

## Eyðublað fyrir endanlega skilmála

5. febrúar 2021

### Lykill fjármögnun hf.

LEI númer: 213800EH2GN487RCKC87

Útgáfa á 1.200.000.000 kr. skuldabréfi

í samræmi við

70.000.000.000 kr.

útgáfuramma skuldaskjala

### Hluti A: Samningsskilmálar

Skilgreind hugtök samkvæmt grunnlýsingu útgefanda, dags. 17. ágúst 2020, og viðaukum við grunnlýsinguna ef við á, skulu hafa sömu merkingu í þessum endanlegu skilmálum nema annað sé tekið sérstaklega fram í endanlegum skilmálum. Ef ósamræmi er á milli skilmála í grunnlýsingunni annars vegar og endanlegum skilmálum hins vegar skulu skilmálar endanlegu skilmálanna gilda. Þetta skjal inniheldur *endanlega skilmála* þeirra skuldaskjala sem hér er lýst, í skilningi 8. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) 2017/1129 frá 14. júní 2017 og eru endanlegu skilmálarnir samdir í samræmi við ákvæði þeirrar reglugerðar og framseldrar reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2019/980 frá 14. mars 2019. Þessa endanlegu skilmála verður að lesa í samhengi við grunnlýsinguna og þá viðauka sem gerðir hafa verið við grunnlýsinguna, ef við á, ásamt þeim skjölum sem felld eru inn í grunnlýsinguna eða viðauka við hana með tilvísun. Eingöngu er hægt að fá allar nauðsynlegar upplýsingar um útgefanda og skuldabréf og víxla útgefin af honum með því að lesa saman grunnlýsinguna, mögulega viðauka við grunnlýsinguna og þessa endanlegu skilmála. Þegar verðbréf verða gefin út á grundvelli grunnlýsingarinnar mun samantekt fylgja með í viðauka við endanlega skilmála viðkomandi útgáfu, að því gefnu að skilyrði þess séu uppfyllt í tilviki viðkomandi útgáfu. Grunnlýsingin er birt í tengslum við 70.000.000.000 kr. útgáfuramma skuldaskjala Lykils fjármögnunar hf. Grunnlýsinguna og alla mögulega viðauka hennar er að finna á vefsíðu útgefanda, <https://www.lykill.is/starfsemi/fjarfestatengsl/>.

- |                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| <b>1. Útgefandi</b>           | Lykill fjármögnun hf. |
| <b>2.</b>                     |                       |
| i Flokkur númer:              | 23 11                 |
| ii Útgáfuhluti númer:         | 2                     |
| iii Heildarheimild flokks:    | 5.000.000.000 kr.     |
| <b>3. Mynt</b>                | ISK                   |
| <b>4. Uppsafnað nafnverð:</b> |                       |
| i Flokkur:                    | 3.010.000.000 kr.     |
| ii Útgáfuhluti:               | 1.200.000.000 kr.     |

5. **Útgáfuverð:** 99,4 % af heildarnafnverði
6. **Nafnverðseiningar:** 10.000.000 kr.
- 7.
- i Útgáfudagur: 11. febrúar 2021
- ii Fyrsti vaxtadagur: Útgáfudagur
8. **Lokagjalddagi:** 28.11.2023
9. **Tegund vaxta:** 1 mánaðar REIBOR + 1,10% álag  
(Nánari upplýsingar eru veittar í tölulið 21 hér að neðan)
10. **Greiðslufyrirkomulag:** Ein greiðsla höfuðstóls á lokagjalddaga.
11. **Uppgreiðsluheimild að vali útgefanda:** Á ekki við
12. **Forgangsröðun skuldaskjalanna:** Óveðtryggð skuldaskjöl  
(Nánari upplýsingar eru veittar í tölulið 27 hér að neðan)
13. **Heimild fyrir útgáfunni:** Stjórn útgefanda veitti heimild fyrir útgáfurammanum á fundi sínum þann: 27. september 2016
14. **Greiðsluaðili:** Útgefandi er greiðsluaðili skuldaskjalanna.
15. **Verðbréfamiðstöð** Skuldaskjölin eru gefin út rafrænt hjá Nasdaq CSD SE, útibú á Íslandi, kt. 510119-0370, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Ísland.

