

Veðskuld III hs.

Verðbréfalýsing

25. nóvember 2024



Efnisyfirlit

1	Áhættupættir	3
1.1	Almenn áhætta skuldabréfa	4
1.2	Áhætta tengd skuldabréfum	5
1.2.1	Lausafjáraáhætta	5
1.2.2	Mótaðilaáhætta	5
1.2.3	Umfram- og uppgreiðsluáhætta	6
1.2.4	Markaðsáhætta	7
1.2.5	Vaxtaáhætta	7
1.2.6	Áhætta við gjaldþrot	8
1.2.7	Áhætta vegna skilmálabreytinga	8
1.2.8	Lagaleg áhætta og ágreiningsmál	8
1.2.9	Uppgjörsáhætta	9
1.2.10	Verðtryggingaráhætta	9
1.2.11	Seljanleikaáhætta	9
2	Eigendur	11
3	Skuldabréfin	13
3.1	Fyrirkomulag útgáfu skuldabréfanna	13
3.2	Skilmálar og aðrar upplýsingar um skuldabréfin	14
3.2.1	Viðaukar við útgáfulýsingu	19
3.3	Undirliggjandi eignir	21
3.3.1	Uppbygging og sjóðstreymi	22
3.3.2	Helstu fjárfestingar útgefanda	23
3.3.3	Upplýsingar um viðskipti að útgáfu lokinni	24
3.4	Lög sem gilda um skuldabréfin	24
3.5	Rafræn skráning og framsal	25
3.6	Tryggingar	25
3.7	Forgangsröðun skuldabréfanna	25
3.8	Skilmálabreytingar	26
3.9	Gjaldfellingarheimild vegna vanskila	26
3.10	Sérstök skilyrði og heimildir til gjaldfellingar	27
3.11	Heimild til útgáfu skuldabréfa	27
3.12	Tilgangur útgáfu skuldabréfaflokksins	28
3.13	Taka skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland	28
3.13.1	Kostnaður vegna töku til viðskipta	28
3.14	Afskráning	28
3.15	Skattamál	29

3.16	Upplýsingar frá þriðja aðila	29
3.17	Rekstraraðili útgefanda	29
4	Tilkynning til fjárfesta	30
4.1	Gildistími og skjöl til sýnis	31
4.2	Skjöl felld inn með tilvísun	32
4.3	Umsjónaraðili útgáfunnar og töku skuldabréfanna til viðskipta	32
4.4	Yfirlýsing ábyrgðaraðila verðbréfalýsingar fyrir hönd útgefanda	33
4.5	Hugsanlegir hagsmunaárekstrar	33
4.6	Skilgreiningar	33
4.7	Skammstafanir og hugtök	35

1 Áhættuþættir

Veðskuld III hs., kt. 540717-9900, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík (hér eftir „**Veðskuld III**“, „**útgefandinn**“ eða „**sjóðurinn**“) er sérhæfður sjóður um sameiginlega fjárfestingu sbr. lög nr. 45/2020 um rekstraraðila sérhæfðra sjóða (hér eftir „**lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða**“). Rekstraraðili sjóðsins er Kvika eignastýring hf. (áður Júpíter rekstrarfélag hf.), kt. 520506-1010, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík (hér eftir „**Kvika eignastýring**“ eða „**rekstraraðili**“) samkvæmt nefndum lögum. Samkvæmt 3. gr. reglna og fjárfestingarstefnu Veðskuldar III, dagsett 21. október 2021 (hér eftir „**reglur og fjárfestingarstefna**“), er tilgangur útgefanda að fjárfesta í veðskuldabréfum lögaðila með veði í fasteignum (atvinnu- og íbúðarhúsnæði sem skráð er hjá fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands) samkvæmt fjárfestingarstefnu. Veðskuld III fjármagnaði starfsemi sína með útgáfu skuldabréfa í skuldabréfaflokknum VEDS3 17 01 (hér eftir „**VEDS3 17 01**“, „**skuldabréfin**“ eða „**skuldabréfaflokkurinn**“) sem gefinn var út rafrænt samhliða söfnun fjárfestingarloforða frá fjárfestum. Fjárfestingarloforð fjárfesta sjóðsins fólu í sér skuldbindingu þeirra um kaup á skuldabréfum útgefnum af sjóðnum. Sjóðurinn gefur ekki út hlutdeildarskírteini, nema að ósk eigenda þeirra, sbr. 1 mgr. 74. gr. laga um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Allir fjárfestar í sjóðnum eru fagfjárfestar og viðurkenndir gagnaðilar skv. 14. tl. og 73. tl. 1 mgr. 4 gr. laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga (hér eftir, „**lög um markaði fyrir fjármálagerninga**“). Allir fjárfestar sjóðsins fengu afhent rafræn skuldabréf í VEDS3 17 01 (í stað hlutdeildarskírteina) í samræmi við hlutdeild þeirra í sjóðnum samhliða innköllunnar á fjárfestingarloforðum viðkomandi fjárfesta. Fjárfestar sjóðsins halda því ekki á hlutdeildarskírteinum í Veðskuld III heldur eru þau öll í eigu Kviku eignastýringar sem einfaldar utanumhald fjárfestis. Þann 30.9.2024 stóðu hlutdeildarskírteini Veðskuldar III í 611 þúsundum króna og umfram ávöxtun sjóðsins var 36,8 m.kr. Rekstraraðili sjóðsins er ábyrgur fyrir daglegum rekstri sjóðsins og kemur fram fyrir hönd hans. Sjóðurinn er einn ábyrgur fyrir skuldbindingum sínum og er fjárhag hans haldið aðgreindum frá fjárhag rekstraraðila í samræmi við 68. gr. laga um rekstraraðila sérhæfðra sjóða og ber rekstraraðili ekki ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins. Fjallað er um Veðskuld III í útgefandalýsingu útgefanda dagsettri 25. nóvember 2024.

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, áhættuþætti sem lýst er hér á eftir, fjárfestingarstefnu og upplýsingar um eignir útgefandans, áður en ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfum er tekin.

Áhættuþættirnir, sem lýst er hér á eftir, eru þeir áhættuþættir 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 áhættuþætti í útgefandalýsingu Veðskuldar III, dagsettri 25. nóvember 2024, innihalda eftir bestu vitund útgefanda þá áhættuþætti sem máli kunna að skipta við mat á áhættu af fjárfestingu í skuldabréfunum. Áhættuþættirnir eru settir fram á þann hátt að fyrst eru taldir upp þeir áhættuþættir sem eru alvarlegastir 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 áhættuþættir sem hér er fjallað um muni hafa áhrif á starfsemi útgefanda eða verð skuldabréfa útgefins af útgefanda. Þá er ekki hægt að meta fjárhagsleg áhrif einstakra áhættuþátta.

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 áhættupáttar verða og að áhrifin geta komið mjög seint fram. Ekki er því mögulegt að meta töluleg áhrif einstakra áhættupáttar 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 áhættupættir 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 áhættupætti sem og umfjöllun um áhættupætti sem er að finna í 1. kafla útgefandalýsingar Veðskuldar III dagsettri 25. nóvember 2024, áður en ákvörðun er tekin um að fjárfesta í skuldabréfum sem tilheyra skuldabréfaflokknum VEDS3 17 01.

1.2 Áhætta tengd skuldabréfum

1.2.1 Lausafjánhætta

Lausafjánhætta 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. Skuldabréfin eru verðtryggð vaxtagreiðslubréf með föstum 3,5% nafnvöxum og fjöldi vaxtagjalddaga á ári eru fjórir. Á vaxtagjalddögum bréfsins er útgefanda heimilt að greiða upp skuldabréfin, að hluta eða öllu leyti, án þóknunar. Vextir eru lagðir við höfuðstól á 12 mánaða fresti og nýir vextir reiknaðir af samanlagðri fjárhæð. Allar eignir útefanda standa til tryggingar á greiðslu skuldabréfsins. 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 sem tryggð eru með veði í atvinnu- og íbúðarhúsnæði. Ef tekjur af eignum útgefanda verða minni eða þær tapast að hluta eða öllu leyti hefur það neikvæð áhrif á getu hans til þess að standa við skuldbindingar sínar skv. skuldabréfunum. Áhætta fjárfesta vegna lausafjánhætta útgefanda endurspeglast í getu útgefanda til að standa skil á skuldbindingum sínum vegna skuldabréfanna. Hafi greiðsla vaxta, verðbóta eða höfuðstóls ekki verið innt af hendi 15 dögum eftir gjalddaga er skuldabréfaeiganda heimilt að gjaldfella alla skuldina skv. skuldabréfaflokknum í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Ef útgefandi vill breyta skilmálum skuldabréfaflokksins þarf hann að boða til fundar skuldabréfaeigenda og fá samþykki 66,67% eigenda útgefina skuldabréfa miðað við fjárhæð krafna.

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

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

1.2.2 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 atvinnu- og íbúðarhúsnæði. Ekki er hægt að útiloka að mótaðilar standi ekki við gerða samninga. Slík staða

getur haft neikvæð áhrif á getu útgefanda til að standa við skuldbindingar sínar og valdið fjárfestum skuldabréfaflokksins VEDS3 17 01 fjárhagslegu tjóni.

Fjárfestum er bent á að kynna sér vel umfjöllun um skilmála skuldabréfanna, og viðauka þá sem gerðir hafa verið við skilamála þeirra, sem eru í útgáfulýsingu sem dagsett er 5. september 2017, sjá kafla 4.1 „Gildistími og skjöl til sýnis“. 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 Veðskuldar III sem dagsett er 25. nóvember 2024.

Mótaðilaáhætta fjárfesta getur einnig falist í því að greiðsla í greiðslukerfi sé ekki gerð upp með þeim hætti sem vænst er og valdi því að 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.

Samkvæmt skilmálum veðskuldbréfa þeirra sem útgefandi hefur fjárfest í eru heimildir, að uppfylltum vissum forsendum, til umfram eða uppgreiðslu veðskuldabréfanna. Upp getur komið sú staða vegna umfram- og uppgreiðslu á langtímakröfum útgefanda, að mótaðilar verði færri en fimm eða vægi eins mótaðila teljist verulegt, eða stærra en sem nemur 20% af eignum sjóðsins. Í því tilfelli kæmi til aukinnar upplýsingaskyldu af hendi útgefanda um eftirstandandi mótaðila eins og kveðið er á um í viðauka 19 við reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) nr. 2019/980 er varða eignavarin verðbréf. Útgefandi hefur sett sér verklag um hvernig skuli bregðast við í slíkum tilfellum en samkvæmt því getur hann brugðist við með því að fjárfesta í seljanlegum lausafjárjóstum í stað þess að greiða áfram til fjárfesta í formi umframgreiðslu á skuldabréfaflokknum VEDS3 17 01. Ef útgefandi bregst ekki við með viðeigandi ráðstöfunum gæti komið til afskráningar skuldabréfaflokksins VEDS3 17 01.

