

Veðskuld III hs.

Útgefandalýsing

25. nóvember 2024



Efnisyfirlit

1	Áhættupættir	3
1.1	Áhætta tengd almennu efnahagsumhverfi	4
1.2	Útlánaáhætta og mótaðilaáhætta.....	4
1.3	Lausafjár- og fjármögnunaráhætta.....	5
1.4	Markaðsáhætta.....	6
1.4.1	Vaxtaáhætta og verðbólguáhætta	7
1.5	Uppgreiðsluáhætta	7
1.6	Rekstraráhætta.....	7
1.6.1	Útvistunaráhætta	8
1.6.2	Áhætta vegna upplýsingakerfa.....	8
1.6.3	Stjórnunar- og starfsmannaáhætta.....	8
1.6.4	Lagaleg og pólitísk áhætta.....	8
1.6.5	Áhætta tengd reikningsskilaaðferðum	9
1.7	Önnur sértæk áhætta.....	9
1.7.1	Áhætta tengd ábyrgð á skuldbindingum útgefanda	9
1.7.2	Áhætta vegna breytinga á reglum útgefanda	10
1.7.3	Skattaleg áhætta.....	10
2	Upplýsingar um útgefandann	11
2.1	Almennar upplýsingar um útgefandann	11
2.2	Saga og þróun	12
2.3	Meginstarfsemi	12
2.4	Rekstraraðili	13
2.4.1	Vörsluaðili	13
2.4.2	Samningur um þjónustu vegna veðskuldabréfa	14
2.5	Fjárfestingarstefna.....	15
2.5.1	Ráðstöfun eigna.....	16
2.5.2	Markmið fjárfestinga	16
2.5.3	Mat á fjárfestingum	16
2.6	Helstu fjárfestingar útgefanda	17
2.6.1	Atvinnugreinaskipting.....	18
2.7	Stöðumat	18
2.8	Lagalegt umhverfi útgefanda	18
2.9	Dómsmál og gerðardómsmál.....	19
2.10	Fjárhagsupplýsingar	19
2.10.1	Samandregnar fjárhagsupplýsingar	19
2.11	Mat á eignum sjóðsins	22

2.12	Stjórnarhættir útgefanda	23
2.13	Eigendur	23
3	Upplýsingar um rekstraraðilann.....	25
3.1	Rekstraraðili útgefanda.....	25
3.2	Lagalegt umhverfi rekstraraðila.....	25
3.3	Tilgangur rekstraraðila	26
3.4	Starfsemi rekstraraðila.....	26
3.4.1	Útvistunarsamningar rekstraraðila til þriðja aðila.....	26
3.5	Stjórnarhættir, stjórn og framkvæmdastjórn rekstraraðila.....	27
3.5.1	Stjórn og framkvæmdastjórn rekstraraðila.....	27
3.6	Nánari upplýsingar.....	29
4	Tilkynning til fjárfesta	30
4.1	Gildistími og skjöl til sýnis	31
4.2	Skjöl felld inn með tilvísun	32
4.3	Upplýsingaskylda.....	32
4.4	Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar	32
4.5	Hugsanlegir hagsmunaárekstrar.....	33
4.6	Endurskoðendur	33
4.6.1	Álit endurskoðanda útgefanda	33
4.7	Yfirlýsing ábyrgðaraðila útgefandalýsingar fyrir hönd útgefanda	34
4.8	Skilgreiningar.....	34
4.9	Skammstafanir.....	35

1 Áhættupættir

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 sjóðsins að fjárfesta í veðskuldabréfum lögaðila með veði í fasteignum (atvinnu- og íbúðarhúsnæði sem skráð eru 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 innköllunar 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 622 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 sbr. 1. gr. reglna og fjárfestingarstefnu.

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

Afmörkun á áhættupáttum getur verið með ýmsu móti og þá er hægt að flokka með mismunandi aðferðum. Hér er leitast við að kortleggja alla þekkta áhættupætti í starfi útgefanda 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 áhættupættir geta komið fram í litlum eða ríkum mæli, áhrif þeirra eru oft á tíðum ekki einhlít og innbyrðis tengsl flókin. Ekki er hægt að setja fram með neinni vissu líkur á því hvort einstakur áhættupáttur geti haft keðjuverkandi áhrif og hrindi af stað fleiri áhættupáttum. Hafa þarf í huga að ómögulegt getur reynst að spá fyrir um hversu mikil áhrif áhættupátta verða og að áhrifin geta komið mjög seint fram. Ekki er því mögulegt að meta töluleg áhrif einstakra áhættupátta á útgefandann.

Áhættupættir, sem lýst er hér á eftir, eru þeir sem útgefanda er kunnugt um og sem að mati útgefanda geta haft áhrif á getu hans til að uppfylla skuldbindingar sínar gagnvart fjárfestum í tengslum við skuldabréfin. Fjallað er um áhættupætti er varða fjárhagslegar áhættur, rekstraráhættu útgefanda, ytri áhættupætti og aðra sértæka áhættupætti. Áhættupættirnir eru settir fram eftir alvarleika í hverjum flokki fyrir sig að mati útgefanda, að teknu tilliti til neikvæðra áhrifa á útgefandann og skuldabréfin og líkanna á að þeir raungerist. Útgefandi getur ekki

metið líkur þess að tilteknir áhættuþættir sem hér er fjallað um muni hafa áhrif á starfsemi útgefanda.

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

1.1 Áhætta tengd almennu efnahagsumhverfi

Þróun efnahagsmála á Íslandi, svo sem hagvöxtur, atvinnustig, verðbólga, kjarasamningar og staða helstu atvinnugreina hefur áhrif á fjárhagsstöðu fyrirtækja á Íslandi, auk þess sem þróun efnahagsmála erlendis hefur áhrif á efnahagsástand á Íslandi. Margir þættir geta haft áhrif á almennar efnahagsaðstæður og vegna smæðar íslenska hagkerfisins getur það verið næmara fyrir breytingum og haft þau áhrif að almennar efnahagsaðstæður sveiflist meira en í öðrum hagkerfum. Umfang starfsemi Veðskuldar III er lítið og felst í því að fjárfesta og halda utan um eignir sjóðsins svo þær standi undir skuldbindingum sínum.

Helstu vaxtaberandi eignir Veðskuldar III eru veðskuldabréf, sem sjóðurinn hefur fjárfest í, og tryggð eru með veði í atvinnu- og íbúðarhúsnæði. Nánari upplýsingar um eignirnar er að finna í kafla 2.6 „Helstu fjárfestingar útgefanda“. Helstu skuldir útgefanda eru verðtryggð skuldabréf útgefin af sjóðnum sem bera fasta vexti. Verðbólga, vextir og gengisþróun íslensku krónunnar geta því haft áhrif á eignir og skuldir sjóðsins og virði fjárfestinga útgefanda er því háð almennum efnahagsaðstæðum. Nánar er fjallað um vaxta- og verðbólguáhættu sjóðsins í kafla 1.4.1 „Vaxtaáhætta og verðbólguáhætta“. Þegar almennar efnahagsaðstæður versna getur það haft áhrif á verðmæti eigna og skulda útgefanda, getu mótaðila til að standa skil á skuldbindingum sínum gagnvart sjóðnum og í framhaldinu getu Veðskuldar III til að standa skil á skuldbindingum sínum gagnvart eigendum að skuldabréfaflokknum VEDS3 17 01. Nánar er fjallað um útlánaáhættu Veðskuldar III í kafla 1.2 „Útlánaáhætta og mótaðilaáhætta“.

1.2 Útlánaáhætta og mótaðilaáhætta

Útlánaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi sjóðsins ef mótaðili þess í fjármálagerningi getur ekki staðið við skuldbindingar sínar, sem hefði áhrif á tekjur útgefanda og þar með getu hans til að standa skil á greiðslum á skuldabréfaflokknum VEDS3 17 01. Greiðslugeta útgefanda er því háð greiðslugetu mótaðila. Útlánaáhætta útgefanda ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra skuldara, auk stöðu þeirra atvinnugreina sem stærstu viðskiptavinir útgefanda starfa í. Þann 30.9.2024 var skipting atvinnugreina í eignasafni útgefanda með eftirfarandi hætti:

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

Þegar atvinnugreinar stærstu viðskiptavina útgefanda eru flokkaðar eftir stærð fjárfestinga má sjá að verkstæði, lager- og iðnaðarhúsnæði er stærsti flokkurinn eða 59,2%. Ef staða einstakra

atvinnugreina hefur talsvert meira vægi en aðrar í eignasafni sjóðsins og staða þeirrar atvinnugreinar af einhverjum ástæðum versnar t.d. vegna ytri efnahagsástæðna, getur skapast sú staða að greiðslugeta verulegs hluta skuldara sjóðsins minnki og hafi þannig áhrif á sjóðstreymi og afkomu útgefanda og þar með getu sjóðsins til að standa við skuldbindingar sínar.

Heimild er til staðar í öllum lánasamningum útgefanda að lántakendur geti greitt upp lánin að hluta eða öllu leyti, að vissum tíma liðnum frá upphafsdegi hvers og eins lánasamnings og í flestum tilfellum gegn uppgreiðslugjaldi. Sú staða getur komið upp að mótaðilar greiði upp lánin sem þeir eru með hjá útgefanda og endurfjármagni lánin annars staðar á hagstæðari kjörum. Þar að auki gætu aðstæður verið þær að möguleikar sjóðsins til að ávaxta fé vegna uppgreiðslu lána gætu verið takmarkaðir, m.a. vegna lágs vaxtastigs. Slík staða getur haft áhrif á ávöxtun og sjóðstreymi sjóðsins og þar með getu útgefanda til að standa við skuldbindingar sínar.

Útgefandi leitast við að stýra útlánaáhættu með ýmsum hætti og hefur sett sér fjárfestingarstefnu, en samkvæmt henni er gætt að því að hámarks fjárfesting í skuldabréfi útgefna af sama mótaðila sé ekki hærri en 20% af eignum sjóðsins. Fjárfesting í hverri útgáfu má að hámarki vera 10% af eignum sjóðsins. Einnig má veðsetningarhlutfall ekki vera herra en 75% við kaup á skuldabréfi. Sjá nánari umfjöllun um fjárfestingastefnu sjóðsins í kafla 2.5 „Fjárfestingarstefna“.

Framkvæmd er ítarleg könnun á lánstrausti nýrra lántakenda og veitir útgefandi lán gegn veðum í atvinnu- og íbúðarhúsnæði. Þann 30. september 2024 voru um 12,7% af langtímakröfum vegna stærsta skuldara útgefanda en voru um 11,6% þann 31. desember 2023. Heildarfjöldi lántakenda sjóðsins þann 30. september 2024 var 19, samanborið við 22 í lok árs 2023, en þrír lántakendur greiddu upp veðskuldabréf sín á árinu 2024.

Við vanefndir mótaðila útgefanda í fjárfestingum getur komið til þess að útgefandi þurfi að ganga að veðum sínum. Sjóðnum er heimilt að eiga tímabundið fasteignir sem hann hefur þurft að leysa til sín og ef til þess kemur reynir útgefandi að kappkosta að selja slíka eign aftur eins fljótt og kostur er gegn verði sem telja verður ásættanlegt, enda þjóni það hagsmunum sjóðsins. Sú hætta er til staðar að mótaðilar í fjárfestingum verjist fullnustu útgefanda sem getur tafið ferlið og rýrt virði eigna með þeim afleiðingum að veðin standi ekki undir undirliggjandi skuldum og að vænt útlánatap sé vanmetið. Á dagsetningu lýsingar er eitt veðskuldabréf í eigu útgefanda að fjárhæð 49,9 m.kr., eða um 0,9% af stöðu samninga við mótaðila, í verulegum vanskilum. Nánari upplýsingar um fjárfestingar útgefanda er að finna í kafla 2.6 „Helstu fjárfestingar útgefanda“.

Þrátt fyrir að útgefandi sé með verklag til að takmarka útlánaáhættu er sú hætta til staðar að áföll hjá mörgum mótaðilum á sama tíma, hvort sem er vegna efnahagsþrenginga eða af öðrum orsökum getur valdið því að mótaðilar standi ekki við skuldbindingar sínar. Jafnframt er sú hætta til staðar að gæði útlána rýrna sem leiðir til aukinnar virðisrýrnunar og aukinnar áhættu í lánsafni útgefanda. Slík staða getur haft veruleg neikvæð áhrif á sjóðstreymi og afkomu útgefanda og þar með getu sjóðsins til að standa við skuldbindingar sínar.