### **Ákvæði sem eiga við um óverðtryggð skuldabréf með jöfnum afborgunum**

16. **Óverðtryggð skuldabréf með jöfnum afborgunum:** Á ekki við

### **Ákvæði sem eiga við um óverðtryggð skuldabréf með jöfnum greiðslum (e. *annuity*)**

17. **Óverðtryggð jafngreiðslubréf:** Á ekki við

### **Ákvæði sem eiga við um verðtryggð skuldabréf með jöfnum afborgunum**

18. Verðtryggð skuldabréf með jöfnum afborgunum: Á ekki við

### Ákvæði sem eiga við um verðtryggð skuldabréf með jöfnum greiðslum (e. *annuity*)

19. Verðtryggð jafngreiðslubréf: Á ekki við

### Ákvæði sem eiga við skuldabréf með óreglulegu endurgreiðsluferli

20. Skuldabréf með óreglulegu greiðsluferli: Á við

- i Vextir til lokagjalddaga: Vextir greiðast á eins mánaðar fresti, sjá tölulið 9.
- ii Fjöldi vaxtagjalddaga: 36
- iii Fjöldi vaxtagjalddaga til útreikning á endurgreiðsluferli 36
- iv Vaxtagjalddagar: 28. dagur mánaðar á 1 mánaðar fresti til lokagjalddaga. Fyrsti vaxtagjalddagi er 28. desember 2020.
- v Fjöldi gjalddaga höfuðstóls: 1
- vi Fjöldi gjalddaga höfuðstóls til útreikninga á greiðsluferli: 1
- vii Gjalddagar höfuðstóls: Lokagjalddaga
- viii Dagaregla: ACT/360
- ix Verðtryggt: Á ekki við
- x Grunnvísitala: Á ekki við
- xi Aðrir skilmálar sem gilda um endurgreiðsluferli skuldabréfa með óreglulegu greiðsluferli: Bent er á heimild til innlausnar, sjá tölulið 25.

### Ákvæði sem eiga við um vaxtagreiðslur (ef einhverjar eru)

21. Breytilegir vextir: Á við

- i Vaxtatímabil/Vaxtagjalddagar: Fyrsta vaxtatímabil skuldabréfsins hefst við útgáfudag þess þann 27. nóvember 2020 og lýkur þann 27. desember 2020 á deginum fyrir upphafsdag annars vaxtatímabils. Eftir það skal hvert vaxtatímabil vera einn mánuður til lokagjalddaga.

ii	Viðskiptadagaregla:	Ef við á, og gjalddagi vaxta lendir á degi þar sem bankar eru almennt lokaðir á Íslandi færirst greiðsla vaxta til næsta virka dags á eftir þar sem slíkt á ekki við. Ekki skal bæta við vöxtum yfir þá daga sem gjalddaga seinkar vegna frídaga heldur greiðast þeir á næsta gjalddaga á eftir og taka mið af millibankavöxtum fyrir það tímabil.
iii	Aðferð við ákvörðun á vöxtum:	Af höfuðstól skuldarinnar, eins og hann er á hverjum tíma, greiðast breytilegir vextir. Breytilegir vextir eru viðmiðunarvextir auk álags. Viðmiðunarvextir taka mið af vöxtum á millibankamarkaði. Ef viðmiðunarvextir ákvarðast lægri en 0 fyrir viðkomandi vaxtatímabil, þá skal miðað við að viðmiðunarvextir séu 0, aldrei lægri.
iv	Skráning viðmiðunarvaxta samkvæmt upplýsingakerfi:	Á við
	– Viðmiðunarvextir:	REIBOR vextir til eins mánaðar að viðbættu 1,10% álagi.
	– Ákvörðunardagur:	Viðmiðunarvextir sem notaðir eru til að reikna út vexti fyrir hvert vaxtatímabil skulu vera festir á fyrsta vaxtadegi viðkomandi tímabils.
	– Upplýsingasíða í upplýsingakerfi:	<a href="https://www.sedlabanki.is/annad-efni/meginvextir-si/">https://www.sedlabanki.is/annad-efni/meginvextir-si/</a>
v	Önnur aðferð við ákvörðun á vöxtum:	Á ekki við
vi	Geta viðmiðunarvextir farið niður fyrir núll:	Nei
<b>22. Fastir vextir:</b>		Á ekki við
<b>23. Víxlar</b>		Á ekki við

## Ákvæði varðandi uppgreiðslu eða umframgreiðslu að vali útgefanda

<b>24. Uppgreiðsla/umframgreiðsla heimil að vali útgefanda:</b>	Á ekki við
<b>25. Innlausnarheimild að vali eigenda skuldaskjalanna</b>	Á við
– Innlausn er heimil á eftirfarandi dagsetningu:	Hver og einn skuldabréfaeigandi getur óskað innlausnar hvenær sem er á líftíma þeirra. Leggi skuldabréfaeigandi fram ósk um innlausn skuldabréfa í hans eigu, mun uppgjör innlausnarinnar fara fram á þeim vaxtagjalddaga skuldabréfanna sem næstur kemur til eftir að fullir 9 mánuðir eru liðnir frá því að skuldabréfaeigandi lagði fram slíka ósk um innlausn, eða á lokagjalddaga skuldabréfanna, hvort heldur gerist fyrr.

- Innlausnarverð: 99,4

## Ákvæði sem gilda um tryggingar

26. Veðtryggð skuldaskjöl: Á ekki við

27. Óveðtryggð skuldaskjöl: Ákvæði skilmála 4.2. (Óveðtryggð skuldaskjöl) gilda um skuldaskjölin.

## Almenn ákvæði sem gilda um skuldaskjölin

28. Upplýsingakvaðir: Á ekki við

29. Almennar kvaðir: Á ekki við

30. Vanefndatilvik: Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta þeim vanefndatilvikum sem tilgreind eru í eftirfarandi töluliðum skilmála 14 (Vanefndatilvik): 14.1, 14.8, og 14.9.

