

# 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 inngangur að lýsingu ACF III slhf. (hér eftir „**ACF III**“, „**útgefandinn**“ eða „**félagið**“) sem samanstendur af þessari samantekt, útgefandalýsingu og verðbréfalýsingu dagsettu 29. nóvember 2023 (hér eftir „**lýsing**“). Samantektin er í fjórum hlutum a) Inngangur með varnaðarorðum b) Lykilupplýsingar um útgefandann c) Lykilupplýsingar um verðbréfin og d) Lykilupplýsingar um töku til viðskipta á skipulegum markaði.

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

Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans var ráðin af útgefanda til þess að hafa umsjón með töku skuldabréfanna til viðskipta á skipulegan markað og fékk Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans greidda þóknun fyrir þá þjónustu frá útgefanda. Fjárfestum er ráðlagt að kynna sér hugsanlega hagsmunaárekstra umsjónaraðila við ACF III 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 ACF III til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland hf. Ekki er veitt leyfi til notkunar lýsingarinnar í neinum öðrum tilgangi.

Lögformlegt heiti/viðskiptaheiti	ACF III slhf.
Lögheimili	Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, Ísland.
ISIN kóði	ISIN númer IS0000032993
LEI númer	25490050UQB9EIWZ7N02
Vefsíða	<a href="https://www.kvikaeygnastyring.is/sjodastyring/fagfjartestasjodir/acf-iii-slhf/">https://www.kvikaeygnastyring.is/sjodastyring/fagfjartestasjodir/acf-iii-slhf/</a>
Símanúmer	+354 522 0010
Ábyrgðaraðili	ACF III GP ehf., kt. 420620-0550, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík
Rekstaraðili	Kvika eignastýring hf., kt. 520506-1010, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík
Lögbært yfirvald sem staðfesti lýsinguna	Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands, kt. 560269-4129, Kalkofnsvegi 1, 101 Reykjavík, tölvupóstfang: lysingar@sedlabanki.is
Lýsingin dagsett	29. nóvember 2023

## Lykilupplýsingar um útgefandann

### Hver er útgefandi verðbréfanna?

ACF III er samlagshlutafélag samkvæmt XX. kafla laga um hlutafélög nr. 2/1995. Engin sérlög gilda um starfsemi félagsins. Starfsemi ACF III felst í fjárfestingum í samræmi við fjárfestingarstefnu félagsins, lánastarfsemi, kaup og sala á fjármálagerningum, eignarhald og rekstur fasteigna og önnur skyld starfsemi. Félagið er fjárfestingarfélag sem rekið er af Kvikú eignastýringu hf. Ábyrgðaraðili ACF III er ACF III GP ehf., sem er í fullri eigu Kvikú eignastýringar. ACF III GP ehf., gegnir einnig hlutverki stjórnar útgefanda. Til að fjármagna starfsemi sína gaf ACF III m.a. út skuldabréfaflokkinn ACFIII 21 1. Lögheimili félagsins er Katrínartún 2, 105 Reykjavík.

Samkvæmt fjárfestingarstefnu félagsins sem var undirrituð 26. júní 2020 er meginmarkmiðið að fjárfesta í skuldabréfum, lánum og öðrum skuldaviðurkenningum fyrirtækja og annarra aðila, sem gefið geta ávöxtun umfram ríkistryggð skuldabréf. ACF III mun leitast við að fjárfesta í dreifðu safni þar sem líftími hveirar 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, Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild, Lífeyrissjóður verslunarmanna og Birta lífeyrissjóður, samtryggingadeild. Hluthafar félagsins eru eftirfarandi aðilar:

Hluthafar	Fjöldi hluta	Eignarhlutur (%)
Gildi lífeyrissjóður	600.000.000	15,37%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	600.000.000	15,37%
Lífeyrissjóður verslunarmanna	600.000.000	15,37%
Birta lífeyrissjóður, samtryggingadeild	500.000.000	12,81%
Stapi lífeyrissjóður	250.000.000	6,41%
Almenni lífeyrissjóðurinn	200.000.000	5,12%
Brú lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	200.000.000	5,12%
Lífsverk lífeyrissjóður	100.000.000	2,56%
Lífsverk lífeyrissjóður, séreign	70.000.000	1,79%
Festa lífeyrissjóður	160.000.000	4,10%
Aðrir hluthafar	623.000.000	15,96%
	<b>3.903.000.000</b>	<b>100%</b>

Félaginu er ekki kunnugt um að það sé undir beinum eða óbeinum yfirráðum eða stjórn einhvers eins aðila né annarra en þeirra sem getur í 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.

Jónas Reynir Gunnarsson, sem jafnframt er forstöðumaður sjóðastýringar hjá Kvikú eignastýringu er framkvæmdastjóri ACF III. Félagið hefur ekki aðra starfsmenn.

Endurskoðandi útgefanda og ábyrgðaraðila fyrir fjárhagsárin 2022 og 2021 var Deloitte ehf., kt. 521098-2449, Smáratorgi 3, 201 Reykjavík og fyrir þeirra hönd Guðmundur Ingólfsson og Pálina Árnadóttir aðilar að félagi löggiltra endurskoðenda. Árshlutareikningar fyrir fyrstu sex mánuði árána 2022 og 2023 voru einnig kannaðir af sömu endurskoðendum fyrir hönd Deloitte ehf.

### Helstu fjárhagsupplýsingar um útgefanda

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

### Rekstrarreikningur fyrir verðbréf sem ekki eru hlutabréfatengd

	2023	2022	2022	2021
<i>í þús. ISK</i>	<b>1.1-30.6</b>	<b>1.1-30.6</b>	<b>1.1-31.12</b>	<b>1.1-31.12</b>
Hagnaður og heildarafkoma tímabilsins	237.929	167.115	379.405	239.584

### Efnahagsreikningur fyrir verðbréf sem ekki eru hlutabréfatengd

	2023	2022	2022	2021
<i>í þús. ISK</i>	<b>1.1-30.6</b>	<b>1.1-30.6</b>	<b>1.1-31.12</b>	<b>1.1-31.12</b>
Hrein skuld	16.837.890	10.844.957	13.473.381	4.690.327

### Sjóðstreymisýfirlit fyrir verðbréf sem ekki eru hlutabréfatengd

	2023	2022	2022	2021
<i>í þús. ISK</i>	<b>1.1-30.6</b>	<b>1.1-30.6</b>	<b>1.1-31.12</b>	<b>1.1-31.12</b>
Hreint sjóðstreymi frá rekstri	164.081	74.253	171.535	74.337
Hreint sjóðstreymi frá fjárfestingahreyfingum	-2.683.883	-5.705.389	-7.949.481	-5.840.480
Hreint sjóðstreymi frá fjármögnunarahreyfingum	2.839.581	4.746.938	6.892.754	6.272.777

Ekki hafa orðið neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum útgefanda frá dagsetningu síðustu birtu endurskoðuð reikningsskila útgefanda. Engar mikilvægar breytingar á fjárhagslegri afkomu eða fjárhagsstöðu útgefanda hafa átt sér stað frá lokum síðasta fjárhagstímabils þann 30. júní 2023 til dagsetningar lýsingar að undanskildum lánveitingum að fjárhæð 405 m.kr. í júlí 2023 og 36 m.kr. í september 2023. Framangreindar lánveitingar eru með veði í 1. veðrétti í atvinnuhúsnæði. Lánveitingarnar eru fjármagnaðar með reiðufé og lausafjár sjóði. Í samræmi við eðli starfseminnar þá er lítill 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.