1.3 Lausafjár- og fjármögnunaráhætta

Lausafjárahætta er hættan á því að útgefandi geti ekki staðið við fjárskuldbindingar sínar eftir því sem þær gjaldfalla vegna skorts á lausafé. Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslu skuldabréfaflokksins VEDS3 17 01 og eru tekjur af fjárfestingum sjóðsins nýttar til að standa skil á greiðslum til fjárfesta vegna skuldabréfaflokksins en vaxtagjalddagar eru fjórir á ári. Útgefandi leitast við að eiga nægt fé til þess að standa straum af afborgunum útgefna skuldabréfa. Sú hætta er þó til staðar að útgefandi nái ekki að halda hárrí stöðu lausafjár til

langstíma og eigi því ekki nægilegt laust fé til að mæta skuldbindingum sínum þegar þær gjaldfalla. Lausafjäreignir útgefanda þann 30. september 2024 námu um 49,4 m.kr., eða um 0,8%¹ af heildareignum útgefanda.

Ef þörf er á getur útgefandi kallað til fundar með skuldabréfaeigendum og óskað eftir skilmálabreytingu á skuldabréfaflokknum. Til þess að samþykkja skilmálabreytingu á skuldabréfaflokknum þarf samþykki 66,67% eigenda útgefina skuldabréfa flokksins miðað við fjárhæð krafna. Við dagsetningu útgefandalýsingar 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 tímabundna breytingu á nafnvöxtum skuldabréfsins til lækkunar. Slík ráðstöfun var gerð með það að markmiði að breyta neikvæðu eigin fé sjóðsins í jákvætt. Eigið fé sjóðsins þann 31. desember 2023 var neikvætt sem nam um 50,6 m.kr. kr. en þann 30. september 2024 var eigið fé sjóðsins jákvætt sem nemur um 37,5 m.kr. Nánari umfjöllun um stöðu eiginfjár sjóðsins er að finna í kafla 2.10.1.1 „Rekstrarreikningur og yfirlit um breytingu á hreinni eign“. Þegar fyrrgreindir viðaukar við útgáfulýsingu VEDS3 17 01, dagsetta 5. september 2017, voru gerðir þá voru eigendur VEDS3 17 01 þeir sömu og fjárfestar útgefanda. Sú staða getur komið upp á eftirmarkaði með skuldabréfin að eigendur VEDS3 17 01 verði ekki þeir sömu og fjárfestar sjóðsins og hagsmunir þeirra varðandi skilmálabreytingar skuldabréfsins ekki endilega þeir sömu.

Samkvæmt 6. gr. í reglum og fjárfestingarstefnu útgefanda hefur sjóðurinn 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.

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

1.4 Markaðsáhætta

Markaðsáhætta felst í þeirri áhættu sem ekki er hægt að eyða með dreifðu eignasafni verðbréfa þ.e. að verð verðbréfa og gjaldmiðla sveiflist almennt á markaði, ávöxtunarkrafa markaðarins sveiflist almennt eða ávöxtunarkrafa til einstakra flokka verðbréfa sveiflist. Samkvæmt fjárfestingarstefnu er útgefanda m.a. heimilt að fjárfesta í lausafjár sjóðum. Hætta er á tapi hjá útgefanda vegna sveiflna á markaðsvirði eigna í eignasafni sjóðsins sem rekja má til breytinga á fyrrgreindum markaðsbreytum. Ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði verðbréfanna og ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði verðbréfanna. Mögulegt er að flökt verði á verðlagningu ákveðins hluta markaðarins, til dæmis ávöxtunarkröfu til verðbréfa með veði í fasteignum. Að sama skapi getur ávöxtunarkrafa til einstakra skuldabréfaflokka sveiflast eða markaðsverð erlendra gjaldmiðla. Samkvæmt 6. gr. reglna og fjárfestingarstefnu hefur sjóðurinn 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. Útgefandi á einnig bankainnstæður hjá lánastofnunum. Ef markaðsvextir lækka minnkar ávöxtun á innlánnum sjóðsins hjá lánastofnunum og ef markaðsvextir hækka þá eykst ávöxtun sjóðsins. Fyrrgreindar sveiflur geta haft áhrif á afkomu útgefanda eða virði fjármálagerna.

¹ Reiknað á eftirfarandi hátt: (Handbært fé + lausafjár sjóður) / Heildareignir

1.4.1 Vaxtaáhætta og verðbólguáhætta

Vaxtaáhætta er fólgin í því að vextir á eignum og skuldum breytast ekki á sama tíma. Gengishreyfingar, verðbólga og verðbólguvæntingar kunna að hafa áhrif á vaxtastig og þar með á fjármagnsliði útgefanda. Óvissa um framtíðarþróun vaxtastigs hefur í för með sér áhættu. Sú staða getur þó myndast að ávöxtun sjóðsins verði hærri eða lægri en markmið þess segja til um en það fer allt eftir markaðsaðstæðum hverju sinni.

Vaxterandi skuldir útgefanda eru skuldabréf í flokknum VEDS3 17 01. Skuldabréfin eru vaxtagreiðslubréf sem eru verðtryggð skv. vísitölu neysluverðs og á föstum 3,50% vöxtum. Lokagjalddagi skuldabréfanna er 15. september árið 2060, nema ef að heimild til uppgreiðslu verði nýtt, en á vaxtagjalddögum er heimilt að greiða skuldabréfin upp, að hluta eða öllu leyti, án þóknunar.

Vaxterandi eignir útgefanda samanstanda af verðtryggðum og óverðtryggðum skuldabréfum og lánasamningum með ýmist föstum eða breytilegum vöxtum auk hlutdeildarskírteina í lausfjársjóði þar sem lausafé sjóðsins er ávaxtað. Þann 30. september 2024 báru um 92,2% langtímakrafna útgefanda fasta vexti og um 7,8% langtímakrafna (eitt lán) eru með breytilega vexti. Í flestum tilvikum er um uppgreiðslugjald að ræða ef greitt er umfram samningsbundnar afborganir. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld útgefanda samanstanda að mestu af vöxtum og verðbótum langtímakrafna og skuldabréfa.

Hætta er á að verðbólga lækki raunvirði eigna útgefanda. Útgefandi er fjármagnaður með útgáfu verðtryggðra skuldabréfaflokksins VEDS3 17 01 sem ber fasta vexti. Hluti af fjárfestingum útgefanda eru á breytilegum vöxtum og hluti af eignasafni útgefanda eru langtímakröfur á óverðtryggðum vöxtum. Hlutfall verðtryggðra lána sjóðsins þann 30. september 2024 var 92,2% og hlutfall óverðtryggðra lána 7,8%. Það hefur í för með sér að þegar vextir lækka dregst fjármagnskostnaður útgefanda ekki saman í sama mæli og vaxtatekjur útgefanda sem leiðir til minni arðsemi. Það sama á við þegar verðbólga hækkar, þá hækkar fjármagnskostnaður útgefanda án þess að samsvarandi hækkun verði á vaxtatekjum útgefanda sem dregur úr arðsemi þess, sér í lagi ef verðtryggðar skuldir eru umfram verðtryggðar eignir. Slík staða getur haft neikvæð áhrif á framtíðartekjur útgefanda og þar með getu þess til að standa í skilum á skuldbindingum sínum. Sú hættu er til staðar að misræmi myndast í vaxta og verðbólguviðmiðum eigna og skulda sem getur haft neikvæð áhrif á afkomu útgefanda.

1.5 Uppgreiðsluáhætta

Útgefanda er heimilt á vaxtagjalddögum skuldabréfsins að greiða bréfin upp hraðar eða að fullu áður en að lokagjalddaga skuldabréfanna er komið. 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 áður en kemur að lokagjalddaga bréfanna.

1.6 Rekstraráhætta

Daglegur rekstur hjá Veðskuld III er umfangslítill og er í höndum starfsfólks Kvikú eignastýringar. Veðskuld III hefur engan starfsmann en Kvikú eignastýring sem rekstraraðili leggur til sjóðstjóra sjóðsins sbr. 1. gr. reglna og fjárfestingarstefnu. Áhætta í rekstri útgefanda er því fyrst og fremst tengd framkvæmd á fyrirliggjandi fjárfestingarstefnu. Séu fjárfestingar ekki í samræmi við fjárfestingastefnuna getur það aukið hættu á að útgefandi njóti ekki þeirrar ávöxtunar og arðsemi af fjárfestingum sínum sem til þarf að mæta greiðslum af skuldabréfum. Einnig er til staðar áhætta vegna mistaka og svika, svo sem ef mistök verða hjá rekstraraðila, við mat á fjárfestingum eða að reglum útgefanda sé ekki framfylgt, t.a.m. ófullnægjandi innri

ferlar, ófullnægjandi upplýsingatækni sem getur t.d. falist í röngum upplýsingum í kerfum, eða rangri notkun kerfa og áhættu vegna útvistunar á starfspáttum.

1.6.1 Útvistunaráhætta

Útvistunaráhætta er áhætta tengd minni yfirsýn og stjórn ásamt hugsanlegum auknum kostnaði í tengslum við útvistun verkefna Veðskuldar III til þriðja aðila eða því að útvistuð þjónusta muni ekki vera í samræmi við gerða útvistunarsamninga. Kvika eignastýring er rekstraraðili sjóðsins en Kvika eignastýring útvistar tilteknum verkefnum í tengslum við starfsemi sína til þriðja aðila, þ.e. Kvikubanka hf., kt. 540502-2930, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík (hér eftir „**Kvika banki**“). Sjá nánar í kafla 3.4.1 „Útvistunarsamningar rekstraraðila til þriðja aðila“. Kvika eignastýring hefur m.a. gert vörslusamning við Kvikubanka, um vörslu og umsjón verðbréfa í eigu Kvikubankastýringar. Útvistunarsamningur Kvikubankastýringar við Kvikubanka felur jafnframt í sér að Kvika banki sinnir bókhalds- og uppgjörsþjónustu, vörsluþjónustu, umsýslu og uppgjöri viðskipta, skjalagerð, innheimtu, innri endurskoðun og rekstri upplýsingakerfa fyrir Veðskuld III. Kvika eignastýring útvistar regluvörslu sjóðsins til Kvikubanka og sinnir einn af starfsmönnum regluvörslu Kvikubanka eingöngu Kviku eignastýringu. Ekki er hægt að útiloka að útgefandi kunni að verða fyrir tjóni vegna útvistunar verkefna sjóðsins til þriðja aðila.

1.6.2 Áhætta vegna upplýsingakerfa

Bilanir í upplýsingakerfum, tölvubúnaði og tengingum, ásamt tölvuvírusum og árásum tölvuprjóta geta haft áhrif á starfsemi útgefanda og getu til þess að birta réttar upplýsingar á réttum tíma. Rekstraraðili útgefandi þarf að hafa aðgengi að rafrænum gögnum, sinna skýrslugjöf til stjórn og eftirlitsaðila og uppfylla kröfur sem snúa að reikningshaldi og aðgerðum gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka. Kvika eignastýring útvistar öllum upplýsingatæknirekstri til Kvikubanka og er þar innifalin notendabjónusta og aðgangur að viðskiptakerfum og hugbúnaði. Forstöðumaður upplýsingatæknisviðs Kvikubanka, regluvörður og innri endurskoðandi hafa umsjón og eftirlit með því að öruggur aðskilnaður sé á milli gagna og upplýsinga Kvikubankastýringar annars vegar og Kvikubanka eða þriðja aðila hins vegar. Þrátt fyrir að leitast sé við að lágmarka áhættu upplýsingakerfa, sem heyrir undir tölvudeild rekstraraðilans er ekki hægt að útiloka að upp komi aðstæður sem valdi útgefanda tjóni.

1.6.3 Stjórnunar- og starfsmannaáhætta

Einn sjóðsstóri fer með daglegan rekstur sjóðsins. Stjórnunar- og starfsmannaáhætta er sú áhætta sem fólgin er í að stjórnun, skipulag og þekking innan rekstraraðila útgefanda nægi ekki á hverjum tíma til að takast á við þau viðfangsefni sem þarf að leysa. Þrátt fyrir að rekstur og stjórnun útgefanda sé einföld og sé í höndum Kvikubankastýringar er ekki hægt að útiloka að t.d. brotthvarf starfsmanna sem sinna verkefnum útgefanda geti haft áhrif. Þetta á við um sjóðstjóra útgefanda og starfsmenn sem sinna útvistuðum verkefnum.