31. Gjaldfelling: Ef ekki er bætt úr vanefnd innan 20 daga ef um greiðsludrátt er að ræða, og innan 30 daga í öðrum tilvikum er eiganda skuldaskjals heimilt að óska eftir að veðgæsluaðili eða útgefandi, eftir atvikum, boði til fundar eigenda skuldaskjalanna til að ákveða hvort gjaldfella eigi skuldaskjölin.

32. Önnur ákvæði: Stefnt er að því að skuldabréfaflokkurinn verði tekinn til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði Nasdaq Iceland hf. þann 11. febrúar 2021.

## Ábyrgð

Útgefandi ber ábyrgð á upplýsingum sem þessir endanlegu skilmálar innihalda.

## Hluti B: Aðrar upplýsingar

### 1. Skráning

i Skráning: Nasdaq Iceland hf.

ii Taka til viðskipta: Sótt verður um að skuldabréfin verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. á Íslandi.

iii Aðili sem sækir um töku til viðskipta annar en útgefandi: Arion banki hf., LEI nr. RIL4VBPDB0M7Z3KXSF19, samskiptaupplýsingar: corporate.finance@arionbanki.is

## 2. Umsjón og ráðgjöf

Umsjónaraðili útgáfunnar og töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. á Íslandi, ef við á, er Arion banki hf. Arion banki hf. var ráðgjafi félagsins og umsjónaraðili með sölu skuldaskjalanna og vegna töku þeirra til viðskipta. Arion banki hf. þiggur þóknun fyrir aðkomu sína að þessum verkefnum.

## 3. Hagsmunir einstaklinga eða lögaðila sem tengjast útgáfunni

Að undanskilinni þóknun greiddri til umsjónaraðila viðskiptanna er útgefanda ekki kunnugt um neina hagsmuni, þ.m.t. hagsmunaárekstra, aðila sem tengjast útgáfunni eða sem skipta máli í tengslum við útgáfu og sölu skuldaskjalanna.

## 4. Ráðstöfun söluandvirðis, áætlað nettó söluandvirði og heildarkostnaður

- i Ráðstöfun söluandvirðis: Til að fjármagna rekstur, vöxt og aukin umsvif.
- ii Áætlað nettósöluandvirði: 1.191 m.kr.
- iii Áætlaður heildarkostnaður: 2,5 m.kr.

## 5. Ávöxtunarkrafa

- i Upplýsingar um ávöxtunarkröfu: 2,382707%

## 6. Upplýsingar um undirliggjandi viðmiðunarvexti<sup>1</sup>

Undirliggjandi viðmiðunarvextir eru REIBOR vextir (Reykjavík Interbank Offer Rate) sem finna má upplýsingar um á vefsíðu Seðlabanka Íslands, <https://www.sedlabanki.is/annad-efni/vextir-sedlabankans-og-adrir-vextir/>, ásamt upplýsingum um þróun þeirra í fortíð.

## 7. Upplýsingar um undirliggjandi vísitölur<sup>2</sup>

Á ekki við.

<sup>1</sup> Á við um skuldabréf sem bera breytilega vexti.

<sup>2</sup> Á við um verðtryggð skuldaskjöl.

**8. Auðkenni**

- |     |             |              |
|-----|-------------|--------------|
| ii  | Auðkenni:   | LYKILL 23 11 |
| iii | ISIN númer: | IS0000032472 |

9. **Ætlað að vera haldið á með hætti sem myndi leyfa Eurosystem hæfi (e. Eurosystem eligibility):** Nei

Lykill fjármögnun hf.  
5. febrúar 2020

---

Ólöf Jónsdóttir  
Frankvæmdastjóri

## Hluti C: Samantekt

### Samantekt

Samantekt þessi er útbúin í samræmi við 7. gr. lýsingarreglugerðarinnar 2017/1129 og 9. gr. framseldrar reglugerðar 2019/979. Var umrædd reglugerð ESB innleidd í íslenskan rétt með lögum nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði.

Samantektin inniheldur alla þá liði sem fram skulu og mega koma í samantekt samkvæmt framangreindum lagaákvæðum.

#### 1. Inngangur og varnarorð

Samantekt þessa skal lesa sem inngang að grunnlýsingu dagsettri 17. ágúst 2020 („Grunnlýsing“) ásamt endanlegum skilmálum dagsettum 26. nóvember 2020, útgefnum af Lykli fjármögnun hf. („útgefandi“), sem varða tiltekin skuldaskjöl útgefin af Lykli fjármögnun hf. sem gefa má út í samræmi við 70.000.000.000 kr. útgáfuramma.

Auðkenni verðbréfanna er LYKILL 23 11 og er ISIN-númer þeirra IS0000032472. Útgefandi er Lykill fjármögnun hf., kt. 621101-2420, og viðskiptaheiti hans er Lykill. Tölvupóstfang er [lykill@lykill.is](mailto:lykill@lykill.is) og símanúmer +354 540-1700. LEI auðkenni útgefanda er 213800EH2GN487RCKC87.