Upp getur komið sú staða vegna umfram- eða uppgreiðsluheimildar veðskuldabréfa að mótaðilar kjósi að greiða upp að hluta eða öllu leyti lán sín hjá útgefanda og endurfjármagni lán sín annars staðar. Sú hætta getur þá verið til staðar að útgefandi hafi takmarkaða möguleika til að ávaxta fjármuni sína t.d. vegna lágs vaxtastigs og vaxtamunur sjóðsins því orðið neikvæður. Slík staða getur haft þær afleiðingar að eigið fé sjóðsins verði neikvætt. Slík staða hefur komið upp og hefur sjóðurinn þurft að bregðast við með tímabundnum breytingum á vaxtaákvæðum í skilmálum bréfanna. Sjá nánari umfjöllun um framangreindar breytingar á vöxtum skuldabréfanna í kafla 1.2.5 „Vaxtaáhætta“.

1.2.3 Umfram- og uppgreiðsluáhætta

Samkvæmt skilmálum skuldabréfaflokksins VEDS3 17 01 er útgefanda heimilt á vaxtagjalddögum bréfsins að greiða upp skuldabréfin, að hluta eða öllu leyti, án þóknunar. Vegna heimildar til fyrirframgreiðslu eða uppgreiðslu verða fjárfestar að gera ráð fyrir því að greiðsluflæði þeirra af skuldabréfunum geti breyst og að skuldabréfin kunna að vera greidd upp að fullu eða áður en kemur að lokagjalddaga. Komi til þess að útgefandi nýti slíka heimild er hætta á að fjárfestar geti ekki endurfjárfest uppgreiðslufjárhæðinni á sömu kjörum á markaði. Sjá einnig umfjöllun um heimild til umfram- og uppgreiðslu á langtímakröfum útgefanda í kafla 1.2.2 „Mótaðilaáhætta“.

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 VEDS3 07 01 bera samkvæmt skilmálum bréfsins fasta 3,50% verðtryggða vexti og er lokagjalddagi 15 september árið 2060. Fjárfestar sem kaupa skuldabréf með föstum vöxtum standa frammi fyrir þeirri áhættu að vextir skuldabréfanna og fjárhæð þeirra vaxta sem þeir fá greitt sé lægri en þeir vextir sem bjóðast almennt á markaði. Að öðru óbreyttu þá lækkar oftast markaðsvirði skuldabréfa með föstum vöxtum, ef fjárfestar telja sig geta fengið betri ávöxtun af annarri fjárfestingu. Áhrif vaxtabreytinga eru meiri á lengri skuldabréf en styttri. Breytingar á markaðsaðstæðum hverju sinni hefur því meiri áhrif á skuldabréfin, en á styttri, óverðtryggð skuldabréf á föstum vöxtum.

Við stofnun sjóðsins var gert ráð fyrir að vaxtamunur og lántökugjöld yrðu uppistaðan í myndun eiginfjár hans. Það gekk hins vegar ekki eftir og var eigið fé sjóðsins neikvætt í lok ársins 2022 sem nam 140,3 m.kr. og í lok ársins 2023 neikvætt sem nam 50.6 m.kr. Helstu ástæður fyrir neikvæðu eigin fé sjóðsins voru þær að stór áföll urðu í ferðaþjónustugeiranum á Íslandi í byrjun árs 2018 með falli WOW flugfélagsins og var tekin ákvörðun um að lána ekki tímabundið til ferðaþjónustutengdra verkefna vegna mikillar óvissu. Sú ákvörðun þrengdi því fjárfestingarkosti sjóðsins að einhverju leyti. Þegar um 20% voru eftir af fjárfestingarloforðum fékk sjóðurinn talsverðar uppgreiðslur á lánasamningum sínum á 3. ársfjórðungi 2020. Möguleikar sjóðsins til að ávaxta fjármuni voru takmarkaðir á þeim tíma vegna lágs vaxtastigs og varð því vaxtamunur sjóðsins neikvæður. Á sama tíma var einnig töluverð óvissa varðandi ný verkefni sem sjóðurinn hugðist fjárfesta í. Til að bregðast við neikvæðri stöðu hlutdeildarskírteina sjóðsins hafa á dagsetningu lýsingar þessarar verið gerðar tvær tímabundnar skilmálabreytingar á VEDS0 17 01 en samkvæmt skilmálum VEDS3 17 01 getur útgefandi gert skilmálabreytingar á skuldabréfaflokknum með samþykki 66,67% eigenda útgefinna skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð krafna. Fyrri skilmálabreytingin var gerð 15. júní 2022 með samþykki 96,84% kröfuhafa og hinn seinni var gerð 10. maí 2024 með samþykki allra kröfuhafa. Í báðum skilmálabreytingunum var m.a. um að ræða tímabundna breytingu á nafnvöxtum skuldabréfsins úr 3,5% í 1%. Sjá nánar umfjöllun í kafla 1.2.1 „Lausafjárahætta“. Slík ráðstöfun var gerð með það að markmiði að breyta neikvæðu eigin fé sjóðsins í jákvætt. Það markmið hefur gengið eftir og þann 30 september 2024 er eigið fé sjóðsins jákvætt sem nemur 37,5 m.kr. Þegar fyrrgreindir viðaukar voru gerðir þá voru eigendur VEDS3 17 01 þeir sömu og fjárfestar útgefanda. Sú staða getur komið upp á eftirmarkaði að eigendur VEDS3 17 01 verði ekki þeir sömu og fjárfestar útgefanda og hagsmunir þeirra varðandi skilmálabreytingar sem m.a. varða vexti skuldabréfsins ekki endilega þeir sömu.

1.2.6 Áhætta við gjaldþrot

Skuldabréfaflokkurinn fellur á 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. 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 skuldabréfaflokki VEDS3 17 01 eru jafn rétt háar innbyrðis (e. pari passu). Óheimilt er að veita öðrum jafnrétt háum skuldbindingum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda. Vanefni útgefandi skuldbindingar sínar vegna skuldabréfanna getur eigendum verðbréfanna verið heimilt að gjaldfella þau, þó með samþykki tilskilins hlutfalls eigenda verðbréfanna. Áhætta er fólgin í því fyrir eiganda slíkra verðbréfa að hann hafi ekki einhliða rétt til að gjaldfella verðbréf í sinni eigu. Kröfur vegna skuldabréfanna njóta sömu rétt hæðar og almennar kröfur á hendur útgefanda komi til gjaldþrotaskipta.

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

1.2.7 Áhætta vegna skilmálabreytinga

Breytingar á skilmálum skuldabréfanna eru háðar samþykki 66,67% eigenda skuldabréfanna miðað við fjárhæð. Engar takmarkanir eru á því hvaða skilmálum heimilt er að breyta. Við dagsetningu lýsingu þessarar hafa verið gerðir tveir viðaukar við útgáfulýsingu skuldabréfaflokksins. Fyrri viðaukinn var birtur 15. júní 2022 og hinn síðari 10. maí 2024. Í báðum viðaukunum var m.a. um að ræða breytingu á nafnvöxtum skuldabréfsins til lækkunar tímabundið. Slík ráðstöfun var gerð með það að markmiði að breyta neikvæðu eigin fé sjóðsins í jákvætt. Þar sem ekki þarf samþykki allra eigenda skuldabréfanna fyrir skilmálabreytingum er sú 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. Skilmálar skuldabréfanna eru samkvæmt 2. kafla útgáfulýsingar útgefanda sem dagsett er 5. september 2017 sem er aðgengileg á vef útgefanda ásamt þeim viðaukum sem gerðir hafa verið við skilmála bréfanna: <https://www.kvikaeygnastyring.is/serhaefdir-sjodir/vedskuld-iii>

1.2.8 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 haft áhrif á útgefanda og fjárfesta. Eðli máls samkvæmt getur útgefandi ekki borið ábyrgð á áhrifum lagabreytinga, dómsúrskurða eða annarra stjórnvaldsákvæðana. Skuldabréfaflokkurinn er gefinn 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 hann lög nr. 7/2020, um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerna. Sjá nánari umfjöllun um lagaumhverfi skuldabréfanna í kafla 3.4 „Lög sem gilda um skuldabréfin“ í verðbréfalýsingu þessari og um lagaumhverfi útgefanda í kafla 2.8 „Lagalegt umhverfi útgefanda“ og kafla 1.7.3. „Skattaleg áhætta“ í útgefandalýsingu dagsettri 25. nóvember 2024.

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 stjórnáskýslumál, 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 undanförunu haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu eða arðsemi útgefanda. Útgefandi kann að verða aðili að dómsmálum eða kröfugerðum af hendi þriðja aðila. Ekki er hægt að útiloka að dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvarðanir verði útgefanda óhagfelldir.

Brot útgefanda á lögum, reglugerðum settum á grundvelli þeirra og reglum Nasdaq Iceland og Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands, kt. 560269-4129, Kalkofnsvegi 1, 101 Reykjavík, Íslandi, (hér eftir „**Fjármálaeftirlitið**“) geta haft neikvæð áhrif á fjárhag og ímynd útgefanda. Viðurlög við brotum á reglum Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerna 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 um markaði fyrir fjármálagerna fer eftir 9. þætti laganna og 12. gr. laga nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði (hér eftir „**lög um lýsingar**“).

Fjárfestar sem fjárfesta í skuldabréfaflokki útgefanda sem hefur verið tekin til viðskipta á skipulegum markaði falla undir fyrrnefnd lög um markaði fyrir fjármálagerna og lög nr. 60/2021 um aðgerðir gegn markaðssvikum (hér eftir „**lög um aðgerðir gegn markaðssvikum**“) og reglugerðir settar á grundvelli laganna. Umfangsmiklar breytingar á þeim lagaramma sem gildir um fjármálamarkaði geta haft neikvæð áhrif og skapað óróa á mörkuðum.

1.2.9 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 skuldaskjölin á réttum tíma.

1.2.10 Verðtryggingaráhætta

Skuldabréfin eru verðtryggð með vísitölu neysluverðs (hér eftir „**VNV**“). Verðtryggingin hefur þau áhrif að höfuðstóll skuldabréfanna breytist í samræmi við breytingar á grunnvísitölu bréfanna og gildi VNV á hverjum 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 jákvæð eða neikvæð áhrif á virði skuldabréfaflokksins.

1.2.11 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 hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík (hér eftir „**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.

2 Eigendur

Kvika eignastýring heldur á öllum hlutdeildarskírteinum sjóðsins. Á dagsetningu lýsingar þessarar eru 15 eigendur í skuldabréfaflokknum VEDS3 17 01 og eru þeir allir skilgreindir fagfjárfestar og viðurkenndir gagnaðilar, skv. 14 og 73 tölul. 1 mgr. 4. gr. laga um markaði fyrir fjármálagerninga.