1.6.4 Lagaleg og pólitísk áhætta

Útgefandi er ekki sjálfstæður lögaðili heldur lokaður sérhæfður sjóður í rekstri Kvikubankastýringar, í samræmi við lög nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Samkvæmt XI. kafla laganna hefur Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands, kt. 560269-4129, Kalkofnsvegi 1, 101 Reykjavík (hér eftir „**Fjármálaeftirlitið**“) eftirlit með rekstraraðilum sérhæfðra sjóða og einnig eftirlit með því að sjóðarekstur þeirra sé í samræmi við lög og reglugerðir sem settar eru samkvæmt þeim. Útgefandi er ekki sjálfstæður skattaðili, en getur þó borið skattalegar skyldur. Sjá nánari umfjöllun í kafla 1.7.3 „Skattaleg áhætta“. Því gilda skattalög um útgefanda

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

Skuldabréf útgefanda hafa verið rafrænt skráð í kerfum Nasdaq CSD SE, útibú á Íslandi, kt. 510119-0370, Laugavegi 182, 105 Reykjavík (hér eftir „**Nasdaq verðbréfamiðstöð**“) og gilda því um þau lög nr. 7/2020, um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerna (hér eftir „**lög um verðbréfamiðstöðvar**“). Útgefandi mun óska eftir því að skuldabréf útgefin af sjóðnum verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík (hér eftir „**Nasdaq Iceland**“) og mun því þurfa að fylgja lögum, reglugerðum og reglum sem gilda um útgefendur fjármálagerna sem teknir hafa verið til viðskipta á skipulegum markaði, eins og hann er skilgreindur í lögum um markaði fyrir fjármálagerna (hér eftir „**skipulegur markaður**“). Sjá nánar í kafla 2.8 „Lagalegt umhverfi útgefanda“.

Lánssamningar sem útgefandi er aðili að eða aðrir samningar s.s. útgáfa skuldabréfaflokksins VEDS3 17 01 eða samningur við rekstraraðila geta falið í sér hættu á ágreiningi um túlkun á efni þeirra en slíkt getur leitt af sér fjárhagslegt tjón fyrir útgefandann.

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

1.6.5 Áhætta tengd reikningsskilaaðferðum

Ársreikningar Veðskuldar III fyrir árin 2022 og 2023 eru gerðir og endurskoðaðir í samræmi við lög nr. 3/2006, um ársreikninga og lög um rekstraraðila sérhæfða sjóða nr. 45/2020. Eins og fyrrgreint segir þá er sjóðurinn í rekstri Kviku eignastýringar hf. og eru reikningar sjóðsins hluti af B-hluta ársreikninga rekstraraðilans. Gerð reikninganna krefst þess að notað sé tiltekið reikningshaldslegt mat. Einnig er gerð sú krafa til stjórnenda að þeir leggi mat á ákveðin atriði í reikningsskilaaðferðum útgefanda. Útgefandi þarf t.a.m. leggja mat á útlánagæði og meta líkur á vanskilum og vænt útlánatap. Jafnframt þarf útgefandi að styðjast við markaðsupplýsingar við ákvörðun gangvirðis, en liggja slíkar upplýsingar ekki fyrir er byggt á mati stjórnenda. Endanlegar niðurstöður kunna að vera frábrugðnar þessu mati. Breytingar á alþjóðlegum reikningsskilastöðlum eða túlkunum á þeim geta haft áhrif á niðurstöðu árs- og árshlutareikninga útgefanda í framtíðinni. Sjá nánar umfjöllun í árs- og árshlutareikningum útgefanda í kafla 4.2 „Skjöl felld inn með tilvísun“.

1.7 Önnur sértæk áhætta

1.7.1 Áhætta tengd ábyrgð á skuldbindingum útgefanda

Útgefandi er einn ábyrgur fyrir skuldbindingum sínum. Í samræmi við 68. gr. laga um rekstraraðila sérhæfðra sjóða, skal fjárhag sjóðsins haldið aðgreindum frá fjárhag rekstraraðila. Ábyrgð á greiðslu á skuldbindingum sjóðsins er fólgin í þeim eignum sem sjóðurinn á hverju sinni. Eigendur hlutdeildarskírteina sjóðsins og kröfuhafar hans geta eingöngu beint kröfum sínum að sjóðnum. Samkvæmt 14. gr. reglna og fjárfestingarstefnu

Skulu greiðsluskyldur sjóðsins einungis inntar af hendi með eignum sjóðsins á hverjum tíma. Rekstraraðili ábyrgist ekki greiðslu fjárskuldbindinga sjóðsins og er ekki við nokkrar kringumstæður ábyrgt fyrir skuldbindingum sjóðsins, hvorki að hluta né í heild. Ábyrgð hlutdeildarskírteinishafa gagnvart kröfuhöfum sjóðsins takmarkast við sjóðsframlag þeirra. Sú staða getur komið upp að eignir sjóðsins og tekjur af þeim standi ekki undir greiðsluskyldu sjóðsins á hverjum tíma.

1.7.2 Áhætta vegna breytinga á reglum útgefanda

Samkvæmt 19. gr. reglna og fjárfestingarstefnu er óheimilt að gera breytingar á reglum útgefanda nema með samþykki a.m.k. 66,67% eigenda skuldabréfa útgefnum af sjóðnum miðað við fjárhæð krafna. Engar takmarkanir eru á því hvaða skilmálum er heimilt að breyta. Við dagsetningu lýsingar þessarar hefur verið gerð ein breyting á reglum útgefanda, dagsettum. 21. október 2021. Framangreindar breytingar stöfuðu í grunninn af tilkomu nýrra laga nr. 45/2020 um rekstraraðila sérhæfðra sjóða og nýrra laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga. Þar sem ekki þarf samþykki allra eigenda skuldabréfa útgefnum af sjóðnum fyrir breytingar á reglum útgefanda er sú hætta fyrir hendi að breytingar verði samþykktar þrátt fyrir að allt að 33,33% eigenda skuldabréfanna, miðað við fjárhæð, hafi metið samþykktar breytingar sem verri kost fyrir sig.

1.7.3 Skattaleg áhætta

Veðskuld III greiðir ekki tekjuskatt en hagnaður/tap af rekstri sjóðsins færir til hækkunar/lækkunar á gengi hlutdeildarskírteina og er skattlagður hjá eigendum hlutdeildarskírteinanna. Hagnaður útgefanda sætir ekki frekari skattlagningu umfram það að tekjur sjóðsins mynda skattstofn hjá eigendum hlutdeildarskírteinanna. Sjóðurinn er undanþeginn fjármagnstekjuskatti hér á landi en ekki í þeim löndum þar sem fjármagnstekjuskattur er lagður á tekjur erlendra aðila og ekki eru í gildi tvísköttunarsamningar milli Íslands og viðkomandi ríkis um að slíkar tekjur skuli skattleggjast hér á landi. Breytingar á lögum eða reglum vegna álagningar beinna og/eða óbeinna skatta hjá lögaðilum, geta haft áhrif á útgefanda.

2 Upplýsingar um útgefandann

2.1 Almennar upplýsingar um útgefandann

Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti:	Veðskuld III hs.
Kennitala:	540717-9900
Félagaform:	Sérhæfður hlutdeildarsjóður skv. IX kafla. laga nr. 45/2020 um rekstraraðila sérhæfðra sjóða
Stofndagur:	14.07.2017
Höfuðstöðvar og heimilisfang:	Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, Íslandi
Vefsíða:	https://www.kvikaegnastyring.is/serhaefdir-sjodir/vedskuld-iii ²
Símanúmer:	+354 522-0010
LEI númer:	254900F8RGE0D4FHET53
Rekstraraðili:	Kvika eignastýring hf., kt. 520506-1010, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík

Veðskuld III er lokaður sérhæfður sjóður samkvæmt 28 tl. 3. gr. laga nr. 45/2020 um rekstraraðila sérhæfðra sjóða, þ.e. hann er ekki opinn til fjárfestinga og eru fjárfestar sjóðsins allir fagfjárfestar skv. 14. tl. 4. gr. laga um markaði fyrir fjármálagerninga. Sjóðurinn var stofnaður þann 14. júlí 2017 af rekstrarfélaginu Virðingu hf. en undir lok ársins 2017 var rekstur sjóðsins fluttur til Júpíter rekstrarfélags. Í september 2020 var nafni Júpíter rekstrarfélags síðan breytt í Kviku eignastýringu. Kvika eignastýring hefur starfsleyfi frá Fjármálaeftirlitinu til reksturs á sérhæfðum sjóðum og er í fullri eigu Kviku banka.

Reglur sjóðsins voru staðfestar af stjórn rekstrarfélagsins Virðingar hf. við stofnun hans árið 2017. Reglunum var svo breytt og þær staðfestar af stjórn Kviku eignastýringar hf. þann 21. október 2021. Breytingarnar á reglunum stöfuðu í grunninn af tilkomu nýrra laga nr. 45/2020 um rekstraraðila sérhæfðra sjóða og nýrra laga nr. 115/3021 um markaði fyrir fjármálagerninga.

Sjóðurinn var stofnaður sérstaklega til að fjárfesta í fjármálagerningum fyrirtækja og annarra aðila (e. special purpose vehicle, SPV). Tilgangur sjóðsins er að fjárfesta í veðskuldabréfum lögaðila með veði í fasteignum (atvinnu- og íbúðarhúsnæði sem skráð er hjá fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands) samkvæmt fjárfestingarstefnu. Sjá nánari umfjöllun í kafla 2.5 „Fjárfestingarstefna”. Daglegur rekstur sjóðsins er umfangslítill og snýr eingöngu að framkvæmd fjárfestingarstefnu sjóðsins og umsjón með eignum og skuldum hans. Um sjóðinn og rekstraraðila hans gilda lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Sjóðurinn er ekki sjálfstæður lögaðili en hann hefur sjálfstæðan fjárhag og standa aðeins eignir sjóðsins til fullnustu skuldbindinga hans sbr. 71. og 72 gr. laga um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

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

2.2 Saga og þróun

Í aðdraganda stofnunar útgefanda árið 2017 undirrituðu fjárfestar fjárfestingarloforð þar sem þeir skuldbundu sig til að kaupa skuldabréf (í stað hlutdeildarskírteina) sem útgefið yrði af sjóðnum og skráð rafrænt. Samtals söfnuðust fjárfestingarloforð fyrir 7.745.000.000 kr. Greiðsla fjárfestingarloforðanna átti sér stað í fleiri en einni greiðslu og var fyrsta greiðslan 1.469.000.000 kr. og þann 13. september 2017 var rafræna skuldabréfið VEDS3 17 01 gefið út. Fjárfestingarloforðin voru svo innkölluð eftir því sem þörf var á eftir því sem fjárfestingar sjóðsins kröfðust. Á árunum 2017 til 2020 var dregið sex sinnum á fjárfestingarloforðin fyrir samtals 6.195.722.129 kr. og skuldabréfaflokkurinn var stækkaður í hvert sinn til samræmis. Söluandvirði skuldabréfanna rann óskipt til útgefanda og var því ráðstafað í fjárfestingar í samræmi við fjárfestingarstefnu útgefanda og reksturs hans. Samkvæmt 5. gr. reglna og fjárfestingarstefnu ber sjóðurinn sjálfur ábyrgð á greiðslu skuldabréfanna, sem og annarra skuldbindinga sjóðsins. Hvorki rekstraraðili né vörsluaðili bera ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins. Fjárfestingar sjóðsins standa til tryggingar fyrir greiðslum af skuldabréfum sem sjóðurinn hefur gefið út.

Samkvæmt 11. gr. reglna og fjárfestingarstefnu er stefna sjóðsins að greiða hlutdeildarskírteinishöfum arð á hverju ári í samræmi við hlutdeild þeirra og skilmála hlutdeildarskírteina, ef uppgjör eftir greiðslu annarra skuldbindinga og kostnaðar leyfir. Hámark arðs á ári hverju skal vera 5% af nafnvirði útgefinna hlutdeildarskírteina. Arður greiðist þannig að honum er bætt við höfuðstól sjóðsins og skilar sér til hlutdeildarskírteinishafa í hærra gengi hlutdeildarskírteina. Áður skal sjóðurinn hafa tryggt að slík ráðstöfun skerði ekki möguleika sjóðsins til að standa við skuldbindingar sínar í framtíðinni miðað við fyrirbyggjandi upplýsingar þegar slík ráðstöfunar á sér stað. Hlutdeildarskírteini munu því að hámarki hækka sem nemur 5% á ári hverju. Þar sem fjárfestar sjóðsins fengu afhent skuldabréf í VEDS3 17 01 í samræmi við fjárfestingarloforð þeirra, í stað hlutdeildarskírteina, þá halda þeir ekki á hlutdeildarskírteinum sjóðsins heldur eru þau í eigu Kviku eignarstýringar sem einfaldar utanumhald fjárfestis. Fjöldi útgefinna hlutdeildarskírteina í eigu Kviku eignarstýringar þann 30. september 2024 nam 622 þúsundum króna og umfram ávöxtun sjóðsins var 36,8 m.kr. Um hlutdeildarskírteini sjóðsins gilda ákvæði 74-77. gr. laga nr. 45/2020. Kröfur á grundvelli hlutdeildarskírteina eru réttlægri öðrum kröfum á hendur sjóðnum.

