framselda reglugerð nr. 2019/980. Viðauki 6 er vegna útgefandalýsingar fyrir verðbréf sem ekki eru hlutabréfatengd og eru fyrir almenna fjárfesta og viðauki 14 er vegna verðbréfalýsingar fyrir verðbréf sem ekki eru hlutabréfatengd og fyrir almenna fjárfesta. Jafnframt er lýsingin útbúin með hliðsjón af reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga, sem gefnar voru út af Nasdaq Iceland, 1. maí 2020. Lýsingin hefur verið yfirfarin og staðfest af Fjármálaeftirlitinu sem lögbæru yfirvaldi samkvæmt reglugerð (ESB) 2017/1129, um lýsingu sem birta skal við almenn útboð verðbréfa eða vegna töku verðbréfa til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.

Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands staðfestir aðeins viðkomandi útgefandalýsingu í þeim skilningi að hún uppfylli þær kröfur um að vera fullnægjandi, skiljanleg og samkvæm sem kveðið er á um í reglugerð (ESB) 2017/1129. Ekki ber að líta á slíka staðfestingu sem stuðning við útgefandann sem viðkomandi útgefandalýsing varðar.

Í lýsingunni er að finna þær upplýsingar sem eru nauðsynlegar fjárfestum til þess að þeir geti metið eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur útgefanda. Fjárfestum er bent á að fjárfesting í skuldabréfum felur í sér áhættu og áður en ákvörðun er tekin um fjárfestingu í skuldabréfunum ættu fjárfestar að fara yfir allar upplýsingar í lýsingunni. Fjárfestum er sér í lagi ráðlagt að kynna sér þá áhættu- og óvissuþætti sem geta haft áhrif á útgefanda og virði skuldabréfanna, en þeim er lýst í kafla 1 í útgefandalýsingu þessari og í kafla 1 í

verðbréfalýsingu Alda Credit Fund II dagsettri 4. mars 2021. Fjárfestum er bent á að gera eigin 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 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.

Í sumum lögsagnarumdæmum kunna lög að setja skorður við dreifingu lýsingarinnar eða annarra skjala sem tilheyra verðbréfalýsingu útgefanda dagsettri 4. mars 2021 og útgefandalýsingu þessari. Því gerir útgefandi kröfu um að allir viðtakendur kynni sér og hagi athöfnum sínum í samræmi við slík lög og skorður. Útgefandalýsingunni eða öðrum skjölum sem tilheyra lýsingu útgefanda dagsettri 4. mars 2021 skal ekki dreifa, senda eða miðla á annan hátt til landa eða í löndum þar sem birting krefst frekari skráningaraðgerða eða annarra aðgerða en þeirra sem íslensk lög og reglugerðir krefjast eða þar sem slíkt bryti í bága við lög eða reglugerðir í viðkomandi landi. Útgefandi, rekstrarfélag, vörslufyrirtæki og Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. sem er umsjónaraðili með töku skuldabréfa Alda Credit Fund II til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland eru ekki skaðabótaskyld vegna dreifingar þriðja aðila á lýsingunni eða öðrum skjölum sem tilheyra lýsingu útgefanda dagsettri 4. mars 2021 í neinni lögsögu.

4.1 Gildistími og skjöl til sýnis

Lýsing útgefanda dagsett 4.mars 2021 samanstendur af þremur skjölum, útgefandalýsingu þessari, og verðbréfalýsingu dagsettri 4. mars 2021 og eftir atvikum viðaukum sem kunna að vera gerðir í samræmi við 23. gr. reglugerðar (ESB) 2017/1129 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði. Upplýsingar í lýsingunni byggja á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem lýsingin er undirrituð. Lýsingin er í gildi í 12 mánuði frá staðfestingu hennar. Eftir birtingu lýsingarinnar er fjárfestum ráðlagt að kynna sér allar opinberar upplýsingar sem gefnar eru út af útgefanda eða varða hann.

Eftirfarandi skjöl eru til sýnis á vefsíðu útgefanda:

<https://www.kvikaeygnastyring.is/sjodastyring/fagfjarfestasjodir/acf-ii-slhf/>:

- Samþykktir útgefanda, dagsettar 24. maí 2018
- Samþykktir ábyrgðaraðila, dagsettar 16. maí 2017
- Samþykktir rekstraraðila, dagsettar 4. september 2020
- Endurskoðaður ársreikningur útgefanda 2020
- Endurskoðaður ársreikningur útgefanda 2019
- Endurskoðaður ársreikningur útgefanda 2018
- Verðbréfalýsing dagsett 4. mars 2021

Aðgengi að lýsingunni verður tryggt í 10 ár eftir birtingu hennar á vefsetri útgefanda á vefslóðinni: <https://www.kvikaeygnastyring.is/sjodastyring/fagfjarfestasjodir/acf-ii-slhf/>.