Listi yfir eigendur í skuldabréfaflokknum VEDS3 17 01 og eignahluti þeirra 30. september 2024:

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

Samkvæmt 4. gr. reglna og fjárfestingarstefnu gefur sjóðurinn ekki út hlutdeildarskírteini, nema að ósk eigenda þeirra, sbr. 1 mgr. 74 gr. laga um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Fjárfestar sem leggja fé til hlutdeildar í sjóðnum fá í hendur kvittun fyrir kaupum á hlutdeild sinni, sem skilríki fyrir eignarréttindum í sjóðnum. Skal slík kvittun staðfesta að lágmarki nafn, kaupdag, fjölda eininga og kaupverð. Rekstraraðili sjóðsins eða sá aðili sem rekstraraðili tilnefni skal, skv. 4.gr. reglna og fjárfestingarstefnu sjóðsins, halda skrá yfir eigendur hlutdeildarskírteina í sjóðnum.

Stjórn rekstraraðila skal samþykkja veðsetningu eða framsal hlutdeildarskírteina áður en slík veðsetning eða framsal á sér stað. Samkvæmt 2 mgr. 3 gr. reglna og fjárfestingarstefnu sjóðsins getur stjórn rekstraraðila hafnað framsali hlutdeildarskírteina án frekari rökstuðnings.

Um hlutdeildarskírteini sjóðsins gilda ákvæði 74 - 77 gr. laga um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Kröfur á grundvelli hlutdeildarskírteina eru réttlægri öðrum kröfum á hendur sjóðnum. Allir fjárfestar sjóðsins, fengu afhent bréf í skuldabréfaflokknum VEDS3 17 01 í stað hlutdeildarskírteina í samræmi við hlutdeild hvers og eins fjárfestis í sjóðnum skv. innköllun á skuldbindandi fjárfestingarloforði um kaup á skuldabréfi útgefnu af Veðskuld III. Rekstraraðili heldur á hlutdeildarskírteinum í Veðskuld III og þann 30. september 2024 stóðu hlutdeildarskírteinin í 611 þúsund krónum og umframávöxtun sjóðsins var 36,8 m.kr.

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

3 Skuldabréfin

3.1 Fyrirkomulag útgáfu skuldabréfanna

Útgefandi var stofnaður sérstaklega til að fjárfesta í veðskuldabréfum lögaðila með veði í fasteignum (atvinnu- og íbúðarhúsnæði sem skráð er hjá fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands) samkvæmt fjárfestingarstefnu.

Hlutdeild í sjóðnum stendur eingöngu fagfjárfestum og viðurkenndum gagnaðilum, sbr. 14 og 72. tölul. 1. mgr. 4. gr. laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga, til boða.

Sjóðurinn fjármagnaði starfsemi sína með útgáfu skuldabréfa í flokknum VEDS3 17 01 sem gefinn var út rafrænt samhliða söfnun fjárfestingarloforða frá fjárfestum. Allir fjárfestar sjóðsins fengu afhent skuldabréf í flokknum VEDS3 17 01, í stað hlutdeildarskírteina í samræmi við hlutdeild hvers og eins fjárfestis í sjóðnum skv. skuldbindandi fjárfestingarloforði um kaup á skuldabréfi sjóðsins. Fjárfestingarloforðin voru innkölluð í nokkrum skrefum og útgáfa skuldabréfaflokksins stækkuð til samræmis í hvert sinn. Heildarheimild til útgáfu skuldabréfa í flokknum VEDS3 17 01 eru 12.000 m.kr. og eru nafnverðseiningar 1 kr. Heildarheimildin hefur ekki verið fullnýtt og hefur skuldabréfaútgáfa VEDS3 17 01 verið háttáð með eftirfarandi hætti og hyggst sjóðurinn ekki stækka flokkinn frekar:

Tafla 3.1: Yfirlit yfir skuldabréfaútgáfu¹

Útgáfudagsetning	Nafnverð skuldabréfaútgáfu	Gengi með áföllnum vöxtum (e. dirty price)	Söluandvirði
13.9.2017	1.469.000.000	1,000	1.469.000.000
13.8.2018	954.850.000	1,057	1.009.008.293
30.11.2018	125.822.129	1,036	130.393.484
20.2.2019	1.400.000.000	1,094	1.532.178.760
2.8.2019	929.400.000	1,128	1.048.325.983
22.12.2020	1.316.650.000	1,154	1.518.903.473
Samtals	6.195.722.129		6.707.809.993

Uppreiknað söluandvirði er um 6.708 m.kr. Öll sú fjárhæð sem fjárfestar fjárfestu fyrir í sjóðnum rann óskipt til útgefanda og var því ráðstafað í fjárfestingar í samræmi við fjárfestingarstefnu útgefanda og rekstur.

Skuldabréfin voru skráð í kerfi Nasdaq verðbréfamistöðvar (nú Nasdaq CSD SE, útibú á Íslandi), þann 13. september 2017. Útgáfa skuldabréfanna var einungis boðin útvöldum íslenskum fagfjárfestum til kaups, í samræmi við 9. tl. 2 gr. þágildandi laga um verðbréfavíðskipti nr. 108/2007 og var hún ekki sölutryggð. Útboðin voru undanþegin 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 töldust ekki almenn útboð í skilningi 43. gr. þágildandi laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Frumútgáfa á skuldabréfaflokknum átti sér stað 13. september 2017, að fjárhæð 1.469.000.000 kr. og var seld á pari. Búið er að gefa út sex sinnum í skuldabréfaflokknum fyrir alls 6.195.722.129 kr. en síðari útgáfur skuldabréfanna voru seldar með áföllnum verðbótum m.v. grunnvísitölu 444,0, sem er dagsett er 1. ágúst

¹ Við hverja útgáfu skuldabréfanna var ávöxtunarkrafa bréfanna var sú sama og vextir þeirra.

2017, og áföllnum vöxtum. Frá árinu 2020 hefur sjóðurinn greitt nokkrum sinnum inn á höfuðstól bréfanna og við útgáfu þessarar lýsingar er höfuðstóll þeirra 4.092.904.968 kr.

3.2 Skilmálar og aðrar upplýsingar um skuldabréfin

Hér að neðan eru helstu skilmálar og upplýsingar sem tengjast skuldabréfaflokknum VEDS3 17 01 og koma fram í útgáfulýsingu skuldabréfaflokksins dags. 5. september 2017.

Nafn, kennitala og aðsetur útgefanda:	Veðskuld III hs., kt. 540717-9900, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík
LEI kóði:	254900F8RGE0D4FHET53
Rekstraraðili útgefanda:	Kvika eignastýring, kt.520506-1010, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík
Auðkenni	VEDS3 17 01
ISIN	IS0000029031
Tegund bréfs	Vaxtagreiðslubríf
Ábyrgð á greiðslu útgáfu	Útgefandinn ber einn ábyrgð á greiðslu þessa skuldabréfs en sjóðurinn er rekinn af Kviku eignastýringu (áður rekstrarfélagi Virðingar hf.). Útgefandi ber ábyrgð á fjárskuldbindingum sínum, þar með talið skuldabréfi þessu, eingöngu með eignum sínum hverju sinni. Rekstrarfélag og vörslufyrirtæki útgefanda eru skaðlaus af útgáfu skuldabréfsins og bera ekki ábyrgð á greiðslu afborgana höfuðstóls, vaxta, verðbóta, innheimtukostnaðar eða hvaða greiðslum sem er vegna þessa skuldabréfs hvorki að hluta til né í heild. Hvorki rekstrarfélag né vörslufyrirtæki útgefanda er skuldari né ábyrgðarmaður á skuldabréfi þessu.
Heildarheimild samkvæmt samningi	ISK 12.000.000.000
Útgefið nú	ISK 6.195.722.129
Nafnverðseiningar	1,0 -ein króna-. Hlutaeiningar eru ekki heimilaðar.
Útgáfudagur	13. september 2017
Lokagjalddagi	15. september 2060
Verðtrygging	Skuldabréfin eru verðtryggð með vísitölu neysluverðs („VNV“) með grunnvísitölu 444,0 þann 1. ágúst 2017. Höfuðstóll skal reiknaður áður en vextir eru reiknaðir.
Nafnvextir	Fastir vextir 3,50 (dagaregla 30E/360) ²

² Þann 15. júní 2022 var gerður viðauki við skilmála VEDS3 17 01, dags. 5. september 2017, þar sem nafnvöxtum bréfanna var breytt tímabundið frá 15. júlí 2022 til 15. júlí úr 3,5% í 1,0%. Þann 10 maí 2024 var aftur gerður viðauki við fyrrgreinda skilmála VEDS3 1701 þar sem nafnvöxtum bréfanna var breytt tímabundið frá 1. maí 2024 til 1. október 2024 úr 3,5% í 1%.

Fyrsti vaxtadagur	13. september 2017
Fyrsti gjalddagi vaxta	15. september 2020
	Áfallnir vextir fram að fyrsta vaxtagjalddaga leggjast á höfuðstól. Vextir skulu lagðir við höfuðstól á 12 mánaða fresti og nýir vextir reiknaðir af samanlagðri fjárhæð í samræmi við lög um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001.
Fjöldi gjalddaga á ári	Fjórir (4), þann 15. mars, 15. júní, 15. september og 15. desember ár hvert.
Gjaldmiðill	ISK
Framsali	Engar takmarkanir eru á framsali skuldabréfa skv. útgáfu þessari. Framselja skal skuldabréfin til nafngreinds aðila. Um skráningu eignarréttinda yfir skuldabréfunum fer eftir ákvæðum laga um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerna nr. 7/2020 (áður lög um rafræna eignaskráningu verðbréfa nr. 131/1997).
Eignir til tryggingar greiðslu skuldabréfsins	<p>Eignir útgefanda standa til tryggingar á greiðslu þessa skuldabréfs og mun útgefandi á fjárfestingartíma sínum fjárfesta með það að markmiði að tryggja að greiðslufæði fjárfestingareigna sjóðsins geti á hverjum tíma mætt greiðsluskyldum sjóðsins. Fjárfestingartími sjóðsins skal vera að hámarki 3 ár frá fyrstu útgáfu þessa skuldabréfs. Heimilt er að endurfjárfesta innan fjárfestingartímans.</p> <p>Fjárfestingarstefna sjóðsins er sú að honum er heimilt að fjárfesta í eftirfarandi eignarflokkum:</p> <p>a) Skuldabréfum sem tryggð eru með veði í atvinnu- og íbúðahúsnæði</p> <ul style="list-style-type: none">• Fjárfestingar í þessum flokki skulu uppfylla eftirfarandi skilyrði:<ol style="list-style-type: none">i. Lánakjör skulu áveðin af sjóðnum með tilliti til markaðsaðstæðna, trygginga og greiðslugetu útgefanda.ii. Fasteignir, sem veð er tekið í, skulu vera skráðar í fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.iii. Skuldabréf sem tryggð eru með veði í fasteignum utan höfuðborgarsvæðisins mega að hámarki vera 30% af eignum sjóðsins.iv. Veðsetningarhlutfall má ekki vera hærra en 75% við kaup á skuldabréfi³.v. Skuldabréf útgefin af sama aðila mega að hámarki vera 20% af eignum sjóðsins.vi. Fjárfesting í hverri útgáfu má vera að hámarki 10% af eignum sjóðsins.