Við stofnun sjóðsins var gert ráð fyrir að vaxtamunur og lántökugjöld yrðu uppistaðan í myndun eiginfjár sjóðsins. Það gekk hins vegar ekki eftir og var eigið fé sjóðsins neikvætt í lok ársins 2022 sem nam um 140,3 m.kr. og í lok ársins 2023 neikvætt sem nam um 50,6 m.kr. Þann 30. september 2024 er eigið fé sjóðsins jákvætt sem nemur um 37,5 m.kr. kr. Í kjölfar þess að sjóðurinn er kominn með jákvætt eigið fé mun Kvika eignastýring fá 5% árlega arðsemi á hlutdeildarskírteini sín.

2.3 Meginstarfsemi

Útgefandi starfar á Íslandi og felst starfsemi hans í fjárfestingum í samræmi við fjárfestingarstefnu sjóðsins og umsjón með eignum hans og skuldum. Fjárfestingar sjóðsins samanstanda af veðskuldabréfum með veði í fasteignum (atvinnu- og íbúðarhúsnæði sem skráð er hjá fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands). Til að fjármagna starfsemi útgefanda voru gerðir samningar við fjárfesta um skuldbindandi fjárfestingarloforð um kaup á skuldabréfum í rafrænum skuldabréfaflokki VEDS3 17 01. Sjóðurinn notaði svo andvirði sölu skuldabréfaflokksins til fjárfestinga samkvæmt fjárfestingarstefnu.

2.4 Rekstraraðili

Kvika eignastýring er rekstraraðili sjóðsins og er ábyrgur fyrir daglegum rekstri sjóðsins og kemur fram fyrir hönd hans og sér um daglegan rekstur. Nánari upplýsingar um Kviku eignastýringu er að finna í kafla 3 „Upplýsingar um rekstraraðilann“. Sjóðstjóri sjóðsins er Helen Ólafsdóttir. Láti sjóðstjóri af störfum skal umboð rekstraraðila til að leggja til fjárfestingar falla niður þar til nýr sjóðstjóri hefur verið tilnefndur. Veðskuld III greiðir Kviku eignastýringu 0,45% umsýsluþóknun sem reiknast sem fast hlutfall af heildareignum. Daglegur rekstur sjóðsins er lítill að umsvifum og í samræmi við reglur og fjárfestingarstefnu útgefanda, sjá nánar í kafla 4.1 „Gildistími og skjöl til sýnis“.

Í rekstri sjóðsins felst meðal annars:

- a. Fjárfestingar í samræmi við fjárfestingarstefnu
- b. Umsýsla
- c. Bókhaldspjónusta
- d. Þjónusta við viðskiptavini
- e. Mat á verðmæti verðbréfa og annarra eigna
- f. Innra eftirlit
- g. Viðhald skrár yfir eigendur hlutdeildarskírteina
- h. Útreikningur innlausnarvirðis
- i. Útgáfa og innlausn hlutdeildarskírteina
- j. Uppgjör viðskipta
- k. Varsla hlutdeildarskírteina og gagna um viðskipti
- l. Markaðssetning til fagfjárfesta

Rekstraraðila er heimilt að samþykkja fyrir hönd sjóðsins alla samninga og önnur skjöl sem sjóðurinn er aðili að, en við slíkar ráðstafanir verður rekstraraðili ekki sjálfur skuldbundinn gagnvart gagnaðila slíks samnings eða annarra skjala eða viðtakanda slíkra skjala eða vottorða.

2.4.1 Vörsluaðili

Vörsluaðili sjóðsins er Kvika banki hf., kt. 540502-2930 (hér eftir „**vörsluaðili**“). Rekstraraðila er heimilt samkvæmt 15. gr. reglna og fjárfestingarstefnu að skipta um vörsluaðila. Samkvæmt sömu grein þá eru helstu skyldur vörsluaðila eftirfarandi:

- Tryggja að sala, útgáfa, endurkaup, innlausn og ógilding hlutdeildarskírteina sjóðsins fari samkvæmt lögum og reglum sjóðsins.
- Varðveita verðbréf og aðra fjármuni sem tilheyra sjóðnum á öruggan og tryggan hátt.
- Tryggja að innlausnarvirði hlutdeildarskírteina sé reiknað í samræmi við lög og reglur sjóðsins.
- Framfylgja fyrirmælum rekstraraðila nema þau séu í andstöðu við lög og reglur, samþykktir félagsins eða aðrar reglur sem rekstraraðila ber að fylgja, s.s. fjárfestingarheimildir.
- Tryggja að í viðskiptum með eignir sjóðsins sé endurgjald fyrir þær innt af hendi innan eðlilegra tímamarka.
- Tryggja að tekjum sjóðsins sé ráðstafað í samræmi við lög, reglur hans og þá samninga sem sjóðurinn hefur gert.

- Sjá um uppgjör viðskipta gagnvart verðbréfaskráningu, vörslubönkum og öðrum viðskiptabönkum.
- Sjá um að stemma af eignir sjóðsins.
- Sjá um allar fyrirtækjaaðgerðir sem snúa að sjóðnum, þ.e. innlendar og erlendar arðgreiðslur, afborganir, jafnanir og annan rétt sem skal skráður á eigendur. Skal vörsluaðili tilkynna rekstraraðila um allar innlendar og erlendar fyrirtækjaaðgerðir.
- Sjá um skattamál sem snúa að sjóðnum.
- Sjá um innheimtu á fjármálagerningum í eigu sjóðsins nema rekstraraðili feli öðrum að sinna því hlutverki að hluta til eða í heild.
- Sjá um að hafa eftirlit með öllum færslum inn og út úr sjóðnum.
- Hafa eftirlit með útreikningi á nafn- og raunvöxtum sjóðsins og sjá um dreifingu þeirra upplýsinga til viðeigandi aðila.

Framangreind upptalning er ekki tæmandi talning á þeim skyldum sem vörsluaðili skal taka á sig gagnvart sjóðnum. Þá hefur rekstraraðili útvistað til Kviku banka ýmiss konar umsýslu sem tengist sjóðnum samkvæmt sérstökum samningi, sjá nánar kafla 2.4.2 „Samningur um þjónustu vegna veðskuldabréfa“.

2.4.2 Samningur um þjónustu vegna veðskuldabréfa

Kvika eignastýring sem rekstrarfélag útgefanda gerði samning við Kviku banka, 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 samningnum þá felur þjónusta Kviku banka í sér eftirfarandi:

- Halda sérstaka rafræna skrá yfir skuldara hvers veðskuldabréfs og tengd skuldaskjöl.
- Varðveita frumrit af veðskuldabréfum, ásamt tilheyrandi fylgiskjöllum ef við á, líkt og önnur veðskuldabréf sem Kvika banki innheimtir fyrir þriðja aðila.
- Innheimta greiðslur vegna veðskuldabréfanna sem sjóðurinn hefur keypt
- Tryggja, ef við á, eftirfylgni með því að lántakar uppfylli fjárhagsleg skilyrði í samræmi við veðskuldabréf, hafa eftirlit með fjárhagslegri stöðu lántaka og veðréttindum samkvæmt veðskuldabréfunum, með sama hætti og fjármálafyrirtækið gerir almennt í tengslum við kröfur samkvæmt veðskuldabréfum í eigu þess.
- Senda tilkynningar til lántaka og veðsala skv. lögum nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn eigi þau lög við um veðsetningu samkvæmt veðskuldabréfinu.
- Koma fram fyrir hönd sjóðsins gagnvart lántökum í samræmi við samninginn.

Kvika banki þarf ekki að óska eftir skriflegu leyfi frá sjóðnum til að inna þjónustu sína af hendi í samræmi við skilmála ofangreinds samnings nema annað komi fram í samningnum, þ.á.m. skal Kviku banka vera heimilt að framkvæma eftirfarandi ráðstafanir:

- Leysa veðandlag, sem stendur til tryggingar hinu selda, úr veðböndum enda verði söluandvirði hins veðbandleysta ráðstafað inn á viðkomandi kröfu í eigu sjóðsins.
- Að innheimta og fela utanaðkomandi lögmanni að framkvæma fullnustuaðgerðir vegna veðskuldabréfanna.
- Að ganga að veðsettum fasteignum.

- Að taka við fjármunum og öðrum verðmætum vegna fullnustuaðgerða gagnvart lántökum og eða veðsölum og ráðstafa þeim í samræmi við lið 9 í samningnum.

Kvikubanka er skylt að óska eftir skriflegu samþykki sjóðsins vegna allra skilmálabreytinga á veðskuldabréfum. Skriflegt samþykki í tölvupósti frá sjóðstjóra sjóðsins eða framkvæmdastjóra rekstrarfélags sjóðsins telst fullnægjandi í þessu samhengi. Skal sjóðurinn svara slíkri beiðni án tafar og aldrei síðar en innan tveggja bankadaga frá móttöku. Að fengnu samþykki sjóðsins annast Kvika banki skilmálabreytingar fyrir hönd sjóðsins líkt og um eigin veðskuldabréf Kviku banka væri að ræða. Kvika banka er þó ávallt heimilt að leiðrétta augljósar villur eða reiknings skekkjur án samþykkis sjóðsins.

Samkvæmt 8 lið samnings annast Kvika banki innheimtu á skuldaskjölum að öllu leyti en er þó heimilt að fela þriðja aðila, t.d. lögmannsstofu eða innheimtufyrirtæki, sem fjármálafyrirtækið telur hæfan aðila, að annast lögfræðinnheimtu og skal sjóðurinn þá bera þann kostnað sem af því leiðir.

2.5 Fjárfestingarstefna

Fjárfestingarstefna Veðskuldar III er sett fram í 6. gr. reglna og fjárfestingarstefnu og takmarkast fjárfestingarheimildir sjóðsins við fjárfestingarstefnu hans. Sjóðurinn fjárfestir með það að markmiði að tryggja að greiðslufæði fjárfestingareigna sjóðsins geti á hverjum tíma mætt greiðsluskyldum sjóðsins og skuldbindingum sem sjóðurinn hefur gengist undir með útgáfu hlutdeildarskírteina og skuldabréfa.

Fjárfestingarstefna sjóðsins er sú að honum er heimilt að fjárfesta í eftirfarandi eignarflokkum:

- a) Skuldabréf sem tryggð eru með veði í atvinnu- og íbúðahúsnæði (veðskuldabréf).
 - Fjárfestingar í þessum flokki skulu uppfylla eftirfarandi skilyrði:
 - i. Lánakjör skulu ákveðin af sjóðnum með tilliti til markaðsaðstæðna, trygginga og greiðslugetu útgefanda. Útgefin skuldabréf skulu hafa að lágmarki fjóra gjalddaga á ári.
 - 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.
 - vii. Síðasti gjalddagi skal ekki vera síðar en 15. júní 2060.
- b) Innlán fjármálafyrirtækja, lausafjár sjóðum og reiðufé.

Fjárfestingar sjóðsins í öðrum eignum en að framan greinir eru óheimilar. Heimilt er að skuldskeyta og/eða breyta vöxtum veðskuldabréfa sem sjóðurinn fjárfestir í. Aðrar skilmálabreytingar eru óheimilar nema viðkomandi veðskuldabréf sé í vanskilum og skilmálabreyting sé liður í að tryggja hagsmuni sjóðsins. Slíkar skilmálabreytingar skulu þó vera innan fjárfestingarstefnu sjóðsins.

³ Veðsetningarhlutfall: Fjárhæð skuldabréfs við lántöku í hlutfalli við verðmat veðsettrar eignar við lántöku margfaldað með 100. 75% hlutfall, sem hér er vísað í, á einnig við þó um sé að ræða veðsetningu á síðari veðrétti.

Ef veðskuldabréf í eigu sjóðsins er í skilum, en veðsetningarhlutfall fer umfram hámark vegna þróunar á mörkuðum, er sjóðum 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.

Rekstraraðila er óheimilt að veðsetja eignir sjóðsins, nema ef veðsetning er vegna lántöku sem er liður í því að verja hagsmuni sjóðsins, sbr. 5. mgr.

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.

Ekki er fyrirhugað að sjóðurinn kaupi fleiri veðskuldabréf á líftíma sínum.

2.5.1 Ráðstöfun eigna

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. umsýsluþóknar 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 fyrirliggjandi 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 ofangreinda liði skal slíkum hagnaði skipt hlutfallslega á milli eigenda skuldabréfa sjóðsins eins og þeir eru þegar skuldabréfaútgáfa sjóðsins er að fullu greidd upp.

2.5.2 Markmið fjárfestinga

Samkvæmt 6. gr. reglna og fjárfestingarstefnu fjárfestir sjóðurinn með það að markmiði að tryggja að greiðsluflæði fjárfestingareigna sjóðsins geti á hverjum tíma mætt greiðsluskyldum sjóðsins og skuldbindingum sem sjóðurinn hefur gengist undir með útgáfu hlutdeildarskírteina og skuldabréfa.