Framangreint fer fram í samræmi við ákvæði íslenskra laga og reglugerða um verðbréfiðskipti, sbr. lög nr. 14/2020 sem veittu ákvæðum reglugerðar (ESB) 2017/1129 lagagildi hér á landi með aðlögunum skv. 2. gr. laganna. Ákvörðun um fjárfestingu í verðbréfum útgefanda skal ekki tekin á grundvelli þessarar samantektar einvörðungu, heldur byggja á mati fjárfestisins á lýsingunni í heild. Vakin er athygli á því að fjárfestir kann að tapa allri eða hluta af fjárfestingu sinni og vísast til kafla um áhættuþætti í lýsingunni hvað þá áhættu varðar. Athygli er vakin á að ef farið er fyrir dómstóla með kröfu sem varðar upplýsingar í grunnlýsingu útgefanda gæti fjárfestir sem er stefnandi þurft, samkvæmt landslögum, að bera kostnað af þýðingu lýsingarinnar áður en málareksturinn hefst. Athygli er vakin á að einkaréttarábyrgð fellur eingöngu á þá aðila sem lögðu fram samantektina, þ.m.t. þýðingu hennar, og einungis ef hún er villandi, ónákvæm eða í ósamræmi við aðra hluta lýsingarinnar, eða ef hún veitir ekki, í samhengi við aðra hluta lýsingarinnar, lykilupplýsingar fyrir fjárfesta þegar þeir íhuga hvort fjárfesta skuli í slíkum verðbréfum.

Það lögbæra yfirvald sem staðfestir lýsinguna er Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands (Fjármálaeftirlitið). Símanúmer Fjármálaeftirlitsins er +354 569 9600 og tölvupóstfang er [fme@sedlabanki.is](mailto:fme@sedlabanki.is).

#### 2. Lykilupplýsingar um útgefandann

##### 2.1. Hver er útgefandi verðbréfanna?

Útgefandi er hlutafélag skráð með lögheitið Lykill fjármögnun hf. og viðskiptaheitið Lykill. Tölvupóstfang er [lykill@lykill.is](mailto:lykill@lykill.is) og símanúmer +354 540-1700. Félagið er skráð á Íslandi og starfrækt í samræmi við lög um hlutafélög nr. 2/1995, með kennitölu 621101-24020 og með lögheimili að Síðumúla 24, 108 Reykjavík, Íslandi. Útgefandi er með starfsemi sem fjármálafyrirtæki, nánar tiltekið sem lánafyrirtæki í skilningi laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki og sinnir fjármögnun til einstaklinga og lögaðila með lánveitingum og eignaleigusamningum. Lykill fjármögnun lýtur eftirliti



Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands skv. lögum nr. 87/1998 um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi. LEI auðkenni útgefanda er 213800EH2GN487RCKC87.

Tilgangur félagsins er eignaleiga, lánastarfsemi og önnur fjármálaþjónusta sem og öll önnur starfsemi sem nauðsynleg telst fyrir ofangreindan tilgang. Starfsemi Lykils hefur frá upphafi aðallega verið á sviði eignaleigu og hefur félagið fjármagnað atvinnutæki, atvinnuhúsnæði og ökutæki fyrir fyrirtæki og einstaklinga. Félagið hefur verið í fararbroddi í þróun vöru á eignaleigumarkaði, s.s. fjármögnunarleigu á atvinnuhúsnæði og rekstrarleigu til fyrirtækja, ásamt Lykilleigu til einstaklinga. Verktakar og þjónustuaðilar hafa í gegnum tíðina verið stærstu viðskiptavinirnir en meiri áhersla er lögð á fjármögnun ökutækja til einstaklinga eftir kaup félagsins á Lykli af MP banka hf. á árinu 2014.

Hluthafar Lykils fjármögnunar hf. eru tveir, TM hf., kt. 660269-2079 með 99,96% hlutafjár og TM tryggingar hf., kt. 660269-3399 með 0,04%. TM hf. fer með atkvæðisrétt í samræmi við hlutafjäreign sína í útgefanda og telst móðurfélag útgefanda í skilningi 2. gr. laga um hlutafélög nr. 2/1995. Útgefandi er ekki undir yfirráðum annarra aðila, hvorki beint né óbeint.

Í stjórn Lykils eru sex aðalmenn og tveir varamenn, sbr. 51. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki.

Í aðalstjórn sitja Sigurður Viðarsson formaður stjórnar, Kristín Friðgeirsdóttir, Örvar Kærnested, Andri Þór Guðmundsson, Einar Örn Ólafsson og Helga Kristín Auðunsdóttir. Varamenn í stjórn eru Bjarki Már Baxter og Bryndís Hrafnkelsdóttir. Framkvæmdastjóri er Ólöf Jónsdóttir. Endurskoðandi útgefanda er PricewaterhouseCoopers ehf, kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík. Arna G. Tryggvadóttir og Bryndís Björk Guðjónsdóttir, eigendur og endurskoðendur, koma fram fyrir hönd PwC gagnvart Lykli fjármögnun hf., og eru þær aðilar að Félagi löggiltra endurskoðenda.