Fjárfestar geta auk þess óskað eftir lýsingunni á prentuðu formi, sér að kostnaðarlausu á skrifstofu útgefanda, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík.

4.2 Skjöl felld inn með tilvísun

Eftirfarandi skjöl eru felld með tilvísun inn í lýsinguna og skoðast sem órjúfanlegur hluti af lýsingunni.

- Endurskoðaður ársreikningur útgefanda 2020, ásamt áritun endurskoðanda og skýrslu og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra, vefslóð:
<https://www.kvikaeygnastyring.is/asset/3397/alda-credit-fund-ii-slhf.-31.12.-20-final-undirr.pdf>
- Endurskoðaður ársreikningur útgefanda 2019, ásamt áritun óháðs endurskoðanda og skýrslu og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra, vefslóð:
<https://www.kvikaeygnastyring.is/asset/3398/alda-credit-fund-ii-slhf.-31.12.-2019-undirritad.pdf>
- Endurskoðaður ársreikningur útgefanda 2018, ásamt áritun óháðs endurskoðanda, og skýrslu og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra, vefslóð:
<https://www.kvikaeygnastyring.is/asset/3399/alda-credit-fund-ii-slhf.-31.-desember-2018--signed.pdf>

4.3 Upplýsingaskylda

Við töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar skal útgefandinn sinna upplýsingaskyldu í samræmi við lög nr. 108/2007 um verðbréfiðskipti og reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga útgefnum af Kauphöllinni, dagsettum 1. maí 2020. Núgildandi reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga, útgefna af kauphöllinni kveða m.a. á um að auk opinberra birtinga á ársreikningum og árshlutareikningum fyrir fyrstu sex mánuði hvers árs, þá skuli útgefandi skuldabréfa sem tekin hafa verið til viðskipta, birta opinberlega, án tafar eða eins fljótt og auðið er, allar áður óbirtar upplýsingar um ákvarðanir eða atvik sem hann vissi eða mátti vita af að hefðu marktæk áhrif á markaðsverð skuldabréfanna. Opinber birting telst vera þegar upplýsingar hafa verið birtar almenningi á Evrópska Efnahagssvæðinu í gegnum fréttakerfi kauphallar. Samhliða opinberri birtingu skal útgefandi senda upplýsingar til Fjármálaeftirlitsins, sbr. lög nr. 108/2007 um verðbréfiðskipti og reglur kauphallar fyrir útgefendur fjármálagerninga í eftirlitsskyni. Meðan skuldabréf útgefanda eru til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði mun rekstraraðili f.h. útgefanda birta framangreindar upplýsingar opinberlega og á vef rekstrarfélagsins <https://www.kvikaeygnastyring.is/sjodastyring/faqfjarestasjodir/acf-ii-slhf/>

4.4 Upplýsingar frá þriðja aðila

Upplýsingar í útgefandalýsingu þessari byggja m.a. á gögnum sem útgefandi hefur aflað sér frá þriðja aðila. Þar er m.a. um að ræða upplýsingar frá rekstraraðila og vörslufyrirtæki. Útgefandi staðfestir, að svo miklu leyti sem honum er kunnugt um, að þær upplýsingar sem það styðst við frá fyrrgreindum aðilum eru rétt eftir hafðar og að engum staðreyndum er sleppt sem gerir upplýsingarnar ónákvæmar eða villandi.

4.5 Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar

Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. er umsjónaraðili með töku skuldabréfa í flokki ACFII 18 1 til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. hefur verið stjórn og stjórnendum útgefanda til ráðgjafar við gerð lýsingar útgefanda dagsettrar 4. mars

2021 og er hún byggð á upplýsingum frá útgefanda, þar á meðal upplýsingum úr endurskoðuðum ársreikningum 2018, 2019 og 2020.