2.5.3 Mat á fjárfestingum

2.5.3.1 Fjárfestingarráð

Samkvæmt 7. gr. reglna og fjárfestingarstefnu var á fjárfestingartíma sjóðsins fjárfestingarráð sem bar ábyrgð á athugun á fjárfestingarkostum og ákvörðunum um fjárfestingar samkvæmt fjárfestingarstefnu sjóðsins. Á fjárfestingartíma sjóðsins fór sjóðstjóri með ákvörðunarvald ásamt einum fulltrúa sem skipaður var af rekstraraðila sjóðsins. Sjóðstjóri ber ábyrgð á eftirfylgni með fjárfestingum og að upplýsa kröfuhafa um stöðu eigna sjóðsins.

2.6 Helstu fjárfestingar útgefanda

Fjárfestingartími sjóðsins stóð yfir frá 2017 til 2020. Fjárfestingareignir útgefanda samanstanda af langtímakröfum vegna veðskuldabréfa vegna lána sjóðsins til lögaðila. Samanlagt heildarvirði þeirra, skv. uppgjöri útgefanda þann 30. september 2024 fyrir fyrstu níu mánuði ársins, var um 5,8 ma.kr. og meðallíftími fjárfestinga var 20,5 ár. Vegnir vextir veðskuldabréfa sjóðsins voru 4,90% m.v. 30. september 2024. 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.

Til tryggingar endurgreiðslu langtímakrafna hafa lántakendur veitt útgefanda veð í atvinnu- og íbúðarhúsnæði en meðalveðsetning fjárfestinga m.v. upphaflegt lánshlutfall 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. Hlutfall verðtryggðra lána sjóðsins er 92,2% og hlutfall óverðtryggðra lána er 7,8%. Þann 30 september 2024 höfðu verið gerðir 19 samningar við 19 mótaðila, samanborið við 22 í lok árs 2023, og í töflunni hér að neðan eru upplýsingar um stöðu og líftíma undirliggjandi eigna.

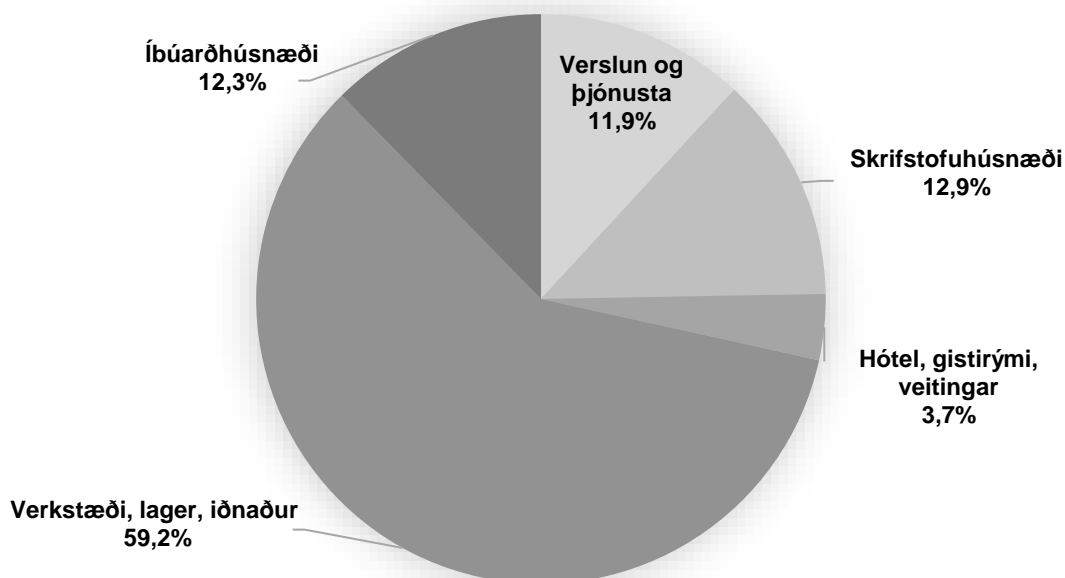
Tafla 2.6: Staða eignasafns m.v 30. september 2024

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

*m.v. núverandi stöðu veðskuldabréfa

2.6.1 Atvinnugreinaskipting

Þann 30.9. 2024 var stærð fimm stærstu atvinnugreinaflokka fjárfestinga félagsins eftirfarandi:



Á myndinni hér að ofan er horft í gegnum fasteigna- og fjárfestingafélög á undirliggjandi eignir og metið í hvaða grein þær falla, til dæmis eftir leigutaka eða tegund eignar. Undir flokknum sala og þjónusta geta t.d. verið leigutakar í mismunandi greinum og er þá tilgreint við hvernig aðila eða hvernig þjónusta er veitt. Ef atvinnugreinarnar eru flokkaðar eftir stærð fjárfestinga má sjá að verkstæði, lager- og iðnaðarhúsnæði er stærsti flokkurinn eða rúmlega helmingur.

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 vaxtagjalddaga skuldabréfa sem útgefin eru af sjóðnum, VEDS3 17 01) og í kjölfarið er heimilt að umframgreiða inn á skuldabréfin útgefin af sjóðnum.

2.7 Stöðumat

Samkvæmt 7. gr. reglna og fjárfestingarstefnu Veðskuldar III skal sjóðstjóri bera ábyrgð á eftirfylgni með fjárfestingum og upplýsa kröfuhafa um stöðu eigna sjóðsins.

2.8 Lagalegt umhverfi útgefanda

Útgefandi er ekki lögaðili en er rekinn sem sérhæfður sjóður um sameiginlega fjárfesting sbr. lög nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Kvika eignastýring er rekstraraðili sjóðsins og er ábyrgur fyrir daglegum rekstri sjóðsins og fer með fyrirsvar fyrir útgefanda. Hvorki Kvika eignastýring né hlutdeildarskírteinishafar í útgefanda bera ábyrgð á skuldbindingum útgefanda og standa eignir útgefanda einar undir mögulegum skuldbindingum hans, sbr. 71. og 72. gr. laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Sjóðurinn er einn ábyrgur fyrir

skuldbindingum sínum og í samræmi við 68. gr. laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða, skal fjárhag sjóðsins haldið aðgreindum frá fjárhag rekstraraðila.

Engin sérlög gilda um starfsemi sjóðsins. Um reikningskil og bókhald félagsins gilda lög nr. 3/2006 um ársreikninga og lög nr. 145/1994 um bókhald. Veðskuld III er ekki sjálfstæður skattaðili, en getur þó borið skattalegar skyldur. Sjá nánari umfjöllun í kafla 1.7.3 „Skattaleg áhætta“. Því gilda skattalög um sjóðinn, svo sem lög nr. 90/2003 um tekjuskatt, lög nr. 94/1996 um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur og lög nr. 50/1988, um virðisaukaskatt og reglugerðir settar á grundvelli fyrrgreindra laga. Sjóðurinn er skráður sem sérhæfður sjóður í samræmi við 28 tl. 3. gr. laga nr. 45/2020 um rekstraraðila sérhæfðra sjóða og hefur fengið undanþágu frá greiðslu fjármagnstekjuskatts hjá Ríkisskattstjóra. Frá því að skuldabréf sjóðsins hafa verið rafrænt skráð og tekin til viðskipta á skipulegum markaði mun útgefandi þurfa að fylgja lögum og reglum sem gilda um útgefendur fjármálagerna sem teknir hafa verið til viðskipta á skipulegum markaði, eins og þau eru á hverjum tíma. Þar ber helst að nefna lög nr. 60/2021, um aðgerðir gegn markaðssvikum og afleiddar reglugerðir svo sem reglugerð nr. 977/2021 um tilkynningar um raunveruleg eða möguleg brot á lögum um aðgerðir gegn markaðssvikum og reglugerð nr. 320/2022 um aðgerðir gegn markaðssvikum, en fyrrnefnd lög og reglugerðir innleiða ákvæði reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) nr. 596/2014. Ennfremur gilda um útgefanda lög nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerna, lög nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu, ásamt reglum Fjármálaeftirlitsins nr. 655/2023, um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa.

2.9 Dómsmál og gerðardómsmál

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

2.10 Fjárhagsupplýsingar

Sögulegar fjárhagsupplýsingar í lýsingunni ná yfir tímabil frá 1. janúar 2022 til 30. september 2024. Veðskuld III er sérhæfður hlutdeildarsjóður í rekstri Kvik eignastýringar og starfar skv. lögum um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Ársreikningar sjóðsins eru hluti af B-hluta ársreikninga Kvik eignastýringar. Ársreikninga Veðskuldar III fyrir árin 2022 og 2023 ásamt árshlutareikningi fyrir fyrstu níu mánuði ársins 2024 má finna í heild sinni í kafla 4.2 „Skjöl felld inn með tilvísun“, ásamt skýringum, skýrslu stjórnar og áritun óháðs endurskoðanda. Fyrrgreindir ársreikningar og árshlutareikningur voru gerðir í samræmi við lög um ársreikninga og lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Ársreikningar 2022 og 2023 voru endurskoðaðir í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og árshlutareikningur 2024 var kannaður í samræmi við alþjóðlegan endurskoðunarstaðal.

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

Engar mikilvægar breytingar á fjárhagslegri afkomu eða fjárhagsstöðu útgefanda hafa átt sér stað frá lokum síðasta fjárhagstímabils þann 30. september 2024 til dagsetningar lýsingar.

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

2.10.1 Samandregnar fjárhagsupplýsingar

2.10.1.1 Rekstrarreikningur og yfirlit um breytingu á hreinni eign

Í eftirfarandi töflu er rekstrarreikningur og yfirlit um breytingu á hreinni eign Veðskuldar III fyrir árin 2022 og 2023 auk fyrstu níu mánuði árána 2023 og 2024.

Tafla 2.10.1. Rekstrarreikningur og yfirlit um breytingu á hreinni eign*

	2024	2023	2023	2022
	1.1. - 30.9	1.1. - 30.9	1.1 - 31.12	1.1 - 31.12
Vaxtatekjur og verðbætur	469.183	610.290	766.083	799.250
Vaxtagjöld og verðbætur	-395.977	-511.266	-660.794	-751.209
Aðrar tekjur	9.917	135	1.408	6.397
Gengismunur	26.751	5.241	14.072	6.229
Hreinar fjármunatekjur	109.874	104.401	120.769	60.668
Umsýslubóknun	-21.678	-22.218	-29.879	-29.751
Annar rekstrarkostnaður	-104	-1.148	-1.252	-203
Rekstrargjöld alls	-21.782	-23.366	-31.131	-29.954
Afkoma færð á hlutdeildarskírteini	88.092	81.035	89.637	30.714
Yfirlit um breytingu á hreinni eign sjóðsins				
Neikvæð hlutdeildarskírteini í byrjun árs	-50.636	-140.273	-140.273	-170.987
Fjármögnunarmarkgæfingar				
Seld hlutdeildarskírteini	0	0	0	0
Innleyst hlutdeildarskírteini	0	0	0	0
Hækkun á fjármögnunarmarkgæfingum	0	0	0	0
Jákvæð/neikvæð hlutdeildarskírteini í lok tímabils	37.456	-59.238	-50.636	-140.273

*Fjárhæðir eru í þúsundum króna

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samanstanda af vöxtum og verðbótum langtímakrafna og skuldabréfalána. Verðtryggðar eignir og skuldir eru umreiknaðar miðað við neysluverðsvísitölu í árslok. Áfallnar verðbætur á höfuðstól eigna og skulda eru færðar í rekstrarreikning. Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikning eftir því sem þau falla til og miðað við aðferð virkra vaxta. Virkir vextir eru þeir vextir sem afvaxta vænt fram tíðar sjóðstreymi yfir áætlaðan líftíma fjármálagernings til bókfærðs heildarvirðis fjáreignarinnar eða afskrifað kostnaðarverðs fjárskuldarinnar.

Gengismunur vegna breytinga á matsverði verðbréfa er færður í rekstrarreikning.

Sjóðurinn greiðir rekstraraðila umsýslubóknun. Umsýslubóknunin skal vera 0,55% á ársgrundvelli af heildar fjárfestingarloforðum á fjárfestingartímabili en 0,45% af heildareignum sjóðsins eftir að fjárfestingartímabili líkur og eru gjalddagar umsýslubóknunar mánaðarlegir.

Samhliða stofnun sjóðsins árið 2017 var fjárfestingarloforðum safnað frá fagfjárfestum og fólst skuldbinding fjárfestanna í kauploforði á rafrænt skráða skuldabréfinu VEDS3 17 01.