³ Veðsetningarhlutfall: Fjárhæð skuldabréfs við lántöku í hlutfalli við verðmat veðsettrar eignar við lántöku margfaldað með 100.

vii. Síðasti gjalddagi skal ekki vera síðar en 15. júní 2060.

b) Innlánnum fjármálafyrirtækja, lausafjárjóðum og reiðufé.

Fjárfestingar sjóðsins í öðrum eignum en að framan greinir eru óheimilar.

Ef veðskuldabréf í eigu sjóðsins er í skilum, en veðsetningarhlutfall fer umfram hámark vegna þróunar á mörkuðum, er sjóðnum ekki skylt að bregðast við nema í samræmi við skilmála veðskuldabréfa í hverju tilviki.

Sjóðnum er heimilt að eiga tímabundið fasteignir sem hann hefur þurft að leysa til sín. Sjóðurinn mun kappkosta að selja slíka eign aftur eins fljótt og kostur er gegn verði sem telja verður ásættanlegt, enda þjóni það hagsmunum sjóðsins.

Rekstrarfélaginu er óheimilt að veðsetja eignir sjóðsins, nema ef veðsetning er vegna lántöku sem er liður í því að verja hagsmuni sjóðsins. Sjóðurinn hefur heimild til skammtíma lántöku hjá bönkum eða öðrum lánveitendum á markaði, ef það er liður í því að verja hagsmuni sjóðsins, s.s. við uppboð á fasteignum sem sjóðurinn hefur veð í.

Útgefanda er heimilt að gera skilmálabreytingar á undirliggjandi veðskuldabréfum sem snúa að skuldskeytingum eða breytingum á vaxtakjörum. Aðrar skilmálabreytingar er varða undirliggjandi eignir skulu óheimilar nema viðkomandi veðskuldabréf sé í vanskilum og skilmálabreytingin sé liður í að tryggja hagsmuni útgefanda. Slíkar skilmálabreytingar skulu þó vera innan fjárfestingarstefnu sjóðsins. Aðrar skilmálabreytingar undirliggjandi eigna eru óheimilar.

Stimpilgjald	Skuldabréfin eru ekki stimpilskyld, sbr. ákvæði laga nr. 138/2013.
Heimild	Samþykkt af stjórn rekstrarfélags Virðingar hf. (rekstrarfélagi útgefanda) þann 27. júní 2017.
Skráð í kauphöll	Skuldabréfaflokkurinn verður skráður á skipulegan verðbréfamarkað innan 12 mánaða frá lokum fjárfestingartímabils. ⁴
Uppgreiðsluheimild	Á vaxtagjalddögum bréfsins er útgefanda heimilt að greiða upp skuldabréfin, að hluta eða öllu leyti, án þóknunar. Skal útgefandi tilkynna um slíka fyrirætlun með minnst 15 daga fyrirvara. Við uppgreiðslu skuldabréfanna að fullu skal miða

⁴ Þann 15. júní 2022 voru gerðar skilmálabreytingar á skilmálum VEDS3 17 01, dags. 5. september 2017, þar sem þessu ákvæði var breytt og er nú eftirfarandi: „Skuldabréfaflokkurinn verður skráður á skipulegan verðbréfamarkað fyrir lok árs 2023.“. Í lok árs 2023 var hins vegar eigið fé sjóðsins neikvætt og þann 10. maí 2024 var gerður viðauki við útgáfulýsingu VEDS3 17 01, dags. 5. september 2017, þar sem nafnvöxtum skuldabréfanna var breytt úr 3,5% í 1,0% tímabundið með það að markmiði að breyta neikvæðu eigin fé sjóðsins í jákvætt. Þann 30. september 2024 var eigið fé sjóðsins jákvætt sem nemur um 37,5m.kr..

við uppreiknaðan höfuðstól eins og hann stendur á uppgreiðsludegi.

Gjaldfelling vegna vanskila

Greiði útgefandi ekki á gjalddaga skuldabréfanna er skuldabréfaeiganda heimilt að innheimta dráttarvexti í samræmi við ákvörðum Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndarálag, sbr, 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af gjaldfallinni eða gjaldfelldri upphæð, enda hafi skuldabréfaeigandi fyrir þann tíma framvísað með sannarlegum hætti staðfestingu á eign sinni á vörslureikningi hjá reikningsstofnun.

Falli gjalddagi skuldabréfaflokksins á helgi eða almennan frídag, þegar bankar eru lokaðir, og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, er ekki leyfilegt að innheimta dráttarvexti.

Hafi greiðsla vaxta, verðbóta eða höfuðstóls ekki verið innt af hendi 15 dögum eftir gjalddaga er skuldabréfaeiganda heimilt að gjaldfella alla skuldina skv. skuldabréfafloknum í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Nýti skuldabréfaeigandi heimild til gjaldfellingar skal hann þegar í stað senda tilkynningu um slíkt til útgefanda og til NASDAQ Iceland hf.

Verði skuldin gjaldfelld skv. framansögðu má gera aðför hjá skuldara til fullnustu skuldarinnar, án undangengins dóms eða réttarsáttar, skv. 7. tl. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, að undangenginni greiðsluáskorun skv. 7. gr. laganna. Auk þess að ná til höfuðstóls skuldarinnar nær aðfararheimild þessi til vaxta, verðbóta og dráttarvaxta auk alls kostnaðar af innheimtuaðgerðum, sbr. 2. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989.

Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamnings, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppboði eða ef eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa fellur skuldabréfaútgáfan í gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust.

Sérstök skilyrði og heimild til gjaldfellingar

Kröfur skuldabréfaeigenda skv. skuldabréfaflokki þessum eru ávallt jafnréttháar innbyrðis (e. pari passu). 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.

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

- a) Brotið er gegn ákvæði um pari passu og einhverjum skuldabréfaeiganda er veitt sérstök trygging eða greiðsla umfram aðra skuldabréfaeigendur.

- b) Útgefandi gerir óheimilar breytingar á undirliggjandi eignum sínum, þ.e. gerir skilmálabreytingar á veðskuldabréfum sínum eða samþykkir breytingar á veðtryggingum að baki veðskuldabréfunum, sem ekki eru í samræmi við heimildir þær til skilmálabreytinga sem lýst er í síðustu málsgrein liðsins „eignir til tryggingar greiðslu skuldabréfsins“ hér að framan.
- c) Útgefandi gerir breytingar á reglum sínum, án samþykkis 66,67% kröfuhafa.
- d) Útgefandi skrái ekki bréf þetta á skipulegan verðbréfamarkað innan 12 mánaða frá lokum fjárfestingartímabils.⁵

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

Ágreiningsmál

Rísi mál út af skuldabréfaflokki þessum, má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt reglum XVII. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

Breytingar á skilmálum

Til að samþykkja skilamálabreytingar á skuldabréfaflokknum þarf útgefandi samþykki 66,67% eigenda útgefinna skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð krafna. Útgefandinn skal kynna tillögur að skilamálabreytingum og leita samþykkis fyrir þeim á fundi sem hann skal boða með minnst 15 daga fyrirvara.

Útgefanda ber að tilkynna Verðbréfaskráningu um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfaflokks.

Afskráning

Skuldabréfaflokkur verður afskráður sjö sólarhringum eftir lokagjalddaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda. Útgefanda ber að tilkynna Nasdaq verðbréfamíðstöð hf. um greiðslufall flokksins og skal í því tilviki senda VS tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram.

Vaxta- og afkomuauki

15. mars ár hvert skal greiða út vaxta- og afkomuauka fyrir liðið ár á undan. Upphæð vaxta- og afkomuaukans nemur öllum innheimtum tekjum ársins, þ.e. vaxtatekjum, uppgreiðsluþóknunum, dráttarvöxtum og annarri afkomu vegna vanskila, að frádregnum greiddum vöxtum og kostnaði ársins (opinber gjöld og rekstrarkostnaður sjóðsins, þ.m.t. umsýsluþóknun). Þess skal þó gætt að slík ráðstöfun skerði ekki möguleika sjóðsins til að standa við skuldbindingar sínar í framtíðinni miðað við fyrirliggjandi

⁵ Þann 15. júní 2022 voru gerðar skilamálabreytingar á skilmálum VEDS3 17 01, dags. 5. september 2017, þar sem þessu ákvæði undir lið d var breytt og hljómar nú: „Útgefandi skrái ekki bréf þetta á skipulegan verðbréfamarkað fyrir lok árs 2023.“. Í lok árs 2023 var hins vegar eigið fé sjóðsins neikvætt og þann 10 maí 2024 var gerður viðauki við útgáfulýsingu VEDS3 17 01, dags. 5. september 2017, þar sem nafnvöxtum skuldabréfanna var breytt úr 3,5% í 1,0% tímabundið með það að markmiði að breyta neikvæðu eigin fé sjóðsins í jákvætt. Þann 30. september 2024 var eigið fé sjóðsins jákvætt sem nemur um 37,5 m.kr.

upplýsingar þegar slík ráðstöfun á sér stað. Fjárhæð vaxta- og afkomuaukans skal tilkynna með minnst 15 daga fyrirvara. Útgefandi skal greiða vaxta- og afkomuaukann til skuldabréfaeigenda í hlutfalli við eign þeirra í skuldabréfaflokksnum.

3.2.1 Viðaukar við útgáfulýsingu

Frá því útgáfulýsing skuldabréfaflokksins VEDS3 17 01 var birt 5. september 2017 hafa verið gefnir út tveir viðaukar við útgáfulýsinguna. Fyrri viðaukinn var gefinn út 15. júní 2022 og hinn síðar 10. maí 2024. Sjá nánar kafla 4.1 „Gildistími og skjöl til sýnis“.

3.2.1.1 Viðauki 15. júní 2022

Eftirfarandi viðauki var gerður 15. júní 2022 við útgáfulýsingu VEDS 17 01 frá 5. september 2017:

1) Útgefandi skuldabréfanna

Viðauki þessi varðar verðtryggð skuldabréf sem gefin eru út undir flokki sem auðkenndur er sem VEDS3 17 01, með ISIN kóðann IS0000029031 (hér eftir „skuldabréfaflokkurinn“).

Útgefandi skuldabréfaflokksins er Veðskuld III, kt. 540717-9900 (hér eftir „útgefandi“).

2) Breytingar á 2. kafla útgáfunnar „Upplýsingar um útgáfuna“

Útgefandi hefur ákveðið að gera eftirfarandi breytingar á kafla 2.2 „Auðkenni útgáfunnar, nafnverð svo og önnur skilyrði sem varða útgáfuna og skuldbinda útgefanda“.

Ákvæði um nafnvexti breytist tímabundið í tólf mánuði frá 15. júlí 2022 til 15. júlí 2023 úr „Fastir vextir 3,5% (dagaregla 30E/360)“ í „Fastir vextir 1,0% (dagaregla 30E/360)“. Eftir það tímamark gilda upphaflegir skilmálar.

