

ACF III slhf.

Útgefandalýsing

29. nóvember 2023



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.....	5
1.4.1	Vaxtaáhætta og verðbólguáhætta	6
1.5	Uppgreiðsluáhætta.....	7
1.6	Rekstraráhætta	7
1.7	Útvistunaráhætta	7
1.8	Áhætta vegna upplýsingakerfa.....	7
1.8.1	Stjórnunar- og starfsmannaáhætta.....	8
1.8.2	Lagaleg og pólitísk áhætta	8
1.8.3	Áhætta tengd reikningsskilaaðferðum	9
1.9	Önnur sértæk áhætta.....	9
1.9.1	Áhætta tengd félagiformi útgefanda	9
1.9.2	Skattaleg áhætta.....	9
2	Upplýsingar um útgefandann	10
2.1	Almennar upplýsingar um útgefandann.....	10
2.2	Saga og þróun	10
2.3	Meginstarfsemi	11
2.4	Rekstrarsamningur.....	11
2.4.1	Fjárfestingarstefna	13
2.5	Helstu fjárfestingar útgefanda	16
2.5.1	Atvinnugreinaskipting.....	17
2.6	Stöðumat	18
2.7	Lagalegt umhverfi útgefanda.....	18
2.8	Dómsmál og gerðardómsmál	18
2.9	Ábyrgðaraðili útgefanda	19
2.10	Fjárhagsupplýsingar.....	19
2.10.1	Samandregnar fjárhagsupplýsingar	20
2.11	Mat á eignum útgefanda	24
2.12	Stjórnarhættir, stjórn, framkvæmdastjórn og endurskoðunarnefnd	24
2.12.1	Stjórnarhættir	24
2.12.2	Stjórn og framkvæmdastjóri	25
2.12.3	Nefndir	26

2.13	Hlutafé og hluthafar.....	27
2.13.1	Hlutafé	27
2.13.2	Hluthafar	28
3	Upplýsingar um rekstraraðilann.....	30
3.1	Rekstraraðili útgefanda	30
3.2	Lagalegt umhverfi rekstraraðila	30
3.3	Tilgangur rekstraraðila	31
3.4	Starfsemi rekstraraðila	31
3.4.1	Útvistunarsamningar rekstraraðila til þriðja aðila	31
3.5	Stjórnarhættir, stjórn og framkvæmdastjórn rekstraraðila	32
3.5.1	Stjórn og framkvæmdastjórn rekstraraðila.....	32
3.6	Nánari upplýsingar	33
4	Tilkynning til fjárfesta	33
4.1	Gildistími og skjöl til sýnis	34
4.2	Skjöl felld inn með tilvísun.....	35
4.3	Upplýsingaskylda.....	35
4.4	Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar	36
4.5	Hugsanlegir hagsmunaárekstrar	36
4.6	Endurskoðendur	36
4.6.1	Álit endurskoðanda útgefanda	37
4.7	Yfirlýsing ábyrgðaraðila útgefandalýsingar fyrir hönd útgefanda.....	37
4.8	Skilgreiningar	38
4.9	Skammstafanir.....	39

1 Áhættupættir

ACF III slhf., kt. 580820-1150, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík (hér eftir „**ACF III**“, „**útgefandi**“ eða „**félagið**“) er samlagshlutafélag og sérhæfður sjóður samkvæmt lögum nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða (hér eftir „**lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða**“). Kvika eignastýring hf. (áður Júpiter rekstrarfélag hf.), kt. 520506-1010, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík (hér eftir „**Kvika eignastýring**“ eða „**rekstraraðili**“) er rekstraraðili sjóðsins samkvæmt nefndum lögum. Samkvæmt grein 1.3 í samþykktum ACF III er tilgangur útgefanda fjárfestingarstarfsemi í samræmi við fjárfestingarstefnu félagsins, lánastarfsemi, kaup og sala á fjármálagerningum, eignarhald og rekstur fasteigna og önnur skyld starfsemi. ACF III fjármagnaði starfsemi sína með útgáfu hlutfjár og sölu á skuldabréfum í skuldabréfaflokknum ACFIII 21 1 (hér eftir „**ACFIII 21 1**“, „**skuldabréfin**“ og „**skuldabréfaflokkurinn**“). Hluthafar, sem jafnframt eru allir fagfjárfestar skv. 13. tl. 4 gr. laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga (hér eftir, „**lög um markaði fyrir fjármálagerninga**“), samþykktu í samræmi við samþykktir félagsins að nýta sér forkaupsrétt í hlutfjáraukningum og skuldabréfaútgáfum ACF III í samræmi við eignarhlut sinn. Ábyrgðaraðili útgefanda er ACF III GP ehf., kt. 420620-0550, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík (hér eftir „**ábyrgðaraðili**“ eða „**ACF III GP ehf.**“) sem er í fullri eigu Kviku eignastýringar. ACF III GP ehf. ber beina og ótakmarkaða ábyrgð á öllum skuldbindingum félagsins og gegnir hlutverki stjórnar félagsins. ACF III GP ehf. á ekki hlutfé í útgefanda.

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

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 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 tiltekni áhættupættir, sem hér er fjallað um muni hafa áhrif á starfsemi útgefanda.