Kauploforðin voru innkölluð í nokkrum skrefum og útgáfa skuldabréfsins stækkuð til samræmis í hvert sinn. Sjóðurinn fjárfesti síðan í veðskuldabréfum lögaðila samkvæmt fjárfestingarstefnu fyrir þá fjárhæð sem fjárfestar fjárfestu fyrir í VEDS3 17 01. Gert var ráð fyrir að vaxtamunur og lántökugjöld yrðu uppistaðan í myndun eiginfjár sjóðsins. Það gekk hins vegar ekki eftir og var eigið fé sjóðsins neikvætt í lok ársins 2022 sem nam um 140,3 m.kr. og í lok ársins 2023 neikvætt sem nam um 50,6 m.kr. Þann 30 september 2024 er eigið fé sjóðsins jákvætt sem nemur um 37,5 m.kr. Helstu ástæður fyrir neikvæðu eigin fé sjóðsins voru þær að stór áföll urðu í ferðapjónustugeiranum á Íslandi í byrjun árs 2018 með falli WOW flugfélagsins og var tekin ákvörðun um að lána ekki tímabundið til ferðapjónustutengdra 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.

2.10.1.2 Efnahagsreikningur

Í eftirfarandi töflu er efnahagsreikningur Veðskuldar III fyrir árin 2022 og 2023 auk fyrstu níu mánuði árána 2023 og 2024.

Tafla 2.10.2. Efnahagsreikningur*

	2024	2023	2023	2022
	1.1. - 30.9	1.1. - 30.9	1.1 - 31.12	1.1 - 31.12
Eignir				
Skuldabréf	5.834.987	6.171.285	6.171.285	6.324.186
Hlutdeildarskírteini	31.980	281.228	281.228	142.867
Innlán frá lánastofnunum	17.406	9.234	9.234	11.619
Fjárfestingar samtals	5.884.373	6.461.747	6.461.747	6.478.672
Aðrar eignir	0	0	0	1.014
Aðrar eignir samtals	0	0	0	1.014
Eignir samtals	5.884.373	6.461.747	6.461.747	6.479.686
Skuldir				
Skuldabréfaútgáfa	5.844.788	6.509.731	6.509.731	6.617.482
Aðrar skuldir	2.129	2.652	2.652	2.477
Skuldir samtals	5.846.916	6.461.747	6.512.383	6.619.959
Jákvæð/neikvæð hlutdeildarskírteini	37.456	-50.636	-50.636	-140.273
Skuldir samtals	5.884.373	6.461.747	6.461.747	6.479.686
Fjöldi útgefina hlutdeildarskírteina	622	600	600	600
Gengi hlutdeildarskírteina	1,04	1,00	0,00	0,00

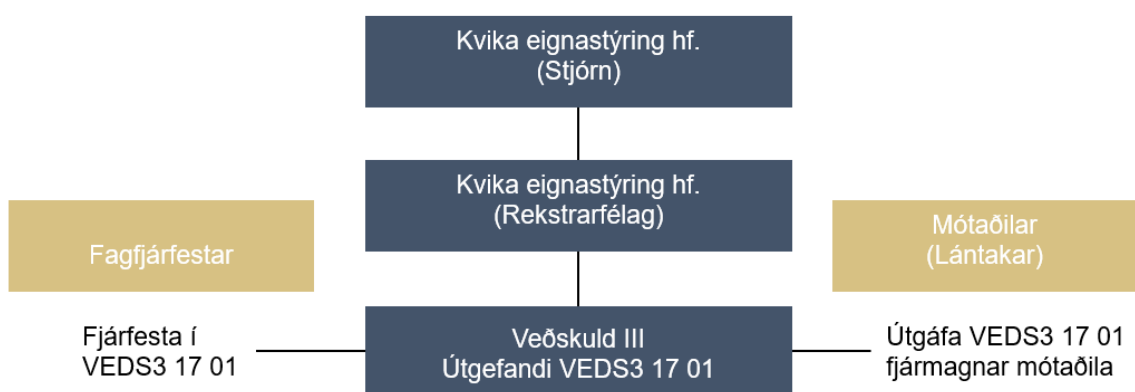
*Fjárhæðir eru í þúsundum króna

Langtímakröfur útgefanda samanstanda að mestu af verðtryggðum veðskuldabréfum með föstum vöxtum. Þann 30. september 2024 báru um 92,2% langtímakrafna sjóðsins fasta vexti og um 7,8% langtímakrafna breytilega vexti. Langtíma verðtryggðar kröfur báru 3,50% - 5,10% vexti og óverðtryggðar langtímakröfur báru 12,63% vexti. Í flestum tilvikum er um uppgreiðslugjald að ræða ef greitt er umfram samningsbundnar afborganir. Til tryggingar endurgreiðslu langtímakrafna hafa lántakendur veitt útgefanda veð í atvinnu- og íbúðarhúsnæði. Kvika eignastýring á öll hlutdeildarskírteini sjóðsins.

Langtímaskuldir útgefanda samanstanda af skuldabréfaflokknum VEDS3 17 01 sem er verðtryggð vaxtagreiðslubríf með 3,5% föstum vöxtum. Allar eignir útgefanda eru til tryggingar greiðslu skuldabréfa útgefanda. Á vaxtagjalddögum bréfsins er útgefanda heimilt að greiða upp skuldabréfin, að hluta eða öllu leyti, án þóknunar.

Hlutdeildarskírteini útgefanda voru neikvæð árin 2022 og 2023. Þar af leiðandi var gengi hlutdeildarskírteina 0 og þar með ekki heldur mögulegt að reikna ávöxtun sjóðsins fyrir þau ár.

Yfirlit yfir aðila sem koma að skuldabréfaútgáfu útgefanda með auðkenni VEDS3 17 01



Samkvæmt útgáfulýsingu VEDS3 17 01 er heildarheimild skuldabréfaflokksins allt að 12.000.000.000 kr. Skuldabréfin voru fyrst gefin út 13. september 2017 og voru 1.469.000.000 kr. eða 1.469.000.000 nafnverðseiningar gefnar út þá. Við staðfestingu þessarar lýsingar hafa verið gefnar út samtals 6.195.722.129 kr. eða 6.195.722.129 nafnverðseiningar. 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.

Ársreikningar fyrir tímabilið 1. janúar 2022 – 31. desember 2023 og árshlutauppgjör fyrir tímabilið 1. janúar 2024 – 30. september 2024 ásamt skýringum og skýrslu og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra Kviku eignarstýringu, hafa verið felld inn með tilvísun, sem finna má í kafla 4.2 „Skjöl felld inn með tilvísun“ og skoðast sem órjúfanlegur hluti af lýsingunni.

2.11 Mat á eignum sjóðsins

Sjóðurinn er gerður upp í íslenskum krónum (ISK). Samkvæmt 10 gr. reglna og fjárfestingarstefnu skal mat á eignum sjóðsins á hverjum tíma endurspeglar raunverulegt virði þeirra að teknu tilliti til markaðsaðstæðna. Það skal reiknað með eftirfarandi hætti:

- I. Innlán og reiðufé skal metið á nafnvirði ásamt áföllnum vöxtum.
- II. Veðskuldabréf og lánasamningar skulu vera uppreiknuð og samanstanda af eftirstöðvum höfuðstóls og uppsöfnuðum vöxtum og verðbótum.

- III. Virði annarra eigna skal háð mati rekstraraðila, undir eftirliti vörsluaðila og ytri endurskoðanda, að teknu tilliti til markaðsaðstæðna hverju sinni. Rekstraraðili getur samið við þriðja aðila um að annast framangreint mat á óskráðum eignum sjóðsins.

2.12 Stjórnarhættir útgefanda

Hvorki er til staðar félagastjórn né framkvæmdastjórn hjá útgefanda þar sem útgefandi er hlutdeildarsjóður með enga eiginlega starfsemi. Stjórn og framkvæmdastjórn er því í höndum rekstraraðila útgefanda og heyrir útgefandi undir stjórnarhætti rekstraraðila. Sjá nánari umfjöllun í kafla 3.5 „Stjórnarhættir, stjórn og framkvæmdastjórn rekstraraðila“.

2.13 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 tilnefnir 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 622 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 útgefanda.

3 Upplýsingar um rekstraraðilann

Samkvæmt 1. gr. reglna og fjárfestingarstefnu fer Kvik eignastýring með framkvæmdastjórn og umsýslu með daglegum rekstri sjóðsins.

3.1 Rekstraraðili útgefanda

Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti:	Kvika eignastýring hf.
Kennitala:	520506-1010
Höfuðstöðvar og heimilisfang:	Katrínartúni 2, 105 Reykjavík
Félagaform:	Skráð hlutafélag í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög
Hagsmunir:	Hlutdeildarskírteini Veðskuldar III eru í eigu Kvik eignastýringar
Stofndagur:	4. maí 2006
Hluthafar:	100% í eigu Kvik banka hf. (kt. 540502-2930)
Vefsíða:	https://www.kvikaegnistyring.is/
Símanúmer:	+354 5220010
LEI númer:	254900KDKDGN7PYWFY76

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.

Rekstraraðilinn Kvika eignastýring (áður Júpiter rekstrarfélag) er í fullri eigu Kvik banka.

3.2 Lagalegt umhverfi rekstraraðila

Kvika eignastýring hf. er fjármálastofnun sem starfar á grundvelli starfsleyfa frá Fjármálaeftirlitinu sem rekstrarfélag verðbréfasjóða samkvæmt heimild í lögum nr. 116/2021, um verðbréfasjóði og sem rekstraraðili sérhæfðra sjóða samkvæmt heimild í lögum nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

Starfsleyfi félagsins tekur til reksturs sérhæfðra sjóða, sbr. 1. og 2 mgr. 9. gr. laga um rekstraraðila sérhæfðra sjóða og einnig til eignastýringar, fjárfestingarráðgjafar, vörslu og umsýslu hlutdeildarskírteina eða sjóða um sameiginlega fjárfestingu og móttöku og miðlun fyrir mæla varðandi fjármálagerninga, sbr. 1-4. tölul. 3. mgr. 9. gr. laganna. Auk þess hefur félagið starfsleyfi sem rekstrarfélag verðbréfasjóða á grundvelli 5. gr. laga nr. 116/2021, um verðbréfasjóði.

Um starfsleyfi Kvik eignastýringar gilda reglur og tilmæli Fjármálaeftirlitsins og Seðlabankans og ýmis önnur lagaákvæði um fjármálamarkaði. Félagið starfar einnig samkvæmt lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki (hér eftir „lög um fjármálafyrirtæki“), lögum nr. 115/2021 um

markaði fyrir fjármálagerninga, lögum um hlutafélög nr. 2/1995, samkeppnislögum nr. 44/2005, lögum um ársreikninga nr. 3/2006 og lögum um aðgerðir gegn peningaþvætti og fjármögnun hryðjuverka nr. 140/2018. Kvika eignastýring tryggir persónuvernd og vinnslu persónuupplýsinga í samræmi við lög nr. 90/2018.

Í samræmi við lög nr. 87/1998, um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi, þá er Kvika eignastýring undir opinberu eftirliti hjá Fjármálaeftirlitinu.

Í IV. kafla laga um rekstraraðila sérhæfðra sjóða er kveðið á um aðskilnað reksturs og vörslu og óhæði. Rekstraraðili má ekki vera vörsluaðili, meirihluti stjórnarmanna rekstrarfélags sérhæfðra sjóða skal vera óháður móðurfélagi og vörslufyrirtæki. Rekstrarfélög skulu vera óháð móðurfélagi og vörsluaðila í störfum sínum og ætíð hafa hagsmuni eigenda hlutdeildarskírteina að leiðarljósi, svo og að stjórnarmaður í rekstrarfélagi megi ekki vera í stjórn eða lykilstarfsmaður móðurfélags eða vörsluaðila.

3.3 Tilgangur rekstraraðila

Tilgangur Kviku eignastýringar er rekstur verðbréfasjóða, sérhæfðra sjóða fyrir almenna fjárfesta sem og annarra sérhæfðra sjóða. Tilgangur félagsins er jafnframt eignastýring, fjárfestingarráðgjöf, auk annarrar starfsemi sem tilgreind er í starfsleyfi og starfsheimildum félagsins og heimil er samkvæmt lögum. Félaginu er heimilt að ná tilgangi sínum með stofnun og rekstri deilda innan félagsins eða dótturfélaga.

3.4 Starfsemi rekstraraðila

Kvika eignastýring leggur áherslu á að veita viðskiptavinum sínum breitt þjónustuframboð til þess að fjárfesta innanlands sem og á erlendum mörkuðum. Meðal þjónustuframboðs má nefna einkabankaþjónustu, sjóðastýringu, framtakssjóði og fjárfestingarráðgjöf. Starfsmenn félagsins eru 36 talsins. Eignir í stýringu félagsins nema 473 ma.kr. og fjöldi sjóða í rekstri eru 59 talsins, þar af eru sérhæfðir hlutdeildarsjóðir 37 talsins. Nánari upplýsingar má finna á vef Kviku eignastýringar á slóðinni: <https://www.kvikaegnastyring.is/um-kviku-egnastyringu>.