Kvika eignastýring er rekstraraðili útgefanda. Kvika eignastýring sem jafnframt er hluthafi í útgefanda og einn af eigendum skuldabréfaflokksins ACFII 18 1, annast fjárfestingar útgefanda ásamt því að sjá um útgáfu skuldabréfa í flokki ACFII 18 1, en þetta er hluti af verkefnum Kviku eignastýringar í samræmi við rekstrarsamning þar um, ásamt því að sinna daglegum rekstri félagsins.

4.6 Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

Athygli fjárfesta er vakin á hagsmunum útgefanda, Kviku eignastýringar, Kviku Banka hf. og Landsbankans hf. vegna töku skuldabréfa Alda Credit Fund II slhf. til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

Samningur er í gildi á milli ábyrgðaraðila útgefanda og Kviku eignastýringar um rekstur og greiningu fjárfestingar. Fyrir það greiðir útgefandi Kviku eignastýringu þóknun. Framkvæmdastjóri útgefanda og stjórnarformaður ábyrgðaraðila eru starfsmenn Kviku eignastýringar hf. Kvika eignastýring á allan eignarhlut í ábyrgðaraðila og 0,14% í útgefanda. Kvika Banki hf., sem jafnframt er vörsluaðili og sér um bókhald og innheimtu fyrir sjóði í rekstri Kviku eignastýringu hf.

Í tengslum við töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hefur fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. verið útgefanda til ráðgjafar við gerð lýsingarinnar ásamt því að hafa umsjón með töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Fyrir það greiðir útgefandi Landsbankanum hf. þóknun.

4.7 Endurskoðendur

Löggiltur endurskoðandi eða endurskoðunarfélag er kosið á aðalfundi félagsins. Endurskoðendur eða skoðunarmenn má ekki kjósa úr hópi stjórnarmanna eða starfsmanna félagsins.

Endurskoðandi útgefanda og ábyrgðaraðila fyrir fjárhagsárin 2018 og 2019 var KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík (hér eftir „**KPMG**“) og fyrir þeirra hönd Hrafnhildur Helgadóttir aðili að félagi löggiltra endurskoðenda. KPMG ýmist kannaði eða endurskoðaði árs- og árshlutareikninga útgefanda fyrir fjárhagsárin 2018 og 2019.

Á aðalfundi félagsins sem haldinn var 28. maí 2020 var að ákveðið að leysa KPMG frá störfum og fá endurskoðunarfyrirtækið Deloitte ehf., (hér eftir „**Deloitte**“), kt. 521098-2449, Smáratorgi 3, 201 Kópavogi til að annast könnun árshlutareikninga og endurskoðun ársreikninga rekstrarfélagsins og þar með ábyrgðaraðila og útgefanda. Fyrir hönd Deloitte var Pálína Árnadóttir skipuð endurskoðandi. Hún er aðili að félagi löggildra endurskoðenda.

Deloitte tók við endurskoðun frá og með 1.1.2020 og er því ársreikningur 2020 endurskoðaður af Deloitte. Sjá nánar kafla 4.2 „*Skjöl felld inn með tilvísun.*“

4.7.1 Álit endurskoðanda útgefanda

Ársreikningur útgefanda vegna ársins 2020 var endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (IAS). Það er álit endurskoðanda að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2020, efnahags þess 31. desember 2020, og breytingu á

handbæru fé á árinu 2020, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu, lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga.

Ársreikningur útgefanda vegna ársins 2019 var endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (IAS). Það er álit endurskoðanda að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu félagsins þann 31. desember 2019, og afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2019, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga.

Ársreikningur útgefanda vegna ársins 2018 var endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (IAS). Það er álit endurskoðanda að ársreikningurinn gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu félagsins þann 31. desember 2018 og afkomu þess og breytingu á handbæru fé á árinu 2018, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga.

Sjá nánari umfjöllun í kafla 4.2. „Skjöl felld inn með tilvísun“.

4.8 Yfirlýsingar stjórnar og framkvæmdastjóra útgefanda

Stjórnarformaður ACF II GP ehf., kt. 691116-0770, Katrínartúni, 105 Reykjavík sem gegnir hlutverki stjórnar útgefanda og framkvæmdastjóri Alda Credit Fund II slhf., kt. 420817-0290, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, lýsa hér með yfir að samkvæmt okkar bestu vitund eru upplýsingarnar sem útgefandalýsingin hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum er sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 4. mars 2021

Fyrir hönd ACF II GP ehf.

Fyrir hönd Alda Credit Fund II slhf.