### Helstu áhættuþættir sem eru sértækir fyrir útgefendann

#### *Áhætta tengd almennu efnahagsumhverfi*

Þróun efnahagsmála á Íslandi, svo sem hagvöxtur, atvinnustig, verðbólga, kjarasamningar og staða helstu atvinnugreina hefur áhrif á fjárhagsstöðu fyrirtækja á Íslandi, auk þess sem þróun efnahagsmála erlendis hefur áhrif á efnahagsástand á Íslandi. Umfang starfsemi ACF III er lítið og felst í því að fjárfesta og halda utan um eignir félagsins svo það standi undir skuldbindingum sínum. Helstu vaxtaberandi eignir ACF III eru skuldabréf og lánasamningar sem félagið hefur fjárfest í. Helstu skuldir félagsins eru verðtryggð skuldabréf útgefin af félaginu sem bera fasta vexti. Verðbólga, vextir og gengisþróun íslensku krónunnar geta því haft áhrif á eignir og skuldir félagsins. Virði fjárfestinga félagsins er því háð almennum efnahagsaðstæðum. Þegar almennar efnahagsaðstæður versna getur það haft áhrif á verðmæti eigna og skulda félagsins, getu mótaðila til að standa skil á skuldbindingum sínum gagnvart félaginu og í framhaldinu getu ACF III til að standa skil á skuldbindingum sínum gagnvart eigendum að skuldabréfaflokknum ACFIII 21 1.

#### *Útlánaáhætta og mótaðilaáhætta*

Útlánaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi félagsins ef mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við skuldbindingar sínar, sem hefði áhrif á tekjur útgefanda og þar með getu þess til að standa skil á greiðslum á skuldabréfaflokknum ACFIII 21 1. Greiðslugeta útgefanda er því háð greiðslugetu mótaðila. Útlánaáhætta ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra skuldara, auk stöðu þeirra atvinnugreina sem stærstu viðskiptavinir félagsins starfa í. Útgefandi leitast við að stýra útlánaáhættu með ýmsum hætti og hefur sett sér fjárfestingarstefnu. Við vanefndir mótaðila útgefanda í fjárfestingum getur komið til þess að útgefandi þurfi að ganga að veðum sínum og ef til þess kemur reynir útgefandi að 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. Þrátt fyrir að félagið sé með verklag til að stýra þessari áhættu er sú hættu 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 hættu til staðar að gæði útlána rýrna sem leiðir til aukinnar virðisrýrnunar og aukinnar áhættu í lánsafni útgefanda. Slík staða getur haft veruleg neikvæð áhrif á sjóðstreymi og afkomu félagsins og þar með getu félagsins til að standa við skuldbindingar sínar.

#### *Lausafjár- og fjármögnunaráhætta*

Lausafjárahætta er hættan á því að útgefandi geti ekki staðið við fjárskuldbindingar sínar eftir því sem þær gjaldfalla vegna skorts á lausafé. Tekjur af fjárfestingum verða nýttar til að standa skil á greiðslum til fjárfesta vegna skuldabréfaflokksins ACF III 21 1 en gjalddagar eru tvisvar á ári. Útgefandi leitast við að eiga nægt fé til þess að standa straum af afborgunum útgefina skuldabréfa. Sú hættu er þó til staðar að útgefandi nái ekki að halda hárrí stöðu lausafjár til langstíma og eigi því ekki nægilegt laust fé til að mæta skuldbindingum sínum þegar þær gjaldfalla. Félagið fylgist með lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddögum fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægilegt laust fé til að geta mætt fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum. Útgefandi getur staðið frammi fyrir því að geta ekki innleyst fjárfestingar sínar, fyrir fjárhæð nálægt metnu gangvirði þeirra, í því skyni að mæta lausafjárpörf sinni. Fyrirgreind atriði geta því haft veruleg neikvæð áhrif á sjóðstreymi og afkomu útgefanda og þar með getu hans til að standa skil á skuldbindingum sínum.