3.4.1 Útvistunarsamningar rekstraraðila til þriðja aðila

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

- Starfsmaður regluvörslu Kviku banka, Baldvin Hugl Gíslason sinnir regluvörslu Veðskuldar III
- Kvika banki sinnir innri endurskoðun Kviku eignastýringar
- Kvika eignastýring hefur útvistað vörslu sjóða, uppgjörþjónustu og sjóðaumsýslu til Kviku banka hf. Kvika banki gegnir þessu hlutverki fyrir útgefanda og sér um bókhald sjóðsins.
- Kvika banki sér um að annast innheimtu krafna í eigu Kviku eignastýringar og sjóða og sjóðsdeilda í rekstri Kviku eignastýringar. Jafnframt annast Kvika banki vanskilavöktun vegna lána sjóða í rekstri Kviku eignastýringar

3.5 Stjórnarhættir, stjórn og framkvæmdastjórn rekstraraðila

Samkvæmt 7. mgr. 54. gr. laga um fjármálafyrirtæki ber fjármálafyrirtækjum að fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja⁴. Kvika eignastýring hagar stjórnarháttum sínum í öllum meginatriðum í samræmi við 6. útgáfu leiðbeininga um stjórnarhætti fyrirtækja, sem ge fnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins. Jafnframt fylgir Kvika eignastýring viðurkenndum viðmiðum og reglum evrópsku bankaeftirlitsstofnunarinnar (EBA) um innri stjórnarhætti fjármálafyrirtækja.

Kvika eignastýring útvistar að miklu leiti stjórnháttum til Kvikubanka hf. eins og t.d. regluvörslu og innri endurskoðun. Sjá nánar umfjöllun í kafla 3.4.1 „Útvistunarsamningar rekstraraðila til þriðja aðila“. Ákveðin frávik eru frá leiðbeiningum um stjórnarhætti sem felast einkum í eftirfarandi atriðum. Aðalfundur er boðaður með tveggja vikna fyrirvara, en ekki tveimur mánuðum fyrir lok reikningsársins. Stjórn Kvikubanka hf. eignastýringar starfrækir ekki sérstaka starfskjaranefnd né tilnefningarnefnd. Kvika eignastýring hefur sett sér sérstaka stefnu um sjálfbærni og stefnu um mat á hæfi stjórnar og framkvæmdastjóra samkvæmt viðmiðunarreglum EBA og með hliðsjón af 52. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki, ákvæðum reglna nr. 150/2017 um framkvæmd hæfismats framkvæmdastjóra og stjórnarmanna fjármálafyrirtækja leiðbeiningum. Þá er í starfsreglum stjórnar fjallað um samsetningu stjórnar í samþykktum Kvikubanka hf. eignastýringar en þar kemur m.a. fram að samsetning stjórnar skuli vera með þeim hætti að stjórnin búi sameiginlega yfir fullnægjandi þekkingu, hæfni og reynslu til að skilja þá starfsemi sem félagið stundar, þ.m.t. helstu áhættuþætti. Kvika eignastýring hefur einnig sett sér jafnréttisstefnu. Samkvæmt jafnréttisstefnu Kvikubanka hf. eignastýringar er stefna félagsins að hafa jafnræði og fjölbreytileika að leiðarljósi. Allt starfsfólk á að hafa möguleika á að nýta hæfileika sína í starfi og vera metið að eigin verðleikum.

Stjórn Kvikubanka hf. eignastýringar metur reglulega kosti og galla hvers fráviks fyrir sig. Frávikin skýrast einkum af smæð félagsins, og þeirri staðreynd að félagið er að fullu í eigu tveggja hluthafa og ekki skráð hjá Nasdaq Iceland. Í Kvikubanka hf. móðurfélagi Kvikubanka hf. eignastýringar er starfrækt starfskjaranefnd stjórnar sem viðhefur virkt eftirlit á samstæðugrunni með öllum dótturfélögum bankans, þ.m.t. en ekki takmarkað við Kvikubanka hf. eignastýringu. Nánari upplýsingar um stjórnarhætti Kvikubanka hf. eignastýringar má finna í Stjórnarháttaryfirlýsingu rekstraraðila sem er aðgengileg á slóðinni: <https://www.kvikaegignastyring.is/um-kviku-egignastyringu/upplýsingar-og-reglur-felags>⁵.

3.5.1 Stjórn og framkvæmdastjórn rekstraraðila

Stjórn Kvikubanka hf. eignastýringar eru skipuð af óháðum aðilum og er skipuð þremur aðalmönnum og tveimur varamönnum. Þeir eru kosnir á aðalfundi til eins árs í senn. Í stjórn Kvikubanka hf. eignastýringar sitja:

Hrönn Sveinsdóttir, stjórnarformaður

Hrönn lauk Cand.oecon prófi í viðskiptafræði af endurskoðunarsviði frá Háskóla Íslands árið 1992. Hrönn er sjálfstætt starfandi sem stofnandi, meðeigandi og stjórnarmaður í Smart finance ehf. og meðeigandi í Íslandskrónu ehf. Hrönn hefur hátt í 30 ára stjórnunarreynslu þar sem hún gegndi starfi framkvæmdastjóra fjármála- og rekstrarsviðs hjá Sýn hf. á árunum 2005-2019. Þar áður gegndi hún sama starfi hjá P. Samúelssyni sem framkvæmdastjóri fjármálasviðs frá 1992-2005 ásamt því að bera ábyrgð á mannauðsstjórnun félagsins. Hrönn

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

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

hefur setið í stjórnnum fjölmargra félaga nú síðast sem aðalmaður í stjórn Kviku banka 2017-2021 þar sem hún sat einnig í endurskoðunarnefnd, árið 2021 sem formaður. Hrönn tók sæti í stjórn Kviku eignarstýringar árið 2021. Hún telst bæði óháð félaginu sem og stórum hluthöfum samkvæmt skilgreiningu leiðbeininga um stjórnarhætti fyrirtækja. Hún hefur engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila Kviku eignastýringar.

Andri Vilhjálmur Sigurðsson, meðstjórnandi

Andri Vilhjálmur er lögmaður og einn af eigendum LLG lögmanna ehf. (hét áður Lögmenn Lækjargötu). Andri lauk prófi frá Lagadeild Háskóla Íslands árið 1998. Andri hefur starfað sem lögmaður í fjármálaframtækjum hér á landi og erlendis í fjölda ára. Andri hefur setið í stjórnnum sjóða og rekstrarfélaga sjóða hér á landi og erlendis frá árinu 2002. Andri var kosinn í stjórn Kviku eignarstýringar árið 2020. Hann telst bæði óháður félaginu sem og stórum hluthöfum samkvæmt skilgreiningu leiðbeininga um stjórnarhætti fyrirtækja. Hann hefur engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila Kviku eignastýringar.

Steinunn Hlíf Sigurðardóttir, meðstjórnandi

Steinunn er með BA gráðu í viðskiptafræði frá Flagler College í Bandaríkjunum. Hún starfaði hjá Kauppingi/KB banka á árunum 1999-2005 og gegndi þar m.a. starfi markaðsstjóra. Steinunn starfaði einnig sem markaðsstjóri Sjóvár-Almenna trygginga hf. og forstöðumaður á sölu- og markaðssviði Landsbankans áður en hún hóf störf hjá Verði tryggingum hf. þar sem hún sat í framkvæmdastjórn á árunum 2008-2021. Síðast starfaði Steinunn hjá Arion banka þar sem hún gegndi stöðu framkvæmdastjóra upplifunar viðskiptavina frá 2021-2024. Hún telst bæði óháð félaginu sem og stórum hluthöfum samkvæmt skilgreiningu leiðbeininga um stjórnarhætti fyrirtækja. Hún hefur engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila Kviku eignastýringar.

Andrea Olsen, varamaður

Andrea er lögmaður hjá Frigus ehf. Andrea var fyrst kosin í varstjórn á aðalfundi Kviku eignastýringar árið 2021. Hún telst bæði óháð félaginu sem og stórum hluthöfum samkvæmt skilgreiningu leiðbeininga um stjórnarhætti fyrirtækja. Hún hefur engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila Kviku eignastýringar.

Ólafur Páll Vignisson, varamaður

Ólafur Páll er lögmaður á Lögfræðistofu Reykjavíkur. Hann lauk meistaranámi í lögfræði frá Háskóla Íslands árið 2009 og hefur m.a. starfað sem lögmaður á LOGOS lögmennspjónustu og Landhelgisgæslu Íslands. Ólafur var fyrst kosinn í varastjórn á aðalfundi Kviku eignastýringar á aðalfundi árið 2020. Hann telst bæði óháður félaginu sem og stórum hluthöfum samkvæmt skilgreiningu leiðbeininga um stjórnarhætti fyrirtækja. Hann hefur engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila Kviku eignastýringar.

Í kafla 2.6 í leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja er gert ráð fyrir að stjórn viðhafi árangursmat einu sinni á ári. Árangursmat stjórnar er framkvæmt með þeim hætti að stjórnarmenn svara nafnlausri könnun um störf stjórnar á síðastliðnu starfsári. Í könnuninni er m.a. leitað svara um viðhorf einstakra stjórnarmanna til starfa stjórnarinnar og félagsins í heild, fyrirkomulag stjórnarfunda, samsetningar stjórnar, traust til stjórnarformanns og framkvæmdastjóra, tíma sem stjórn skal verja í einstök mál o.s.frv. Að lokinni könnun er niðurstöðum safnað saman og þær kynntar fyrir stjórn til umræðu og ákvörðunar um úrbætur ef þörf er á.

Hannes Frímann Hrólfsson, framkvæmdastjóri Kviku eignastýringar

Hannes Frímann tók við starfi framkvæmdastjóra Kvikú eignastýringar í september 2019. Hann hefur lokið Cand.oecon gráðu í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands. Hann hefur starfað á fjármálamarkaði í yfir 20 ár, m.a. sem framkvæmdastjóri eignastýringar Kvikú banka hf., forstjóri Virðingar hf. og sem framkvæmdastjóri Auðar Capital og er einn stofnenda Tinda verðbréfa og aðstoðarframkvæmdastjóri fjárstýringar og markaðsviðskipta hjá Arion banka og Kaupþingi.

Hannes hefur engin hagsmunatengsl við viðskiptaaðila, samkeppnisaðila eða hluthafa rekstraraðila önnur en að hann á bréf í Kvikú banka.

Samkvæmt samþykktum Kvikú eignastýringar, dagsettum 2. febrúar 2023, fer framkvæmdastjóri með stjórn á daglegum rekstri félagsins og kemur fram fyrir hönd félagsins í öllum málum sem varða venjulegan rekstur. Framkvæmdastjóri ber ábyrgð á reikningshaldi, ráðningu starfsmanna og að starfsemi félagsins sé í samræmi við viðeigandi lög. Framkvæmdastjóra ber að veita stjórnarmönnum og endurskoðendum allar þær upplýsingar sem þeir kunna að óska um rekstur félagsins og veita ber samkvæmt lögum.

Viðskiptaheimilisfang ofangreindra aðila er Katrínartún 2, 105 Reykjavík.

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

3.6 Nánari upplýsingar

Nánari upplýsingar um fjárhag, reglur, stjórnarhætti og reglur rekstraraðilans má finna á vefsíðu rekstraraðilans: <https://www.kvikaegignastyring.is/um-kvikueignastyringu/upplýsingar-og-reglur-felagsins>⁶.

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

4 Tilkynning til fjárfesta

Útgefandalýsing þessi er hluti af lýsingu útgefanda dagsettri 25. nóvember 2024, sem varðar beiðni stjórnar útgefanda um töku skuldabréfa sem gefin eru út af útgefanda, í flokknum VEDS3 17 01, til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Skuldabréfin eru gefin út af Veðskuld III. Lýsing þessi er á íslensku og samanstendur af þremur aðskildum skjölum; útgefandalýsingu þessari, og verðbréfalýsingu dagsettri 25. nóvember 2024, sem er útgefin í tengslum við útgáfu á skuldabréfaflokknum VEDS3 17 01 og samantekt.

Til að fjármagna starfsemi sína hefur útgefandi gefið út skuldabréfaflokkinn VEDS3 17 01. Frumútgáfa á skuldabréfaflokknum átti sér stað 13. september 2017, að fjárhæð 1.469.000.000 kr. og á árunum 2017 til 2020 var flokkurinn stækkaður fimm sinnum að samtals 6.195.722.129 kr. 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.

Stjórn útgefanda mun óska eftir að skuldabréfaflokkurinn VEDS3 17 01 verði tekinn til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, en sjóðurinn uppfyllir öll skráningarskilyrði Nasdaq Iceland sem tilgreind eru í kafla 1.3 í reglum Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga frá 1. janúar 2024⁷.

Útgefanda, rekstraraðila sem og Landsbankanum hf., kt. 471008-0280, Reykjastræti 6, 101 Reykjavík (hér eftir „**Landsbankinn**“), sem umsjónaraðila er ekki skylt að meta hvort kaup á skuldabréfum sem þessi lýsing tekur til er viðeigandi fyrir fjárfesta. Útgefandi, rekstraraðili og Landsbankinn fara fram á það við fjárfesta að þeir kynni sér alla hugsanlega hagsmunaárekstra sem tilgreindir eru í þessari lýsingu.