Fjöldi vaxtagjalddaga breytist tímabundið, frá 15. júlí 2022 til 15. júlí 2023, og greiðast þá vextir mánaðarlega, 15. hvers mánaðar. Eftir það tímamark gilda upphaflegir skilmálar.

Í kafla sem fjallar um atvik sem heimila geta skuldabréfaeigendum að gjaldfellingaskuldabréf⁶ skv. skuldabréfaflokkunum, nánar tiltekið í d. lið ákvæðisins „Sérstök skilyrði og heimildir til gjaldfellingar“ segir:

„Útgefandi skrái ekki bréf þetta á skipulegan verðbréfamarkað innan 12 mánaða frá lokum fjárfestingartímabils.“

Lögð er til breyting á þessu tímamarki þessa ákvæðis og það verði eftirleiðis:

„Útgefandi skrái ekki bréf þetta á skipulegan verðbréfamarkað fyrir lok árs 2023.“

Ákvæði um skráningu í kauphöll breytist úr „Skuldabréfaflokkurinn verður skráður á skipulegan verðbréfamarkað innan 12 mánaða frá lokum fjárfestingartímabils.“ Í „Skuldabréfaflokkurinn verður skráður á skipulegan verðbréfamarkað fyrir lok árs 2023.“

⁶ Texti tekinn beint úr viðauka sem gerður var 15. júní 2022 við útgáfulýsingu útgefanda frá 5. september 2017. Hér er um innsláttarvillu að ræða í viðaukanum og á standa hér „Í kafla sem fjallar um atvik sem heimila geta skuldabréfaeigendum að gjaldfella skuldabréf skv. skuldabréfaflokkunum.“

Aðrir skilmálar útgáfunnar haldast óbreyttir.

3) Samþykki breytinga á skilgreiningu í kafla 2.2 útgáfulýsingar

Viðauki þessi var samþykktur af útgefanda skuldabréfaflokksins í kjölfar beiðni sjóðstjóra þar um en áskilinn fjöldi kröfuhafa hefur samþykkt skilmálabreytingu eða 96,84%.

4) Ábyrgðaraðilar viðauka við útgáfulýsingu

Nöfn og kennitölur þeirra sem bera ábyrgð á viðauka við skilmálabreytingar:

Útgefandi: Veðskuld III, kt. 540717-9900.

Umsjónaraðili skilmálabreytingar er Kvika banki hf., kt. 540502-2930, sem hefur yfirtekið réttindi og skyldur Virðingar hf., kt. 561299-3909, sem umsjónaraðila, í kjölfar sameiningar Kvikubanka hf. og Virðingar hf.

3.2.1.2 Viðauki 10. maí 2024

Eftirfarandi viðauki var gerður 10. maí 2024 við útgáfulýsingu VEDS 17 01 frá 5. September 20217:

1) Útgefandi skuldabréfanna:

Viðauki þessi varðar verðtryggð skuldabréf sem gefin eru út undir flokki sem auðkenndur er sem VEDS3 17 01, með ISIN kóðann IS0000029031 (hér eftir „skuldabréfaflokkurinn“).

Útgefandi skuldabréfaflokksins er Veðskuld III, kt. 540717-9900 (hér eftir „útgefandi“).

2) Breytingar á 2. kafla útgáfunnar „Upplýsingar um útgáfuna“

Útgefandi hefur ákveðið að gera eftirfarandi breytingar á kafla 2.2 „Auðkenni útgáfunnar, nafnverð svo og önnur skilyrði sem varða útgáfuna og skuldbinda útgefanda“.

Ákvæði um nafnvexti breytist tímabundið í 6 mánuði frá 1. maí 2024 til 1. október 2024 úr „Fastir vextir 3,5% (dagaregla 30E/360)“ í „Fastir vextir 1,0% (dagaregla 30E/360)“. Eftir það tímamark gilda upphaflegir skilmálar.

Aðrir skilmálar útgáfunnar haldast óbreyttir.

3) Samþykki breytinga á skilgreiningu í kafla 2.2 útgáfulýsingar

Viðauki þessi var samþykktur af útgefendum skuldabréfaflokksins í kjölfar beiðni sjóðstjóra þar um en allir kröfuhafar hafa samþykkt skilmálabreytingu.

4) Ábyrgðaraðilar viðauka við útgáfulýsingu

Nöfn og kennitölur þeirra sem bera ábyrgð á viðauka við skilmálabreytingar:

Útgefandi: Veðskuld III, kt. 540717-9900.

Umsjónaraðili skilmálabreytingar er Kvika banki hf., kt. 540502-2930, sem hefur yfirtekið réttindi og skyldur Virðingar hf., kt. 561299-3909, sem umsjónaraðila, í kjölfar sameiningar Kvikubanka hf. og Virðingar hf.

3.3 Undirliggjandi eignir

Eignasafn útgefanda samanstendur að mestu af langtímakröfum vegna verðtryggðra veðskuldabréfa vegna lána sjóðsins til lögaðila, hlutdeildarskírteinum í lausafjár sjóðum auk innlána hjá lánastofnunum. Samanlagt heildarvirði eigna, skv. uppgjöri útgefanda þann 30 september 2024 fyrir fyrstu níu mánuði ársins, var um 5,9 ma.kr. Nánari upplýsingar um fjárfestingarstefnu er að finna í kafla 2.5 „Fjárfestingarstefna“ í útgefandalýsingu útgefanda dagsettri 25. nóvember 2024.

Veðskuldabréfin fela ekki í sér bein veð en allar eignir útgefanda standa til tryggingar greiðslu á skuldabréfaflokknum VEDS03 17 01⁷. Til tryggingar endurgreiðslu langtímakrafna hafa lántakendur veitt útgefanda veð í atvinnu- og íbúðarhúsnæði en meðalveðsetning fjárfestinga m.v. upphaflegt láns hlutfall var um 68,8% þann 30. september 2024. Um 77,4% af veðum er á 1. veðrétti og 22,6% eru á 2. veðrétti eða síðari. Skuldabréfin skulu hafa að lágmarki fjóra gjalddaga á ári skv. fjárfestingarstefnu útgefanda og síðasti gjalddagi skal ekki vera síðar en 15. júní 2060, en meðallíftími langtímakrafna útgefanda er 20,5 ár. Þann 30. september 2024 voru 19 samningar við 19 mótaðila, samanborið við 22 í lok árs 2023, en þrír mótaðilar greiddu upp veðskuldabréf sín á árinu 2024. Í töflunni hér að neðan eru upplýsingar um stöðu og líftíma undirliggjandi eigna.

Tafla 3.3: Staða eignasafns m.v. 30. september 2024

Mót- aðilar	Virði veðsettra eigna m.v. útgáfudag samnings	Verðmat fasteigna m.v. útgáfudag samnings	Veð- hlutfall m.v. útgáfu- dag samnings	Staða samninga m.v. 30.09.2024	Útgáfu- dagur	Loka- gjaldagi	Vextir	Teg- vaxta	Verð- tryggt	Fjöldi af- borgana *	Tegund afborgana
1	483.000.000	483.000.000	65,57%	211.146.950	28.5.2018	1.6.2043	4,85%	Fastir	Já	89	Jafnar afborganir
2	585.000.000	585.000.000	43,54%	134.736.640	9.7.2018	10.2.2044	4,50%	Fastir	Já	93	Jafnar afborganir
3	670.000.000	670.000.000	64,90%	234.800.606	31.10.2018	20.11.2049	3,70%	Fastir	Já	135	Jafnar greiðslur
4	2.284.080.659	2.284.080.659	56,11%	471.489.766	8.11.2018	5.6.2049	3,50%	Fastir	Já	133	Jafnar greiðslur
5	1.590.000.000	1.590.000.000	87,09%	692.392.141	15.2.2019	5.11.2049	4,15%	Fastir	Já	133	Jafnar greiðslur
6	80.900.000	80.900.000	76,71%	62.059.768	25.2.2019	15.9.2043	4,80%	Fastir	Já	102	Jafnar greiðslur
7	580.000.000	580.000.000	80,80%	156.213.658	4.6.2019	20.6.2029	4,30%	Fastir	Já	46	Jafnar afborganir
8	537.000.000	537.000.000	41,30%	57.980.339	14.11.2019	20.6.2051	5,10%	Fastir	Já	138	Jafnar greiðslur
9	2.200.000.000	2.200.000.000	73,91%	353.100.857	27.11.2019	20.6.2025	4,80%	Fastir	Já	8	Jafnar greiðslur
10	245.000.000	245.000.000	65,48%	160.433.286	19.12.2019	20.1.2050	4,50%	Fastir	Já	133	Jafnar greiðslur
11	474.000.000	474.000.000	85,22%	403.958.390	20.10.2020	20.11.2050	3,75%	Fastir	Já	139	Jafnar greiðslur
12	4.955.000.000	4.955.000.000	76,03%	742.417.319	4.12.2020	1.1.2031	4,40%	Fastir	Já	61	Jafnar greiðslur
13	4.228.000.000	4.228.000.000	60,31%	49.931.889	30.4.2020	15.5.2045	4,05%	Fastir	Já	111	Jafnar greiðslur
14	1.816.150.000	1.816.150.000	74,05%	484.919.496	3.12.2020	20.11.2050	3,50%	Fastir	Já	140	Jafnar greiðslur
15	2.300.000.000	2.300.000.000	72,01%	364.154.156	30.11.2020	20.12.2045	4,50%	Fastir	Já	132	Jafnar greiðslur
16	805.000.000	805.000.000	77,17%	121.244.429	30.11.2020	20.12.2045	4,40%	Fastir	Já	133	Jafnar greiðslur
17	1.500.000.000	1.500.000.000	64,85%	372.753.636	6.1.2020	20.1.2050	5,10%	Fastir	Já	131	Jafnar greiðslur
18	1.085.000.000	1.085.000.000	55,94%	303.461.808	14.12.2020	20.12.2050	4,50%	Fastir	Já	137	Jafnar greiðslur
19	1.262.720.000	1.262.720.000	72,51%	457.780.253	10.11.2020	20.11.2050	12,63%	Breytil.	Nei	120	Jafnar greiðslur

⁷ Sbr. útgáfulýsingu skuldabréfaflokksins VEDS3 17 01

*m.v. núverandi stöðu veðskuldabréfa

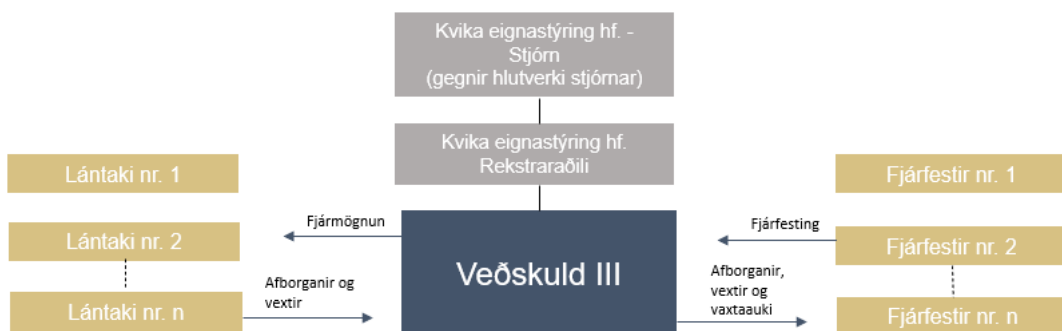
Sjóðnum er ekki heimilt að endurfjárfesta endur- eða uppgreiðslur af lánum en heimilt er að fjárfesta í lausafjár sjóði til að ávaxta umframgreiðslur til skamms tíma (oft fram að vaxtagjald daga skuldabréfa sem útgefin eru af sjóðnum, VEDS3 17 01) og í kjölfarið er heimilt að umframgreiða inn á skuldabréfin útgefin af sjóðnum.