#### *Vaxta og verðbólguáhætta*

Vaxtaáhætta er fólgin í því að þegar vextir á eignum og skuldum breytast ekki á sama tíma. Gengishreyfingar, verðbólga og verðbólguvæntingar kunna að hafa áhrif á vaxtastig og þar með á fjármagnsliði félagsins. Óvissa um framtíðarþróun vaxtastigs hefur í för með sér áhættu. Sú staða getur þó myndast að ávöxtun félagsins verði hærri eða lægri en markmið þess segja til um en það fer allt eftir markaðsaðstæðum hverju sinni. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld félagsins samanstanda af vöxtum, verðbótum langtímakrafna og skuldabréfalána. Hættu er á að verðbólga lækki raunvirði eigna útgefanda. Útgefandi er einungis fjármagnaður með eigin fé og fyrirgreindum verðtryggðum skuldabréfum sem bera fasta vexti. Hluti af fjárfestingum útgefanda eru á breytilegum vöxtum og hluti af eignasafni félagsins eru langtímakröfur á óverðtryggðum vöxtum. Það hefur í för með sér að þegar vextir lækka dregst fjármagnskostnaður útgefanda ekki saman í sama mæli og vaxtatekjur félagsins sem leiðir til minni arðsemi. Það sama á við þegar verðbólga hækkar, þá hækkar fjármagnskostnaður útgefanda án þess að samsvarandi 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 draga úr vaxta- og verðbólguáhættu mun útgefandi leitast við að dreifa áhættu og fjárfesta í verðtryggðum og óverðtryggðum eignum sem eru ýmist með fasta eða breytilega vexti. Útgefandi hefur heimild samkvæmt fjárfestingarstefnu til að nota afleiður til að stýra áhættu annars vegar og til þess að framfylgja fjárfestingarstefnu félagsins hins vegar. Sú hættu er til staðar að misræmi myndast í vaxta og verðbólguviðmiðum eigna og skulda sem getur haft neikvæð áhrif á afkomu útgefanda.

#### *Rekstraráhætta*

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

#### *Félagaform*

ACF III er samlagshlutafélag og í slíkum félögum 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 félagaform samlagshlutafélaga bera með sér, er um sjálfskuldarábyrgð að ræða, þar sem kröfuhafar félagsins hafa val um hvort gengið er fyrst að útgefanda eða ábyrgðaraðila. Ábyrgðaraðilinn, ACF III GP ehf. er einkahlutafélag og felst sú áhætta í því félagaformi, fyrir aðila sem fjárfest hafa í skuldabréfum útgefnum af útgefanda, að hluthafar bera takmarkaða ábyrgð á skuldbindingum félagsins, sem nemur hlutafjárframlagi þeirra.

#### *Skattaleg áhætta*

ACF III er ekki sjálfstæður skattaðili er því 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 ACF III.

## Lykilupplýsingar um verðbréfin

### Helstu eiginleikar verðbréfanna

Verðbréfin sem taka skal til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. eru skuldabréf útgefin í íslenskum krónum af ACF III með auðkennið ACFIII 21 1. Skuldabréfin að fjárhæð kr. 14.825.000.000 að nafnvirði eru gefin út í 1 kr. nafnverðseiningum og rafrænt skráð hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. ISIN númer skuldabréfanna er IS0000032993.

Skuldabréfin bera 3,25% fasta vexti og eru verðtryggð með vísitölu neysluverðs með grunngildi 495,48 stig, sem er dagvísitala þann 27. apríl 2021. Höfuðstóll skuldarinnar breytist í hlutfalli við vísitöluna frá grunnvísitölu til vísitölu á gjalddaga. Skuldabréfin voru gefin út 27. apríl 2021. Fyrsti vaxtadagur skuldabréfanna var 27. apríl 2021. Höfuðstóll og vextir greiðast með 25 jöfnum greiðslum (e. annuity), í fyrsta sinn þann 3. júlí 2021 og á sex mánaða fresti þar á eftir. Lokagjalddagi er 3. júlí 2033. Frá og með 27. apríl 2026 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 ACFIII 21 1. Í eignasafni útgefanda eru langtímakröfur, verðbréf með breytilegum tekjum og handbært fé. Til tryggingar endurgreiðslu langtímakrafna útgefanda hafa mótaðilar veitt útgefanda veð í meðal annars fasteignum og fastafjármunum. Kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfaflokkinum eru ávallt jafnréttáar (e. pari passu) innbyrðis. Óheimilt er að veita öðrum jafnréttáum skuldbindingum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda. Kröfur vegna skuldabréfanna njóta sömu 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 ACF III mun óska eftir því að öll útgefin skuldabréf í flokknum ACFIII 21 1 verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