Framangreint fer fram í samræmi við íslensk lög og reglugerðir, meðal annars lög nr. 115/2021, um markaði fyrir fjármálagerninga, lög nr. 14/2020, um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði (hér eftir „**lög um lýsingar**“ og reglugerð nr. 274/2020 um framselda reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2019/980 um viðbætur við reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) 2017/1129 að því er varðar sniðmát, efni, athugun og staðfestingu lýsinga sem birta skal þegar verðbréf eru boðin í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði (hér eftir „**lýsingarreglugerð**“). Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum 6 og 9 við framselda reglugerð nr. 2019/980. Viðauki 6 er vegna útgefandalýsingar fyrir verðbréf sem ekki eru hlutabréfatengd og eru fyrir almenna fjárfesta og viðauki 9 er vegna útgefandalýsingar fyrir eignavarin bréf. 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 sem lögbæru yfirvaldi samkvæmt reglugerð (ESB) 2017/1129, um lýsingu sem birta skal við almenn útboð verðbréfa eða vegna töku verðbréfa til viðskipta á skipulegum markaði.

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

⁷ Sjá nánar á vef Nasdaq Iceland:

https://www.nasdaq.com/docs/2024/01/02/2024.01.01_Reglur_fyrir_utgefendur_skuldabrefa.pdf

Í lýsingunni er að finna þær upplýsingar sem eru nauðsynlegar fjárfestum til þess að þeir geti metið eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur útgefanda. Fjárfestum er bent á að fjárfesting í skuldabréfum felur í sér áhættu og áður en ákvörðun er tekin um fjárfestingu í skuldabréfunum ættu fjárfestar að fara yfir allar upplýsingar í lýsingunni. Fjárfestum er sér í lagi ráðlagt að kynna sér þá áhættu- og óvissuþætti sem geta haft áhrif á útgefanda og virði skuldabréfanna, en þeim er lýst í kafla 1 í útgefandalýsingu þessari og í kafla 1 í verðbréfalýsingu Veðskuldar III dagsettri 25. nóvember 2024. Fjárfestum er bent á að gera eigin kannanir á þeim þáttum sem sérstaklega geta átt við fjárfestingu þeirra í skuldabréfunum. Hver fjárfestir verður að byggja ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfunum á eigin athugunum og greiningu á þeim upplýsingum sem fram koma í lýsingunni. Fjárfestum er bent á að hægt er að leita ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjá bönkum, verðbréfafyrirtækjum og sparisjóðum, til aðstoðar við mat á skuldabréfunum sem fjárfestingakosti. Fjárfestum er einnig ráðlagt að kynna sér eigin réttarstöðu, þ.m.t. skattaleg atriði sem kunna að snerta fjárfestingu þeirra í skuldabréfunum og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.

Í sumum lögsagnarumdæmum kunna lög að setja skorður við dreifingu lýsingarinnar eða annarra skjala sem tilheyra verðbréfalýsingu útgefanda dagsettri 25. nóvember 2024 og útgefandalýsingu þessari. Því gerir útgefandi kröfu um að allir viðtakendur kynni sér og hagi athöfnum sínum í samræmi við slík lög og skorður. Útgefandalýsingunni eða öðrum skjölum sem tilheyra lýsingu útgefanda dagsettri 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. Útgefandi, rekstrarfélag, vörslufyrirtæki og Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. sem er umsjónaraðili (hér eftir „**umsjónaraðili**“) með töku skuldabréfa Veðskuldar til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland eru ekki skaðabótaskyld vegna dreifingar þriðja aðila á lýsingunni eða öðrum skjölum sem tilheyra lýsingu útgefanda dagsettri 25. nóvember 2024 í neinni lögsögu.

4.1 Gildistími og skjöl til sýnis

Lýsing útgefanda dagsett 25. nóvember 2024 samanstendur af þremur skjölum, útgefandalýsingu þessari, verðbréfalýsingu 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 hennar. Eftir birtingu lýsingarinnar er fjárfestum ráðlagt að kynna sér allar opinberar upplýsingar sem gefnar eru út af útgefanda eða varða hann.

Eftirfarandi skjöl eru til sýnis á vefsíðu útgefanda: <https://www.kvikaeygnastyring.is/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 Veðskuldar III dagsettar 21. október. 2021
- Samþykktir rekstraraðila, dagsettar 4. september 2020
- Endurskoðaður ársreikningur útgefanda 2023
- Endurskoðaður ársreikningur útgefanda 2022

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

Ofangreind skjöl eru aðgengileg á vefsetri útgefanda á vefslóðinni: <https://www.kvikaeygnastyring.is/serhaefdir-sjodir/vedskuld-iii>

4.3 Upplýsingaskylda

Við töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland skal útgefandinn sinna upplýsingaskyldu í samræmi við lög um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu og reglur fyrir útgefendur skuldabréfa útgefnum af Nasdaq Iceland, dagsettum 1. janúar 2024. Núgildandi reglur fyrir útgefendur skuldabréfa, útgefna af Nasdaq Iceland, kveða m.a. á um að auk opinberra birtinga á ársreikningum og ársreikningum fyrir fyrstu sex mánuði hvers árs, þá skuli útgefandi skuldabréfa sem tekin hafa verið til viðskipta, birta opinberlega, án tafar eða eins fljótt og auðið er, allar áður óbirtar upplýsingar um ákvarðanir eða atvik sem hann vissi eða mátti vita af að hefðu marktæk áhrif á markaðsverð skuldabréfanna. Opinber birting telst vera þegar upplýsingar hafa verið birtar almenningi á Evrópska efnahagssvæðinu í gegnum fréttakerfi kauphallar. Samhliða opinberri birtingu skal útgefandi senda upplýsingar til Fjármálaeftirlitsins, sbr. fyrrnefnd lög um markaði fjármálagerna og reglur Nasdaq Iceland fyrir útgefendur skuldabréfa í eftirlitsskygni. Meðan skuldabréf útgefanda eru til viðskipta á skipulegum markaði mun rekstraraðili f.h. útgefanda birta framangreindar upplýsingar opinberlega og á vef rekstraraðila: <https://www.kvikaeygnastyring.is/serhaefdir-sjodir/vedskuld-iii>.

4.4 Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar

Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Reykjastræti 6, 101 Reykjavík, er umsjónaraðili með töku skuldabréfa í flokki VEDS3 17 01 til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland fyrir hönd útgefanda og rekstraraðilans. Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. hefur verið rekstraraðila útgefanda og stjórn rekstraraðila útgefanda til ráðgjafar við gerð lýsingar útgefanda dagsettri 25. nóvember 2024 og er hún byggð á upplýsingum frá útgefanda, þar á meðal upplýsingum úr endurskoðuðum ársreikningum 2023 og 2022 og könnuðum níu mánaða árshutauppgjörum fyrir árin 2024 og 2023.

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 rekstrarsamning þar um, ásamt því að sinna daglegum rekstri sjóðsins.

4.5 Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

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

Samningur er í gildi á milli Kviku banka hf. og Kviku eignastýringar um rekstur og greiningu fjárfestinga. Fyrir það greiðir útgefandi Kviku eignastýringu þóknun. Kvika banki, sem jafnframt er vörsluaðili og sér um bókhald og innheimtu fyrir sjóði í rekstri Kviku eignastýringar hf. Kvika banki á 100% eignarhlut í Kviku eignastýringu hf.

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

4.6 Endurskoðendur

Veðskuld III er sérhæfður hlutdeildarsjóður í rekstri Kviku eignastýringar og starfar skv. lögum um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Ársreikningar sjóðsins eru hluti af B-hluta ársreikninga Kviku eignastýringar sem er dótturfélag Kviku banka. Endurskoðendur Veðskuldar III er Deloitte ehf., kt. 521098-2449, Smáratorgi 3, 201 Kópavogi (hér eftir „Deloitte“) og hafa verið sömu endurskoðendur frá stofnun sjóðsins árið 2017. Fyrir hönd Deloitte eru Pálína Árnadóttir og Guðmundur Ingólfsson skipuð endurskoðendur. Þau eru bæði löggiltir endurskoðendur og aðilar að Félagi löggildra endurskoðenda. Pálína og Guðmundur árituðu ársreikning Veðskuldar III fyrir árið 2022 og Guðmundur áritaði ársreikning sjóðsins fyrir árið 2023. Guðmundur sá einnig um að kanna uppgjör útgefanda fyrir fyrstu níu mánuði fyrir árin 2023 og 2024. Sjá kafla 4.2 „Skjöl felld inn með tilvísun.“

Endurskoðandinn er óháður Veðskuld III í samræmi við settar siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi.

Deloitte ehf. hefur ekki sagt starfi sínu lausu eða verið leyst frá störfum á því tímabili sem sögulegar fjárhagslegar upplýsingar taka til í lýsingu þessari.

4.6.1 Álit endurskoðanda útgefanda

Ársreikningur útgefanda vegna ársins 2023 var endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (IAS). Það er álit endurskoðanda að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á árinu 2023, efnahag hans 31. desember 2023 og breytingu á hreinni eign á árinu 2023, í samræmi við lög um ársreikninga og lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

Ársreikningur útgefanda vegna ársins 2022 var endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (IAS). Það er álit endurskoðanda að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á árinu 2022, efnahag hans 31. desember 2022 og breytingu á hreinni eign á árinu 2022, í samræmi við lög um ársreikninga og lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

Árshlutareikningur útgefanda vegna tímabilsins 1. janúar til 30. september 2024 var kannaður í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410, sem fjallar um könnun óháðs endurskoðanda á

árshlutareikningum. Við könnun endurskoðenda kom ekkert fram sem bendir til annars en að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á tímabilinu, og efnahag 30. september 2024, í samræmi við lög um ársreikninga og lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

Árshlutareikningur útgefanda vegna tímabilsins 1. janúar til 30. september 2023 var kannaður í samræmi við alþjóðlegan staðan ISRE 2410, sem fjallar um könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Við könnun endurskoðenda kom ekkert fram sem bendir til annars en að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á tímabilinu, og efnahag 30. september 2023, í samræmi við lög um ársreikninga og lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

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

4.7 Yfirlýsing ábyrgðaraðila útgefandalýsingar fyrir hönd útgefanda

Formaður stjórnar Kviku eignastýringar hf., kt. 520506-1010, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, sem gegnir hlutverki stjórnar útgefanda og framkvæmdastjóri Kviku 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 útgefandalýsingin 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 Kviku eignastýringar

Hannes Frímann Hrólfsson,

Framkvæmdastjóri Kviku eignastýringar

4.8 Skilgreiningar

„VEDS3 17 01“, „skuldabréfin“ og „skuldabréfaflokkurinn“ til skuldabréfaflokksins VEDS3 17 01 sem gefinn var út af Veðskuld III, þann 13.09.2017,

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

„alþjóðlegir endurskoðunarstaðlar“ og „IAS“ til International Accounting Standards,

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

„Kvika banki“ til Kviku banka hf., kt. 540502-2930, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík,

„Kvika eignastýring“ og „rekstraraðili“, til Kviku eignastýringar hf., kt. 520506-1010, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, Íslandi

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

„Leiðbeiningar um stjórnarhætti“ eins og þeir eru gefnir út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins, 6. útgáfa 2021,

„lýsingin“ til lýsingar Veðskuldar III dagsettrar 25. nóvember 2024, sem samanstendur af útgefandalýsingu þessari, verðbréfalýsingu 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 markaði og um niðurfellingu á tilskipun 2003/71/EB

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

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

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

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

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

„samningurinn“ til samnings sem Kvika eignastýring gerði við Kvikubanka, sem dagsettur er 5. febrúar 2018, um þjónustu vegna veðskuldabréfa,

„skipulegur markaður“ til skipulags markaðar samkvæmt skilgreiningu laga nr. 115/2021, um markaði fjármálagerninga,

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

„útgefandalýsingin“ til útgefandalýsingar þessarar dagsettrar 25. nóvember 2024,

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

„vörsluaðili“ til Kvikubanka hf., kt. 540502-2930, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík,

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

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

4.9 Skammstafanir

e.	enska
ehf.	einkahlutafélag
gr.	grein

hf.	hlutafélag
IAS	International Accounting Standards
ISK	íslenskar krónur
kt.	Kennitala
LEI númer	Legal Entity Identifier
m.kr	milljónir króna
ma.kr.	milljarða króna
skv.	samkvæmt
slhf.	samlagshlutafélag
t.l.	töluliður
þ.á.m.	þar á meðal
þ.m.t.	þar með talið

Undirritunarsíða

F.h. Veðskuld III hs.
Hrönn Sveinsdóttir

F.h. Veðskuld III hs.
Hannes Frimann Hrólfsson