## 2.2. Helstu fjárhagsupplýsingar um útgefandann<sup>3</sup>

Tafla 1 – Rekstrarreikningur

	2019	2018	2017	6 mán 2020	6 mán 2019
Hreinar vaxtatekjur	1.323 m.kr.	1.182 m.kr.	1.319 m.kr.	544 m.kr.	654 m.kr.
Hreinar þóknunar og umboðstekjur	-	-	-	-	-
Hrein virðisbreyting á fjáreignum	(197 m.kr.)	438 m.kr.	604 m.kr.	(667 m.kr.)	(70 m.kr.)
Hreinar tekjur af viðskiptum	2.220 m.kr.	1.978 m.kr.	1.963 m.kr.	1.004 m.kr.	1.095 m.kr.
Rekstrarhagnaður	928 m.kr.	805 m.kr.	877 m.kr.	180 m.kr.	451 m.kr.
(Tap) Hagnaður tímabilsins	343 m.kr.	1.212 m.kr.	2.067 m.kr.	(354 m.kr.)	254 m.kr.

Tafla 2 – Efnahagsreikningur

	2019	2018	2017	6 mán 2020	6 mán 2019
Heildareignir	43.471 m.kr.	37.894 m.kr.	31.779 m.kr.	46.536 m.kr.	43.471 m.kr.
Lántaka	31.127 m.kr.	24.897 m.kr.	17.119 m.kr.	34.172 m.kr.	31.127 m.kr.
Aðrar skuldir	466 m.kr.	363 m.kr.	1.336 m.kr.	869 m.kr.	466 m.kr.
Leigusamningar og útlán	35.280 m.kr.	28.960 m.kr.	22.740 m.kr.	38.523 m.kr.	35.280 m.kr.
Innstæður frá viðskiptavinum	0 m.kr.	0 m.kr.	0 m.kr.	0 m.kr.	0 m.kr.
Eigið fé alls	11.847 m.kr.	12.634 m.kr.	13.324 m.kr.	11.494 m.kr.	11.688 m.kr.

Í kauphallartilkyningum birtum þann 25. nóvember tilkynntu Lykill, TM hf. og Kvika banki um að stjórnir félaganna hefðu samþykkt að sameina félögin. Samruninn er háður fyrirvörum og er áætlað að félögin verði sameinuð á fyrsta ársfjórðungi 2021. Að öðru leyti hafa ekki orðið neinar verulegar

<sup>3</sup> Tölur fengnar úr ársreikningi Lykils fyrir árið 2019 og hálfársuppgjörum Lykils fyrir 2019 og 2020.

breytingar á framtíðarhorfum Lykils frá endurskoðuðum ársreikningi fyrir 2019 að undanskildum áhrifum af COVID (sjá kafla 2.2.6 í Grunnlýsingu) og engar mikilvægar breytingar á fjárhags- eða viðskiptastöðu Lykils frá dagsetningu síðustu reikningsskila félagsins 30.6.2020. Fyrirhugað er að Lykill birti ársuppgjör fyrir árið 2020 þann 17. febrúar 2021. Áritun ársreikninga 2019 og 2018 voru án fyrirvara.

### *2.3. Helstu áhættuþættir sem eru sértækir fyrir útgefandann*

Áhættuþættir þeir sem Lykli er kunnugt um og telur að eigi sérstaklega við um útgefanda sem gætu haft áhrif á virði verðbréfa útgefnum af útgefanda:

**Áhætta sem snýr að fjárhagslegri stöðu útgefanda** varðar að almennar efnahagsaðstæður gefa haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu útgefanda og afkomu starfseminnar. Þá er endurfjármögnunaráhætta, lausafjárahætta, fastvaxtaáhætta og verðbólguáhætta til staðar. Ef gæði útlána rýrna getur það leitt til bæði aukinnar virðisrýrnunar og hærri eiginfjárkrafa vegna aukinnar áhættu í lánasafni útgefanda. Þá gæti útgefandi þurft á viðbótar eigin fé að halda í framtíðinni eða hæfum skuldbindingum.

**Áhætta sem snýr að rekstri útgefanda** er til dæmis sú að útgefandi stendur frammi fyrir landsvæðasamþjöppunaráhættu sem felst í því að öll starfsemi félagsins er á Íslandi og verulegur meirihluti lántaka útgefanda eru staðsettir á höfuðborgarsvæðinu. Upplýsingatæknikerfi útgefanda eru meðal annars háð utanaðkomandi þáttum og útgefandi gæti orðið fyrir netglæpum og einnig er áhætta vegna málsókna á hendur útgefanda til staðar. Útgefandi reiðir sig á ráðningar hæfra einstaklinga (e. highly skilled individuals).

**Áhætta sem snýr að starfsemi og atvinnugrein útgefanda** varðar að útgefandi býr við samkeppni í starfsemi sinni auk þess sem orðsporsáhætta er til staðar.