Um eignasafnið gilda viðeigandi íslensk lög svo sem lög nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa og lög nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Samkvæmt þjónustusamningi sem gerður var á milli Veðskuldar III og Kviku banka, sem gerður var 5. febrúar 2018, sér Kvika banki um skjalagerð og aðra þjónustu vegna krafna samkvæmt veðskuldabréfum sem sjóðurinn hefur keypt.

3.3.1 Uppbygging og sjóðstreymi

Útgefandi gegnir hlutverki milliliðar sem tekur við fé frá fjárfestum og lánar það út til lögaðila sem uppfylla kröfur fjárfestingarstefnu sjóðsins með það fyrir augum að ná ákveðnu ávöxtunarmarkmiði. Eigandahópur útgefanda samanstendur af fagfjárfestum sem allir eru íslenskir lífeyrissjóðir en þeir lögðu útgefanda til fjármagn með undirritun skuldbindandi fjárfestingarloforðs um kaup á skuldabréfi útgefnu af Veðskuld III. Hér að neðan má sjá hvernig sjóðstreymi viðskipta er uppbyggð.

Mynd 3.3.1: Sjóðstreymi viðskipta



Fjármagnið var nýtt til að fjárfesta samkvæmt fjárfestingarstefnu sjóðsins og eru mótaðilar sjóðsins fyrirtæki eða aðilar í fjölmörgum atvinnugreinum íslensks efnahagslífs. Þann 30. september 2024 var stærð fimm stærstu atvinnugreinaflokka eftirfarandi:

Atvinnugreinaskipting	
Verkstæði, lager, iðnaður	59,2%
Skrifstofuhúsnæði	12,9%
Íbúðarhúsnæði	12,3%
Hótel, gistirými, veitingar	3,7%
Verslun og þjónusta	11,9%
	100,0%

Nánari upplýsingar um fjárfestingar og mótaðila útgefanda er að finna í kafla 2.6 „Helstu fjárfestingar útgefanda“ í útgefandalýsingu útgefanda dagsettri 25. nóvember 2024.

Afborganir vaxta og höfuðstóls langtímakrafna útgefanda skila sér til fjárfesta fyrir tilstuðlan útgefanda í samræmi við 9. gr. reglna og fjárfestingarstefnu sem kveður á um að það sé stefna sjóðsins að greiða hlutdeildarskírteinishöfum arð á hverju ári í samræmi við hlutdeild þeirra og skilmála hlutdeildarskírteina, ef uppgjör eftir greiðslu annarra skuldbindinga og kostnaður leyfir. Arður greiðist þannig að honum er bætt við höfuðstól sjóðsins og skilar sér til hlutdeildarskírteinishafa í herra gengi hlutdeildarskírteina. Hlutdeildarskírteini munu því að hámarki hækka sem nemur 5% á ári hverju.

Kvika eignastýring sem rekstrarfélag útgefanda gerði samning við Kvikubanku, sem dagsettur er 5. febrúar 2018, um þjónustu vegna veðskuldabréfa (hér eftir „**samningurinn**“) sem sjóðurinn hefur keypt. Felst framangreind þjónusta m.a. í innheimtu krafna útgefanda, varðveislu á veðskuldabréfum (bæði frumrit og rafræn varsla), framkvæmd skilmálabreytinga veðskuldabréfa skv. umsömdum heimildum þar um og koma fram fyrir hönd sjóðsins gagnvart lántökum útgefanda.

Samkvæmt 9. gr. reglna og fjárfestingarstefnu Veðskuldar III skal eignum og tekjum sjóðsins ráðstafað í eftirfarandi röð:

- a) Til greiðslu opinberra gjalda og til greiðslu rekstrarkostnaðar sjóðsins, þ.m.t. umsýslupóknunar.
- b) Í samræmi við skilmála skuldabréfa eða lánasamninga sem sjóðurinn hefur gefið út eða gert.
- c) Til hlutdeildarskírteinishafa í samræmi við reglur og fjárfestingarstefnu sjóðsins, en þess skal þó gætt að slík ráðstöfun skerði ekki möguleika sjóðsins til að standa við skuldbindingar sínar í framtíðinni miðað við fyrirbyggjandi upplýsingar þegar slík ráðstöfun á sér stað. Arður hvers árs er að hámarki 5% af nafnvirði útgefna hlutdeildarskírteina. Arðgreiðslum skal bætt við höfuðstól sjóðsins.

Komi til þess að sjóðurinn hagnist umfram það sem fellur undir liði a) til c) hér að ofan skal slíkum hagnaði skipt hlutfallslega á milli eigenda sjóðsins eins og þeir eru þegar skuldabréfaútgáfa sjóðsins er að fullu greidd upp.

Sjóðurinn hefur heimild til skammtíma lántöku hjá bönkum eða öðrum lánveitendum á markaði, ef það er liður í því að verja hagsmuni sjóðsins, s.s. við uppboð á fasteignum sem sjóðurinn hefur veð í.

3.3.2 Helstu fjárfestingar útgefanda

Tilgangur sjóðsins er að fjárfesta í veðskuldabréfum lögaðila með veði í fasteignum (atvinnu- og íbúðarhúsnæði sem skráð eru hjá fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands) samkvæmt fjárfestingarstefnu.

Fjárfestingarheimildir útgefanda takmarkast við fjárfestingarstefnu hans. Sjá nánar kafla 2.5 „Fjárfestingarstefna“ í útgefandalýsingu útgefanda dagsettri 25. nóvember 2024.

Fjárfestingartími sjóðsins stóð yfir frá 2017 til 2020. Fjárfestingareignir útgefanda samanstanda af langtímakröfum vegna veðskuldabréfa til lögaðila. Samanlagt heildarvirði

þeirra, skv. uppgjöri útgefanda þann 30. september 2024 fyrir fyrstu níu mánuði ársins, var um 5,8 ma.kr. Vegnir vextir veðskuldabréfa sjóðsins voru 4,90% m.v. 30. september 2024. Fjöldi lánasamninga og skuldabréfa þann 30. september 2024 var 19 talsins og fjöldi mótaðila var 19, samanborið við 22 mótaðila í lok árs 2023, og meðallíftími fjárfestinga er 20,5 ár. Vegið meðaltal veðsetninga m.v. 30. september 2024 var um 71,6% og vegin meðalfjárhæð útistandandi fjárfestinga um 435,6 m.kr. Á dagsetningu lýsingar er eitt veðskuldabréf að fjárhæð 49,9 m.kr., eða um 0,9% af stöðu samninga við mótaðila, í verulegum vanskilum.

Hlutfall verðtryggðra lána sjóðsins er 92,1% og hlutfall óverðtryggðra lána er 7,8%. Um 77,4% af fjárfestingum útgefanda eru tryggðar með 1. veðrétti í fasteignum lántaka og 22,6% af fjárfestingum eru tryggðar á 2. eða síðari veðrétti í fasteignum lántaka.

3.3.3 Upplýsingar um viðskipti að útgáfu lokinni

Engin áform eru hjá útgefanda að birta upplýsingar um verðþróun undirliggjandi eigna eða að veita aðrar upplýsingar um skuldabréfin en reglur Nasdaq Iceland kveða á um.

3.4 Lög sem gilda um skuldabréfin

Um skuldabréfin gilda íslensk lög en þau eru verðbréf í skilningi 64. tl. 4. gr. laga nr. 115/2021 um markaði fjármálagerninga. Skuldabréfin hafa verið 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 eignarskráningu fjármálagerninga (hér eftir „**lög um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga**“). Að auki gilda um þau lög nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu og óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf, auk annarra almennra reglna íslensks samninga- og kröfuréttar.

Frá því að útgefandi óskar eftir því að skuldabréf verði tekin til viðskipta á Aðalmarkað 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. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga og reglugerðir settar á grundvelli laganna, lög nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu, lög um aðgerðir gegn markaðssvikum, reglugerðir og reglur settar á grundvelli fyrrnefndra laga, svo sem reglugerð nr. 977/2021 um tilkynningar um raunveruleg eða möguleg brot á lögum um aðgerðir gegn markaðssvikum og gildistöku reglugerða Evrópusambandsins i tengslum við markaðssvik og reglur nr. 320/2022 um aðgerðir gegn markaðssvikum. Umsókn útgefanda um töku skuldabréfa til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland telst vera fullgild þegar lýsing staðfest af Fjármálaeftirlitinu hefur verið birt. Aðalmarkaður Nasdaq Iceland er skipulegur markaður sbr. 4 gr. 57. tl. laga um markaði fyrir fjármálagerninga.

Verðbréfalýsing þessi, ásamt útgefandalýsingu Veðskuldar III sem dagsett er þann 25. nóvember 2024 og samantekt (saman nefnt „**lýsingin**“) er gerð til að koma á framfæri upplýsingum um skuldabréfaflokkinn VEDS3 17 01 vegna fyrirhugaðrar töku til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland. Lýsingin er gerð í samræmi við 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, 9, 14 og 19 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. janúar 2024. 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.

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

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

3.5 Rafræn skráning og framsal

Skuldabréfin eru gefin út með rafrænum hætti hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð, Laugavegi 182, 105 Reykjavík. Engar takmarkanir eru á framsali skuldabréfa samkvæmt útgáfu þessari. Framselja skal skuldabréfin til nafngreinds aðila. Um skráningu eignarréttinda yfir skuldabréfunum fer eftir ákvæðum laga um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga, nr. 7/2020 (komi í stað laga nr. 131/1997 um rafræna eignarskráningu verðbréfa). Skilmálar skuldabréfanna eru samkvæmt útgáfulýsingu útgefanda sem dagsett er 5. september 2017 sem er aðgengileg á vef útgefanda: <https://www.kvikaeygnastyring.is/serhaefdir-sjodir/vedskuld-iii>

Reikningsstofnunum, eins og þær eru skilgreindar samkvæmt lögum um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga, er einum heimilt að annast milligöngu um framsal á skuldabréfunum.