### Helstu áhættuþættir sem eru sértækir fyrir verðbréfin

### *Almenn áhætta skuldabréfa*

Fjárfesting í skuldabréfum felur í sér áhættu. Eigendur skuldabréfa geta tapað verðmæti fjárfestingar sinnar í skuldabréfum í heild eða hluta. Skuldabréf bera markaðsáhættu sem felst í því að virði þeirra getur sveiflast ef ávöxtunarkrafa skuldabréfa sveiflast almennt á mörkuðum. Ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði skuldabréfanna og ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði skuldabréfanna. Margvíslegir atburðir geta valdið verðbreytingum á mörkuðum með fjármálagerninga og haft áhrif á virði skuldabréfa, s.s. almennt efnahagsástand, breytingar á lögum og reglum á fjármálamarkaði og ófyrirséðir atburðir. Slíkir atburðir eru utan áhrifasviðs útgefanda. Fjármálamarkaðir eru háðir því rekstrarumhverfi sem stjórnvöld skapa þeim á hverjum tíma. Breytingar á lögum og reglum sem gilda um fjármálamarkaði kunna að skapa óróa á mörkuðum og valda verðbreytingum á verðbréfum, þ.m.t. á skuldabréfum. Auk markaðsáhættu felur fjárfesting í skuldabréfum í sér seljanleika- og mótaðilaáhættu. Seljanleikaáhætta er hættan á því að ekki sé hægt að selja eign á verði sem næst áætluðu raunvirði og mótaðilaáhætta felst í hættunni á því að mótaðili í samningi efni ekki samning þegar að uppgjöri kemur. Aðrir áhættuþættir fylgja einnig fjárfestingu í skuldabréfum sem tengjast skilmálum og réttindum skuldabréfaútgefanda s.s. vegna vanefndartilvika, veðtrygginga og stöðu skuldabréfafjárfesta gagnvart öðrum skuldbindingum útgefanda. Enga tryggingu er hægt að veita fyrir því að fjárfesting í skuldabréfum reynist arðsöm og sérstaklega ekki skuldabréf útgefin af tilteknum útgefanda.

### *Lausafjárahætta*

Lausafjárahætta felst í því að útgefandi eigi ekki nægt laust fé til þess að mæta skuldbindingum sínum samkvæmt skuldabréfunum á gjalddögum. Útgefandi fjármagnar skuldbindingar sínar vegna skuldabréfanna með tekjum og/eða arði af eignum sínum, sem eru fjárfestingar í skuldabréfum, lánnum 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 útgefinnar skuldabréfa miðað við fjárhæð. Rekstraraðili útgefanda er skaðlaus af útgáfu skuldabréfanna, ber ekki ábyrgð á greiðslum vegna skuldabréfanna og er hvorki skuldari né ábyrgðarmaður á skuldabréfunum.

### *Mótaðilaáhætta*

Mótaðilaáhætta fjárfesta vegna skuldabréfanna er m.a. sú að útgefandinn standi ekki við skuldbindingar sínar samkvæmt skilmálum skuldabréfanna. Útgefandi skuldbindur sig til að endurgreiða skuldabréfin á gjalddaga með tekjum sínum og eignum. Standi mótaðilar útgefanda hins vegar ekki við skuldbindingar sínar hefur það áhrif á tekjur hans og þar með getu til að standa skil á greiðslum til fjárfesta skv. skilmálum skuldabréfanna. Til tryggingar endurgreiðslna langtímakrafna útgefanda hafa mótaðilar veitt útgefanda 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 skuldabréfaflokksins ACFIII 21 1 fjárhagslegu tjóni.