**Útgefandi stendur frammi fyrir lagalegri áhættu og áhættu vegna aðgerða eftirlitsaðila** auk þess sem áhætta er til staðar sem snýr að innra eftirliti og stjórnarháttum í starfsemi útgefanda. Þá aukast líkur á hagsmunaárekstrum samhliða auknum umsvifum útgefanda.

**Efnahagsleg og pólitísk áhætta** snýr meðal annars að áhrifum COVID-19 faraldursins á sjóðflæði, væntar endurheimtur af útlánum og fjármögnunarleigusamningum og vaxtamun útgefanda.

## **3. Lykilupplýsingar um verðbréfin**

### *3.1. Helstu eiginleikar verðbréfanna*

Auðkenni verðbréfanna er LYKILL 23 11 og er ISIN númer þeirra IS0000032472. Um er að ræða 3 ára skuldabréf með mánaðarlegum vaxtagreiðslum og einum lokagjalddaga.

Gefin eru nú út skuldabréf að nafnverði 1.200.000.000 kr. og heildarheimild til útgáfu skuldabréfa í þessum flokki er 5.000.000.000 kr. Skuldabréfin eru gefin út í 10.000.000.kr. nafnverðseiningum og í íslenskum krónum.

Skuldabréfin eru gefin út rafrænt hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Íslandi (einnig „verðbréfamiðstöð“). Engar hömlur eru á framsali skuldabréfanna, en eingöngu er heimilt að framselja þau til nafngreinds aðila. Eignaskráning rafbréfa hjá verðbréfamiðstöð veitir skráðum eiganda hennar lögformlega heimild fyrir þeim réttindum sem hann er skráður að. Er reikningsstofnunum eins og þær eru skilgreindar samkvæmt lögum nr. 7/2020 um

verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga, einum heimilt að annast milligöngu um framsal á þeim.

Kröfur skuldabréfaeigenda á hendur útgefanda skulu jafnréttáar öðrum ótryggðum skuldbindingum útgefanda öðrum en víkjandi kröfum og skuldbindingum sem njóta lögmæltis forgangs.

Gjaldfellingar skuldabréfanna, skv. heimildum í skilmálum hans, eru háðar samþykki að lágmarki 10% skuldabréfaeigenda, miðað við fjárhæð, ef greiðsludráttur verður hjá útgefanda og slíkur greiðsludráttur telst vanskil af hálfu útgefanda. Gjaldfellingar skuldabréfanna, skv. heimildum í skilmálum þess, eru háðar samþykki að lágmarki 25% skuldabréfaeigenda, miðað við fjárhæð, ef útgefandi uppfyllir ekki eitthvað af öðrum skilyrðum vegna vanefnda, sbr. töluliði 2-9 í kafla 4.2.14 í Grunnlýsingu. Til breytinga á skuldabréfaflokknum þarf samþykki útgefanda og að lágmarki 2/3 eða 90% skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð, eftir eðli breytinganna. Engin hlunnindi eru tengd verðbréfunum umfram það sem skilmálar þeirra segja til um.

Ef fram kemur í endanlegum skilmálum að uppgreiðsluheimild að vali útgefanda eigi við getur útgefandi, hafi hann tilkynnt eigendum skuldaskjala um það, innleyst útstandandi skuldaskjöl viðkomandi flokks skuldaskjala að hluta eða öllu leyti í samræmi við þá skilmála sem tilgreindir eru í endanlegum skilmálum.

Vanefni útgefandi greiðslu afborgana eða vaxta af skuldabréfinu ber honum að greiða dráttarvexti.

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

Óskað verður eftir að skuldabréfin verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland sem er skipulegur verðbréfamarkaður í skilningi laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti. Ekki er gert ráð fyrir að sótt verði um töku skuldabréfanna til viðskipta á öðrum skipulegum verðbréfamörkuðum.

### *3.3. eru verðbréfin með ábyrgð?*

Á ekki við

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

**Almenn áhætta skuldaskjala:** Fjárfesting í skuldabréfum og víxlum felur í sér ýmsa áhættuþætti. Verðmæti skuldabréfa og víxla getur lækkað jafnt sem hækkað. Fjárfestar geta tapað verðmæti allrar fjárfestingar sinnar í skuldabréfunum og víxlunum eða eftir atvikum hluta hennar.

**Hætta er á að eftirmarkaður myndist ekki með skuldaskjölin eða hann verði óskilvirkur:** Við útgáfu skuldabréfa og víxla er möguleiki á að ekki sé til staðar virkur markaður með verðbréfin og í einhverjum tilvikum mun aldrei neinn markaður myndast, til dæmis þegar þeim hefur verið úthlutað til afmarkaðs hóps fjárfesta. Ef eftirmarkaður myndast er möguleiki á að hann verði ekki skilvirkur og verði mjög næmur fyrir breytingum á fjármálamörkuðum. Fyrir vikið er möguleiki á að fjárfestar geti ekki selt skuldaskjölin með auðveldum hætti eða á verði sem gefur sömu ávöxtun og sambærileg verðbréf sem hafa skilvirkan eftirmarkað og neyðast jafnvel til að selja þau með verulegum afslætti.