3.6 Tryggingar

Eignir útgefanda standa til tryggingar á greiðslu þessa skuldabréfs og mun útgefandi á fjárfestingartíma sínum fjárfesta með það að markmiði að tryggja að greiðsluflæði fjárfestingareigna sjóðsins geti á hverjum tíma mætt greiðsluskyldum sjóðsins. Fjárfestingartími sjóðsins skal vera að hámarki 3 ár frá fyrstu útgáfu þessa skuldabréfs. Heimilt var að endurfjárfesta innan fjárfestingartímans. Fjárfestingartíma útgefanda lauk 16. apríl 2021.

3.7 Forgangsröðun skuldabréfanna

Kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfaflokknum eru ávallt jafnréttáar innbyrðis (e. pari passu). Óheimilt er að veita öðrum jafnréttáum skuldbindingum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda. Kröfur vegna skuldabréfanna njóta sömu réttthæðar og almennar kröfur á hendur útgefanda komi til gjaldprotaskipta.

Útgefandi hlutdeildarskírteina og skuldabréfa er sjóðurinn. Rekstraraðili ber ekki ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins.

Eignum og tekjum sjóðsins skal ráðstafað í eftirfarandi röð:

- a) Til greiðslu opinberra gjalda og til greiðslu rekstrarkostnaðar sjóðsins, þ.m.t. umsýslupóknar skv. 16 gr. reglna og fjárfestingarstefnu sjóðsins.
- b) Í samræmi við skilmála skuldabréfa eða lánasamninga sem sjóðurinn hefur gefið út eða gert.
- c) Til hlutdeildarskírteinishafa í samræmi við reglur og fjárfestingarstefnu sjóðsins, en þess skal þó gætt að slík ráðstöfun skerði ekki möguleika sjóðsins til að standa við skuldbindingar sínar í framtíðinni miðað við fyrirbyggjandi upplýsingar þegar slík ráðstöfun á sér stað. Arður hvers árs er að hámarki 5% af nafnvirði útgefinna hlutdeildarskírteina. Arðgreiðslum skal bætt við höfuðstól sjóðsins.

Komi til þess að sjóðurinn hagnist umfram það sem fellur undir ofangreinda liði skal slíkum hagnaði skipt hlutfallslega á milli eigenda skuldabréfa sjóðsins eins og þeir eru þegar skuldabréfaútgáfa sjóðsins er að fullu greidd upp.

3.8 Skilmálabreytingar

Til að samþykkja skilmálabreytingu á skuldabréfaflokknum þarf útgefandi samþykki 66,67% eigenda útgefina skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð krafna. Útgefandi skal kynna tillögur að skilmálabreytingum og leita samþykkis fyrir þeim á fundi sem hann skal boða með minnst 15 daga fyrirvara. Útgefanda ber að tilkynni Nasdaq verðbréfamiðstöð um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfaflokks.

3.9 Gjaldfellingarheimild vegna vanskila

Greiði útgefandi ekki á gjalddaga skuldabréfanna er skuldabréfaeiganda heimilt að innheimta dráttarvexti í samræmi við ákvörðum Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndarálag, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af gjaldfallinni eða gjaldfelldri upphæð, enda hafi skuldabréfaeigandi fyrir þann tíma framvísað með sannarlegum hætti staðfestingu á eign sinni á vörslureikningi hjá reikningsstofnun.

Falli gjalddagi skuldabréfaflokksins á helgi eða almennan frídag, þegar bankar eru lokaðir, og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, er ekki leyfilegt að innheimta dráttarvexti.

Hafi greiðsla vaxta, verðbóta eða höfuðstóls ekki verið innt af hendi 15 dögum eftir gjalddaga er skuldabréfaeiganda heimilt að gjaldfella alla skuldina skv. skuldabréfaflokknum í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Nýti skuldabréfaeigandi heimild til gjaldfellingar skal hann þegar í stað senda tilkynningu um slíkt til útgefanda og til Nasdaq Iceland hf.

Verði skuldin gjaldfelld skv. framansögðu má gera aðför hjá skuldara til fullnustu skuldarinnar, án undangengins dóms eða réttarsáttar, skv. 7. tl. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, að undangenginni greiðsluáskorun skv. 7. gr. laganna. Auk þess að ná til höfuðstóls skuldarinnar nær aðfararheimild þessi til vaxta, verðbóta og dráttarvaxta auk alls kostnaðar af innheimtuaðgerðum, sbr. 2. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989.

Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamnings, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppboði eða ef

eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa fellur skuldabréfaútgáfan í gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust.

3.10 Sérstök skilyrði og heimildir til gjaldfellingar

Kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfaflokknum eru ávallt jafnréttháar innbyrðis (e. pari passu). 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.

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

- a) Brotið er gegn ákvæði um pari passu og einhverjum skuldabréfaeiganda er veitt sérstök trygging eða greiðsla umfram aðra skuldabréfaeigendur.
- b) Útgefandi gerir óheimilar breytingar á undirliggjandi eignum sínum, þ.e. gerir skilmálabreytingar á veðskuldabréfum sínum eða samþykkir breytingar á veðtryggingum að baki veðskuldabréfunum, sem ekki eru í samræmi við heimildir þær til skilmálabreytinga sem lýst er í síðustu málsgrein liðsins „eignir til tryggingar greiðslu skuldabréfsins“ í útgáfulýsingu skuldabréfanna.
- c) Útgefandi gerir breytingar á reglum sínum, án samþykkis 66,67% kröfuhafa.
- d) Útgefandi skrái ekki bréf þetta á skipulegan verðbréfamarkað innan 12 mánaða frá lokum fjárfestingartímabils.⁸

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

3.11 Heimild til útgáfu skuldabréfa

Samkvæmt 5. gr. reglna og fjárfestingarstefnu er sjóðnum heimilt að gefa út skuldabréf til að fjármagna fjárfestingar sjóðsins. Samkvæmt skuldbindandi fjárfestingarloforði, sem fjárfestar sjóðsins skrifuðu undir við stofnun sjóðsins árið 2017, um kaup á skuldabréfum sjóðsins er heimild til útgáfu skuldabréfa allt að 12.000.000.000 kr. Einnig er tekið þar fram að skuldabréfið skuli vera rafrænt skráð og skuli tekið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði eigi síðar en 12 mánuðum eftir lok fjárfestingartímans, sem er að hámarki þremur árum frá fyrstu fjárfestingu sjóðsins. Þann 15. júní 2022 voru gerðar skilmálabreytingar á skilmálum VEDS3 17 01, dagsettum 5. september 2017, þar sem ákvæði um skráningu á Aðalmarkað Nasdaq Iceland var breytt og var samkvæmt skilmálabreytingunni gert ráð fyrir að skuldabréfaflokkurinn yrði skráður á skipulegan markað fyrir lok árs 2023. Eigið fé sjóðsins var hins vegar neikvætt í árslok 2023 og því var skráningarferli á skuldabréfaflokknum ekki hafið á þeim tímapunkti en skráning fyrirhuguð þegar eigið fé sjóðsins yrði jákvætt. Þann 10. maí 2024 var gerður viðauki við útgáfulýsingu VEDS3 17 01 þar sem um var að ræða tímabundna breytingu á nafnvöxtum skuldabréfanna úr 3,5% í 1% með það að markmiði að breyta

⁸ Þann 15. júní 2022 voru gerðar skilmálabreytingar á skilmálum VEDS3 17 01, dags. 5. september 2017, þar sem þessu ákvæði undir lið d var breytt og hljómar nú: „Útgefandi skrái ekki bréf þetta á skipulegan verðbréfamarkað fyrir lok árs 2023.“. Í lok árs 2023 var hins vegar eigið fé sjóðsins neikvætt og þann 10. maí 2024 var gerður viðauki við útgáfulýsingu VEDS3 17 01, dags. 5. september 2017, þar sem nafnvöxtum skuldabréfanna var breytt úr 3,5% í 1,0% tímabundið með það að markmiði að breyta neikvæðu eigin fé sjóðsins í jákvætt. Þann 30. september 2024 var eigið fé sjóðsins jákvætt sem nemur um 37,5 m.kr.

neikvæðu eigin fé sjóðsins í jákvætt. Þann 30. september 2024 var eigið fé sjóðsins jákvætt sem nemur 37,5 m.kr

Frumútgáfa skuldabréfaflokksins var gefin út 13. september 2017, að fjárhæð 1.469.000.000 kr. og á árunum 2017 til 2020 hefur verið dregið samtals fimm sinnum á fjárfestingarloforð fjárfesta sjóðsins til viðbótar og flokkurinn stækkaður í hvert sinn sem nam hverri stækkun. Frá árinu 2020 hefur sjóðurinn greitt nokkrum sinnum inn á höfuðstól bréfanna og við útgáfu þessarar lýsingar er höfustóll skuldabréfaflokksins 4.092.904.968 kr. eða 4.092.904.968 nafnverðseiningar. Samkvæmt lið 2.3 í samningi um þjónustu vegna veðskuldabréfa, milli Veðskuldar III og Kviku banka dagsettum 5. febrúar 2018, er ekki fyrirhugað að sjóðurinn kaupi fleiri veðskuldabréf á líftíma sínum. Frekari stækkun á skuldabréfaflokknum er því ekki fyrirhuguð.

3.12 Tilgangur útgáfu skuldabréfaflokksins

Með útgáfu skuldabréfaflokksins VEDS3 17 01 er útgefandi að fjármagna starfsemi sína, en tilgangur sjóðsins er að fjárfesta í veðskuldabréfum lögaðila með veði í fasteignum (atvinnu- og íbúðarhúsnæði sem skráð er hjá fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands) samkvæmt fjárfestingarstefnu. Nánari lýsing á starfsemi sjóðsins er að finna í útgefandalýsingu útgefanda dagsettri 25. nóvember 2024.

Með því að hafa skuldabréfin skráð á skipulegan verðbréfamarkað eykst seljanleiki skuldabréfanna og tryggir 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.

3.13 Taka skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland

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

3.13.1 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, og aðra smávægilega kostnaðarliði sem falla til við undirbúning töku skuldabréfanna til viðskipta.

3.14 Afskráning

Skuldabréfaflokkurinn 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 Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram.

3.15 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.

Skattalög aðildarríkis fjárfesta og skráningarlands útgefanda gætu haft áhrif á tekjur af skuldabréfunum. 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.

3.16 Upplýsingar frá þriðja aðila

Upplýsingar um vísitölu neysluverðs eru fengnar frá Hagstofu Íslands en það eru opinber gögn fengin af vef Hagstofu Íslands: <https://www.hagstofa.is>.

Útgefandinn staðfestir að þær upplýsingar um vísitölu neysluverðs sem stuðst er við frá Hagstofu Íslands við gerð lýsingarinnar voru endurgerðar með réttum hætti og, að því marki sem honum er kunnugt um og unnt að staðreyna á grundvelli þeirra upplýsinga sem Hagstofa Íslands hefur birt, að engum staðreyndum hafi verið sleppt sem myndu gera upplýsingarnar ónákvæmar eða villandi.