Þórður Jónsson, stjórnarformaður

Þorkell Magnússon, framkvæmdastjóri

4.9 Skilgreiningar

„ACF II 18 1“, „skuldabréfin“ og „skuldabréfaflokkurinn“ til skuldabréfaflokksins ACF II 18 1 sem gefinn var út af Alda Credit Fund II slhf., þann 14. mars 2018,

„Alda Credit Fund II“, „útgefandinn“ og „félagið“ til Alda Credit Fund II slhf., kt. 420817-0290, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, Íslandi,

„alþjóðlegir reikningsskilastaðlar“ og „IFRS“ til International Financial Reporting Standards eins og þeir eru samþykktir af Evrópusambandinu, sbr. reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins nr. 1606/2002,

„ábyrgðaraðili“ og „ACF II GP“, til ACF II GP ehf., kt. 691116-0770, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, Íslandi,

„Fjármálaeftirlitið“ til Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands, kt. 560269-4129, Kalkofnsvegi 1, 101 Reykjavík, Íslandi,

„Kvika eignastýring“ og „rekstraraðili“, til Kvikú eignastýringar hf., kt. 520506-1010, Katrínartúni, 105 Reykjavík,

„Landsbankinn“ til Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík, Íslandi,

„hlutafélagalög“ til laga um hlutafélög nr. 2/1995 (með síðari breytingum),

„Leiðbeiningar um stjórnarhætti“ eins og þeir eru gefnir út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins, 5. útgáfa 2015,

„lýsingin“ til lýsingar Alda Credit Fund II dagsettrar 4. mars 2021, sem samanstendur af útgefandalýsingu þessari, verðbréfalýsingu dagsettri 4. mars 2021 og samantekt,

„lýsingarreglugerð“ til reglugerðar Evrópusambandsins og ráðsins (ESB) nr. 2017/1129 frá 4. júní 2017 um lýsingu sem birta skal við almenn útboð verðbréfa eða vegna töku verðbréfa til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og um niðurfellingu á tilskipun 2003/71/EB,

“lög um fjármálafyrirtæki” til laga um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002,

„lög um kauphallir“ til laga um kauphallir nr. 110/2007,

„lög um lýsingar“ til laga um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði nr. 14/2020,

„lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða“ til laga um rekstraraðila sérhæfða sjóða nr. 45/2020,

„lög um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerna“ til laga um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerna nr. 7/2020,

„Nasdaq Iceland“ og „Kauphöllin“ til Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík,

„Nasdaq verðbréfamiðstöð hf.“ til „Nasdaq CSD SE, útibú á Íslandi“ kt. 510119-0370, Laugavegi 182, 105 Reykjavík,

„rekstrarsamningur“, til rekstrarsamnings sem dagsettur er 4. júlí 2017, á milli Alda Credit Fund II slhf., ACF II GP ehf. og upphaflega Alda Asset Management hf. en nú Kvikú eignastýringar,

„skipulegur verðbréfamarkaður“ til skipulags verðbréfamarkaðar samkvæmt skilgreiningu laga nr. 110/2004, um kauphallir,

„umsjónaraðili“ til Fyrirtækjaráðgjafar Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík, Íslandi,

„útgefandalýsingin“ til útgefandalýsingar þessarar dagsettrar 4. mars 2021,

„verðbréfalýsingin“ til verðbréfalýsingar útgefanda, dagsettrar 4. mars 2021,

nema annað megi skilja af samhenginu eða sé tekið fram í textanum.

Þegar vísað er til laga og reglugerða í útgefandalýsingunni er vísað til íslenskra laga og reglugerða, með áorðnum breytingum.

4.10 Skammstafanir

e.	enska
EBITDA	Hagnaður fyrir afskriftir, fjármagnsliði og skatta (e. <i>Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization</i>)
ehf.	einkahlutafélag
gr.	grein
hf.	hlutafélag
IAS	International Accounting Standards
IFRS	International Financial Reporting Standards
ISK	íslenskar krónur
kt.	Kennitala
LEI númer	Legal Entity Identifier
m.kr	milljónir króna
ma.kr.	milljarða króna
NOI	Net operating income
slhf.	samlagshlutafélag

Undirritunarsíða

Staðfesting á lýsingu- Alda Credit Fund II slhf
Þorkell Magnússon

Staðfesting á lýsingu- Alda Credit Fund II slhf
Þórður Jónsson