**Breyting á vöxtum og ávöxtunarkröfu geta haft neikvæð áhrif á markaðsvirði skuldaskjalanna:** Vaxtaáhætta felst í því þegar vextir á eignum og skuldum breytast ekki á sama tíma. Vaxtabreytingar á almennum markaðsvöxtum og ávöxtunarkröfu getur haft í för með sér að markaðsvirði víxla og skuldabréfa sem bera fasta vexti lækkar. Ef markaðsvextir hækka og verða hærri en vaxtakjör

undirbyggjandi verðbréfa mun það leiða til þess að markaðsvirði þeirra lækkar. Ef skuldabréf eru á breytilegum vöxtum er áhætta til staðar að vextir lækki og dragi þannig úr arðsemi þeirra.

**Gjaldeyrisáhætta** getur verið til staðar ef fjárfesting er í öðrum gjaldmiðli en fjárfestir styðst almennt við.

**Uppgreiðsluáhætta:** Skuldaskjöldin geta innihaldið ákvæði um heimild útgefanda til að greiða þau upp hraðar eða að fullu. Möguleiki er á að fjárfestar geti ekki fengið sömu ávöxtun ef útgefandi nýtir heimild til að greiða skuldaskjöld hraðar niður eða greiða það upp fyrir lokagjaldþaga. Útgefanda er heimilt að kaupa skuldaskjöldin á opnum markaði nema annað sé tekið fram í endanlegum skilmálum.

**Hætta er á að skuldaskjöldin verði tekin af markaði** eða þau falli í verði ef útgefandi sinnir ekki upplýsingagjöf eða brýtur gegn öðrum ákvæðum laga og reglna.

**Engin takmörk fyrir lántöku:** Að gættum kröfum um eiginfjárlutföll og öðrum eðlislíkum kröfum laga og reglna sem gilda um útgefanda eru engin takmörk fyrir heildarfjárhæð lántöku útgefanda og getur aukin lántaka dregið úr endurheimtum kröfuhafa félagsins komi til slitameðferðar á útgefanda eða sambærilegra aðgerða.

**Breytingar geta verið gerðar án samþykkis einstakra fjárfesta og getur verið að breytingar sem einstaka fjárfestar samþykkja gangi ekki í gegn.** Breytingar á skilmálum skuldaskjalanna geta verið háðar samþykki tilskilins hlutfalls eigenda þeirra, svo ekki er víst að breytingar sem eigandi skuldaskjala óskar eftir eða veitir samþykki sitt fyrir, nái fram að ganga.

**Sérstök skilyrði:** Útgefandi getur samþykkt fjárhagsleg skilyrði, upplýsingakvaðir og almennar kvaðir vegna skuldabréfa og annarra fjármögnunarskjala með sömu tryggingavernd sem ætlað er að bæta réttarstöðu lánardrottna gagnvart útgefanda. Áhætta er fólgin í því að útgefandi brjóti eitthvert hinna sérstöku skilyrða og tilkynni það ekki veðgæsluaðila eins og honum ber og/eða grípi ekki til nauðsynlegra aðgerða til þess að bæta úr þeim kringumstæðum eða atvikum sem ollu slíku broti.

**Mótaðilaáhætta** felst í því að við kaup eða sölu skuldaskjala eða gerð annarra samninga um fjármálagerninga er hugsanlegt að samningsaðili efni ekki samninginn þegar kemur að uppgjöri.

**Lagabreytingar geta haft áhrif á virði skuldabréfa eða tilgang fjárfestingarinnar:** Um skuldaskjöldin gilda íslensk lög. Útgefandi getur ekki borið neina ábyrgð á lagabreytingum eða öðrum ákvörðunum stjórnvalda. Þau lög sem varða verðbréfavíðskipti og útgáfu verðbréfa, m.a. lög um verðbréfavíðskipti, lög um tekjuskatt, lög um stimpilgjald, lög um kauphallir og lög um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga, kunna að breytast með neikvæðum afleiðingum fyrir markaðsverð skuldaskjalanna eða tilgang fjárfestingarinnar.

**Uppgjörsáhætta:** Í tengslum við möguleg víðskipti með skuldaskjöldin er sú áhætta til staðar að greiðsla í greiðsluferfi sé ekki gerð upp með þeim hætti sem vænst var sökum þess að mótaðili greiðir eða afhendir ekki greiðslu eða skuldaskjöld á réttum tíma.

**Fjárfestar geta mögulega ekki keypt eða selt fyrir þá fjárhæð sem þeir óska eftir:** Það geta verið skilyrði um að aðeins sé hægt að eiga víðskipti með fjölda eininga sem endurspeglar heiltölumargfeldi af hverri nafnverðseiningu skuldaskjalanna og getur því komið upp sú staða að fjárfestar geti annað

hvort ekki keypt eða selt skuldaskjöl fyrir þá fjárhæð sem þeir óska eftir. Fyrir vikið geta fjárfestar neyðst til að selja eða kaupa fyrir hærri eða lægri fjárhæð en þeir óska eftir.