3.17 Rekstraraðili útgefanda

Rekstraraðili útgefanda er Kvika eignastýring (áður Júpíter rekstrarfélag). Rekstraraðili er ábyrgur fyrir daglegum rekstri sjóðsins og kemur fram fyrir hans hönd og sér um daglegan rekstur. Sjóðurinn er einn ábyrgur fyrir skuldbindingum sínum og skv. 68. gr. laga um rekstraraðila sérhæfðra sjóða, skal fjárhag sjóðsins haldið aðgreindum frá fjárhag rekstraraðila. Kvika eignastýring er skaðlaus af útgáfu skuldabréfa sjóðsins og er ekki við nokkrar kringumstæður ábyrgt fyrir skuldbindingum sjóðsins, hvorki að hluta til né í heild. Stjórn rekstraraðila gegnir hlutverki stjórnar útgefanda Sjá nánari umfjöllun í kafla 2.3 „Meginstarfsemi“ í útgefandalýsingu útgefanda dagsett 25. nóvember 2024. Kvika eignastýring er fjármálafyrirtæki. skv. lögum nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki og 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 framangreindum lögum tekur til eignastýringar, fjárfestingaráðgjafar, vörslu og umsýslu hlutdeildarskírteina og hluta sjóða um sameiginlega fjárfestingu og móttöku og miðlunar fyrirmæla varðandi fjármálagerninga. Vörsluaðili útgefanda er Kvika banki hf.

4 Tilkynning til fjárfesta

Verðbréfalýsing þessi dagsett 25. nóvember 2024 er hluti af lýsingu útgefanda sem varðar beiðni stjórnar útgefanda um töku skuldabréfa sem gefin er út af útgefanda, í flokknum VEDS3 17 01, til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Framangreint fer fram í samræmi við lög og reglugerðir, meðal annars lög um markaði fyrir fjármálagerninga og lög um lýsingar og reglugerð nr. 274/2020 um innleiðingu framseldrar reglugerðar 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. Verðbréfalýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum 14 og 19 við framselda reglugerð nr. 2019/980. Viðauki 14 er vegna verðbréfalýsingar fyrir verðbréf sem ekki er hlutabréfatengd og eru fyrir almenna fjárfesta og viðauki 19 fyrir eignavarin bréf. Jafnframt er lýsingin útbúin með hliðsjón af reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga, sem gefnar voru út af Nasdaq Iceland, 1. janúar 2024. Útgefandi uppfyllir öll skráningarskilyrði Nasdaq Iceland, sem tilgreind eru í reglum Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga.

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 markaði. 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 þremur aðskildum skjölum; verðbréfalýsingu þessari, og útgefandalýsingu dagsettri 25. nóvember 2024 og samantekt.

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 VEDS3 17 01. 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 Veðskuldar III dagsettri 25. nóvember 2024. 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 25. nóvember 2024 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 25. nóvember 2024. 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., (hér eftir „**Fyrirtækjaráðgjöf**“), sem er umsjónaraðili með töku skuldabréfa Veðskuldar til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland eru ekki skaðabótaskyld vegna dreifingar þriðja aðila á verðbréfalýsingunni eða öðrum skjölum sem tilheyra lýsingu útgefanda dagsettri 25. nóvember 2024 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 skuldabréfum.
- c) Kynna sér vel og skilja allar upplýsingar í lýsingu útgefanda sem er dagsett 25. nóvember 2024 og samanstendur af verðbréfalýsingu þessari, útgefandalýsingu dagsettri 25. nóvember 2024 og samantekt.
- 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.

4.1 Gildistími og skjöl til sýnis

Lýsing útgefanda dagsett 25. nóvember 2024 samanstendur af þremur skjölum, verðbréfalýsingu þessari, útgefandalýsingu dagsettri 25. nóvember 2024, samantekt 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 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 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 eru til sýnis á vefsíðu útgefanda: <https://www.kvikaeygnastyring.is/serhaefdir-sjodir/vedskuld-iii>:

- Útgáfulýsing VEDS3 17 01, dagsett og undirrituð 5. september 2017
- Viðauki við útgáfulýsingu skilmála skuldabréfs, dagsettur 15. júní 2022
- Viðauki við útgáfulýsingu skilmála skuldabréfs, dagsettur 10. maí 2024
- Reglur og fjárfestingarstefna útgefanda, dagsettar 21. október 2021
- Sampykktir rekstraraðila, dagsettar 4. september 2020
- Endurskoðaður ársreikningur útgefanda 2023
- Endurskoðaður ársreikningur útgefanda 2022
- Kannaður árshlutareikningur útgefanda fyrir fyrstu níu mánuði 2024
- Útgefandalýsing dagsett 25. nóvember 2024

Ofangreind skjöl verða aðgengileg á rafrænu formi í næstu tólf mánuði á meðan lýsingin er í gildi. Aðgengi að lýsingunni verður tryggt í 10 ár eftir birtingu hennar á vefsetri útgefanda á vefslóðinni: <https://www.kvikaeygnastyring.is/serhaefdir-sjodir/vedskuld-iii>.

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 2023, ásamt áritun endurskoðanda og skýrslu og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra: [Ársreikningur Veðskuldar III 2023](#)
- Endurskoðaður ársreikningur útgefanda 2022, ásamt áritun óháðs endurskoðanda og skýrslu og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra: [Ársreikningur Veðskuldar III 2022](#)
- Kannaður árshlutareikningur útgefanda fyrir fyrstu níu mánuði ársins 2024, ásamt könnunaráritun óháðs endurskoðanda, og skýrslu og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra: [Árshlutareikningur Veðskuldar III 30. september 2024](#)

4.3 Umsjónaraðili útgáfunnar og töku skuldabréfanna til viðskipta

Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans er umsjónaraðili með töku skuldabréfa í flokki VEDS3 17 01 til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hefur verið rekstraraðila útgefanda og stjórn rekstraraðila útgefanda til ráðgjafar við gerð lýsingar útgefanda dagsettrar 25. nóvember 2024 og er hún byggð á upplýsingum frá útgefanda, þar á meðal á upplýsingum úr endurskoðuðum ársreikningum útgefanda fyrir árin 2023 og 2022 ásamt könnuðum árshlutauppgjörum 2024 og 2023. Samskiptaupplýsingar Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Reykjastræti 6, 101 Reykjavík, Íslandi (hér eftir „Landsbankinn“), eru eftirfarandi:

Símanúmer: 410 4000

Tölvupóstfang: landsbankinn@landsbankinn.is

LEI númer: 549300TLZPT6JELDWM92

Kvika eignastýring er rekstraraðili útgefanda og annast fjárfestingar útgefanda ásamt því að sjá um útgáfu skuldabréfa í flokki VEDS3 17 01, en þetta er hluti af verkefnum Kviku

eignastýringar í samræmi við reglur og fjárfestinarstefnu ásamt því að sinna daglegum rekstri félagsins. Samskiptaupplýsingar Kvikú eignastýringar hf. eru eftirfarandi:

Símanúmer: 522 0010

Tölvupóstfang: thjonusta@kvikueignastyring.is

LEI númer: 254900KDKDGN7PYWFY76

4.4 Yfirlýsing ábyrgðaraðila verðbréfalýsingar fyrir hönd útgefanda

Formaður stjórnar Kvikú eignastýringar hf., kt. 520506-1010, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, sem gegnir hlutverki stjórnar útgefanda og framkvæmdastjóri Kvikú eignastýringar hf., kt. 520506-1010, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, sem gegnir hlutverki rekstraraðila útgefanda, lýsa hér með yfir að samkvæmt þeirra bestu vitund eru upplýsingarnar sem verðbréfalýsingin hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum er sleppt sem gætu haft áhrif á áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 25. nóvember 2024

Fyrir hönd sérhæfða hlutdeildarsjóðsins Veðskuldar III hs.

Hrönn Sveinsdóttir,

Formaður stjórnar Kvikú eignastýringar

Hannes Frímánn Hrólfsson,

Framkvæmdastjóri Kvikú eignastýringar

4.5 Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

Athygli fjárfesta er vakin á hagsmunum útgefanda, Kvikú eignastýringar og Landsbankans, vegna töku skuldabréfa Veðskuldar III til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

Kvika eignarstýring sem rekstraraðili, sér um umsýslu útgefanda ásamt því að sinna umsjón með fjárfestingum sjóðsins. Fyrir það greiðir útgefandi Kvikú eignastýringu þóknun. Sjóðstjóri útgefanda er starfsmaður Kvikú eignastýringar en Kvika eignastýring á öll hlutdeildarskírteini útgefanda. Kvika Banki hf., sem jafnframt er vörsluaðili (hér eftir „vörsluaðili“) sér um bókhald og innheimtu fyrir sjóði í rekstri Kvikú eignastýringar. Kvika banki á 100% eignarhlut í Kvikú eignastýringu hf.

Í tengslum við töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hefur Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans verið rekstraraðila útgefanda og stjórn rekstraraðila 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 þóknun.

4.6 Skilgreiningar

Í verðbréfalýsingunni vísa hugtökin;

„Aðalmarkaður Nasdaq Iceland“ er skipulegur verðbréfamarkaður skv. 3. gr. 56. tl. laga um markaði fyrir fjármálagerninga.

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

„Fyrirtækjaráðgjöf“, til Fyrirtækjaráðgjafar Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Reykjastræti 6, 101 Reykjavík, Íslandi,

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

„Landsbankinn“ til Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Reykjastræti 6, 101 Reykjavík, Íslandi,

„Lýsing“ til lýsingar Veðskuldar III dagsettrar 25. Nóvember 2024, sem samanstendur af verðbréfalýsingu þessari, útgefendalýsingu dagsettri 25. nóvember 2024 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 aðgerðir gegn markaðssvikum“ til laga um aðgerðir gegn markaðssvikum nr. 60/2021,

„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 markaði fyrir fjármálagerninga“ til laga um markaði fyrir fjármálagerninga nr. 115/2021,

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

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

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

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

„reglur og fjárfestingarstefna“ til reglna og fjárfestingarstefnu Veðskuldar III, dags. 21. október 2021,

„Veðskuld III“, „útgefandinn“ og „sjóðurinn“ til Veðskuldar III, kt. 540717-9900, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík,

„VEDS3 17 01“, „skuldabréfin“ og „skuldabréfaflokkurinn“ til skuldabréfaflokksins VEDS3 17 01 sem gefinn var út af Veðskuld III, þann 5. september 2017,

„útgefendalýsingin“ til útgefendalýsingar útgefanda dagsettrar 25. nóvember 2024,

„verðbréfalýsingin“ til verðbréfalýsingar þessarar, dagsettrar 25. nóvember 2024 ,

„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.

4.7 Skammstafanir og hugtök

e.	enska
hf.	hlutafélag
kr.	krónur
kt.	kennitala
m.a.	meðal annars
m.kr.	milljónir króna
ma.kr.	milljarðar króna
s.s.	svo sem
VNV	Vísitala neysluverðs, reiknuð skv. Hagstofu Íslands

Undirritunarsíða

F.h. Veðskuld III hs.
Hrönn Sveinsdóttir

F.h. Veðskuld III hs.
Hannes Frímann Hrólfsson