### *Umfram og uppgreiðsluáhætta*

Samkvæmt skilmálum skuldabréfaflokksins ACFIII 21 1 er útgefanda heimilt frá og með 27. apríl 2026 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 27. apríl 2023 geti breyst og að skuldabréfin kunna að vera greidd upp að fullu eða áður en kemur að lokagjalddaga. Komi til þess að útgefandi nýti slíka heimild er hættan á að fjárfestar geti ekki endurfjárfest uppgreiðslufjárhæðina á sömu kjörum á markaði.

### *Markaðsáhætta*

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

### *Vaxtaáhætta*

Almennt lækkar markaðsvirði skuldabréfa, að öðru óbreyttu, ef vextir hækka og öfugt. Óvissa um framtíðarþróun vaxtastigs hefur í för með sér að fjárfestar í skuldabréfum með föstum vöxtum taka áhættu á að gengi skuldabréfsins lækki, ef vextir hækka. Því lengri sem lánstími skuldabréfa er og því lægra sem vaxtastigið er, þeim mun viðkvæmari eru skuldabréfin fyrir hækkun markaðsvaxta, að öðru óbreyttu. Skuldabréfin í flokki ACFIII 21 1 bera fasta 3,25% verðtryggða vexti og er lokagjalddagi árið 2033. Skuldabréfaflokkurinn er með uppgreiðsluheimild frá og með 27. apríl 2026. Fjárfestar sem kaupa skuldabréf með föstum vöxtum standa frammi fyrir þeirri áhættu að vextir skuldabréfanna og fjárhæð þeirra vaxta sem þeir fá greitt sé lægri en þeir vextir sem bjóðast almennt á markaði. Að öðru óbreyttu þá lækkar oftast markaðsvirði skuldabréfa með föstum vöxtum, ef fjárfestar telja sig geta fengið betri ávöxtun af annarri fjárfestingu. Áhrif vaxtabreytinga eru meiri á lengri skuldabréf en styttri. Breytingar á markaðsaðstæðum hverju sinni hefur því meiri áhrif á skuldabréfin, en á styttri, óverðtryggð skuldabréf á föstum vöxtum.

### *Áhætta við gjaldprot*

Skuldabréfaflokkurinn fellur í gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust ef fjárnám er gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldprotaskipti á búi útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamninga, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppboði eða ef eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa. 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 ACFIII 21 1 eru jafn rétt háar 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.

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

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

Sótt verður um töku skuldabréfaflokksins ACFIII 21 1 til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Útgefin og seld skuldabréf í flokknum eru að fjárhæð 14.825 m.kr. að nafnverði. 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 ACFIII 21 1 til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði hjá Nasdaq Iceland.

Uppreiknað söluandvirði skuldabréfanna er um 15.610 m.kr. og rann söluandvirðið óskipt til útgefanda og var ráðstafað í fjárfestingar í samræmi fjárfestingastefnu útgefanda og rekstur. Áætlaður heildarkostnaður vegna töku skuldabréfanna til viðskipta er um 7,2 m.kr. og greiðist af félaginu.

Athygli fjárfesta er vakin á hagsmunum útgefanda, Kvik eignastýringar, Kvik banka hf. og Landsbankans hf. vegna töku skuldabréfa ACF III slhf. til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Samningur er í gildi á milli ábyrgðaraðila útgefanda og Kvik eignastýringar um rekstur og greiningu fjárfestingar. Fyrir það greiðir útgefandi Kvik eignastýringu þóknun. Framkvæmdastjóri útgefanda er starfsmaður Kvik eignastýringar hf. en Kvik eignastýring á allan eignarhlut í ábyrgðaraðila. Kvik banki hf., sem jafnframt er vörsluaðili og sér um bókhald og innheimtu, á 99,66% eignarhlut í Kvik 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.