**Réttur til gjaldfellingar og breytinga á skilmálum:** Áhætta er fólgin í því að eigendur skuldaskjalanna hafa ekki einhliða rétt til að gjaldfella skuldaskjöl sín. Gjaldfelling er háð samþykki tilskilins hluta eigenda skuldaskjala miðað við atkvæðisrétt eins og nánar er kveðið á um í skilmálum skuldaskjalanna. Breytingar á skilmálum skuldaskjalanna eru háðar samþykki tilskilins hlutfalls eigenda hvers flokks skuldaskjala. Þeir eigendur skuldaskjala sem ekki hafa samþykkt breytingarnar geta þannig þurft að fella sig við þær, hafi þær hlotið samþykki tilskilins hlutfalls eigenda skuldaskjalanna.

**Áhætta óveðtryggðra skuldaskjala vegna ógjaldfærni útgefanda, þ.m.t. við slitameðferð eða sambærilegar aðgerðir:** Fjárfesting í skuldaskjölum útgefanda felur í sér áhættu og þrátt fyrir að standa frammar í röð kröfuhafa en t.a.m. eigendur hlutabréfa, geta eigendur skuldaskjalanna tapað verðmæti fjárfestinga sinna í skuldaskjölunum, í heild eða að hluta. Ef skuldaskjöldin njóta ekki veðtrygginga standa fjárfestar frammi fyrir þeirri áhættu að kröfur þeirra á hendur útgefanda njóta ekki sérstakra trygginga í eignum útgefanda. Slíkar kröfur standa því aftar veðtryggðum kröfum komi til slita á útgefanda eða annarra sambærilegra aðgerða vegna ógjaldfærni hans og er því líklegt að eignir sem veðsettar eru fyrir veðtryggðum kröfum verði ekki til ráðstöfunar fyrir aðra kröfuhafa komi til slitameðferðar á útgefanda.

Óveðtryggð skuldaskjöl mynda aðeins skuldbindingu hjá útgefanda og reiða fjárfestar því alfarið á greiðslugetu útgefanda þar sem enginn annar aðili ábyrgist skuldaskjöldin. Sökum þess er ekki öruggt að fjárfestar fái fullar endurheimtur miðað við samningsskilmála ef greiðslugeta útgefanda er ekki nægjanleg til að standa við allar skuldbindingar sínar. Þá er jafnframt áhætta til staðar að markaðsvirði skuldaskjalanna lækki ef greiðslugeta útgefanda, eða væntingar markaðsaðila um greiðslugetu útgefanda, minnkar.

Komi til þess að útgefandi sæki um starfsleyfi sem viðskiptabanki, svo sem áform eru um, og slík umsókn verði samþykkt svo félagið fái þannig leyfi til að safna innlánum, þá munu innstæður sem njóta tryggingaverndar Tryggingasjóðs innstæðueigenda og fjárfesta njóta forgangs í slitameðferð fram yfir almennar kröfur samkvæmt 102. gr. laga um fjármálafyrirtæki. Komi til slitameðferðar á útgefanda, eða annarra sambærilegra aðgerða vegna ógjaldfærni útgefanda, í kjölfar slíks útvíkkaðs starfsleyfis er möguleiki á að ekki séu til staðar nægjanlegar eignir til að greiða almennum kröfuhöfum sem byggja rétt sinn á skuldaskjölunum eftir greiðslu þeirra innstæða sem njóta tryggingaverndar Tryggingasjóðs innstæðueigenda og fjárfesta á grundvelli laga nr. 98/1999 um innstæðutryggingar og tryggingakerfi fjárfesta.

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

*4.1. Samkvæmt hvaða skilyrðum og tímaáætlun get ég fjárfest í þessu verðbréfi?*

Á ekki við

*4.2. Hver er tilboðsgjafinn og/eða aðilinn sem óskar eftir töku til viðskipta?*

Sá aðili sem óskar eftir töku verðbréfanna til viðskipta er útgefandinn, Lykill fjármögnun hf., Síðumúla 24, 108 Reykjavík, Ísland.

*4.3. Hvers vegna er þessi lýsing gerð?*

Ástæða fyrir töku til viðskipta: Verið er að stækka í skuldabréfaflokkinn LYKILL 23 11 og óskað verður eftir því að hin nýju bréf verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

Notkun nettófjárhæð ágóðans: Tilgangur útgáfunnar er að endurfjármagna núverandi skuldir félagsins, styðja við þróun þess og auka fjölbreytni fjármögnunar.

Áætluð nettófjárhæð ágóðans: 1.191 m.kr.

Samningur um sölutryggingu er ekki til staðar.

Að undanskildum kostnaði greiddum Arion banka hf. er útgefanda ekki kunnugt um neina hagsmuni sem skipta máli í tengslum við útgáfu og sölu skuldabréfanna.

## Undirritunarsíða

F.h. Lykils fjármögnunar hf.  
Ólöf Jónsdóttir