Ekki er víst að hér sé fjallað um alla áhættupætti sem gætu haft áhrif á útgefanda í framtíðinni þar sem áhættupættir 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 áhættupættir í

framtíðinni sem ekki eru þekktir í dag. Sá möguleiki er því fyrir hendi að útgefandi geti ekki staðið við skuldbindingar sínar vegna annarra þátta en þeirra sem hér eru taldir upp og teljast 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 ACF III er lítið og felst í því að fjárfesta og halda utan um eignir félagsins svo það standi undir skuldbindingum sínum.

Helstu vaxtaberandi eignir ACF III eru skuldabréf og lánasamningar sem félagið hefur fjárfest í en nánari upplýsingar um eignirnar er að finna í kafla 2.5 „Helstu fjárfestingar útgefanda“. Helstu skuldir félagsins eru verðtryggð skuldabréf útgefin af félaginu sem bera fasta vexti. Verðbólga, vextir og gengisþróun íslensku krónunnar geta því haft áhrif á eignir og skuldir félagsins og virði fjárfestinga félagsins er því háð almennum efnahagsaðstæðum. Þegar almennar efnahagsaðstæður versna getur það haft áhrif á verðmæti eigna og skulda félagsins, getu mótaðila til að standa skil á skuldbindingum sínum gagnvart félaginu og í framhaldinu getu ACF III til að standa skil á skuldbindingum sínum gagnvart eigendum að skuldabréfaflokknum ACFIII 21 1. Nánar er fjallað um útlánaáhættu ACF III í kafla 1.2 „Útlánaáhætta og mótaðilaáhætta“.

1.2 Útlánaáhætta og mótaðilaáhætta

Útlánaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi félagsins 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 ACFIII 21 1. Greiðslugeta útgefanda er því háð greiðslugetu mótaðila. Útlánaáhætta útgefanda ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra skuldara, auk stöðu þeirra atvinnugreina sem stærstu viðskiptavinir félagsins starfa í. Útgefandi leitast við að stýra útlánaáhættu með ýmsum hætti og hefur sett sér fjárfestingarstefnu, en samkvæmt henni er gætt að því að hámarks fjárfesting í sama mótaðila sé ekki hærri en 20% af heildareignum eða áskriftarloforðum þegar fjárfesting á sér stað, hvort sem herra er. Þetta á einnig við um samanlagt hlutfall tveggja eða fleiri mótaðila sem teljast til sömu áhættu vegna þess að þeir eru það fjárhagslega tengdir að líkur eru á að ef einn þeirra lendir í fjárhagserfiðleikum, eigi hinn aðilinn eða allir í erfileikum með fjármögnun eða endurgreiðslu skulda. Sjá nánari umfjöllun um fjárfestingastefnu félagsins í kafla 2.4.1 „Fjárfestingastefna“.

Framkvæmd er ítarleg könnun á lánstrausti nýrra lántakenda og veitir útgefandi lán gegn veðum í fasteignum og fastafjármunum. Þann 30. júní 2023 voru um 12,8% af langtímakröfum vegna stærsta skuldara félagsins (var um 10,4% í lok árs 2022 og um 17% í lok árs 2021). Félagið hefur samkvæmt fjárfestingarstefnu heimild til að lána án veða að takmörkuðu leyti, en félagið hefur ekki nýtt sér þá heimild.

Við vanefndir mótaðila útgefanda í fjárfestingum getur komið til þess að útgefandi þurfi að ganga að veðum sínum og ef til þess kemur reynir útgefandi að hámarka virði þeirra með endursölu. Sú hættu 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. Nánari upplýsingar um fjárfestingar útgefanda er að finna í kafla 2.5 „Helstu fjárfestingar útgefanda“.

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

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. Tekjur af fjárfestingum verða nýttar til að standa skil á greiðslum til fjárfesta vegna skuldabréfaflokksins ACFIII 21 1 en gjalddagar eru tvisvar á ári. Útgefandi leitast við að eiga nægt fé til þess að standa straum af afborgunum útgefina skuldabréfa. Sú hættu er þó til staðar að útgefandi nái ekki að halda hárrí stöðu lausafjár til langstíma og eigi því ekki nægilegt laust fé til að mæta skuldbindingum sínum þegar þær gjaldfalla. Lausafjäreignir útgefanda þann 30. júní 2023 voru um 3%¹ af heildareignum útgefanda en sú fjárhæð dugir til að greiða af áætluðum skuldbindingum félagsins vegna skuldabréfaflokksins ACFIII 21 1 næsta árið eða til 30. júní 2024. Er þá ekki tekið tillit til greiðslna sem útgefandi fær reglulega af fjárfestingum sínum.

Samkvæmt skilmálum skuldabréfaflokksins er ekki heimild til að fresta greiðslum á afborgunum, vöxtum og verðbótum á líftíma skuldabréfaflokksins. Ef þörf er á getur útgefandi hins vegar kallað til fundar með skuldabréfaeigendum og óskað eftir skilmálabreytingu á skuldabréfaflokknum. Til þess að samþykkja skilmálabreytingu þarf samþykki 66,67% eigenda útgefina skuldabréfa flokksins miðað við fjárhæð skuldabréfaflokksins. Samkvæmt gr. 1.4 í samþykktum félagsins er ekki heimilt að fjármagna fjárfestingar með lántöku eða ábyrgðum nema til að brúa fjármögnun félagsins ef til þess kemur að ráðast þurfi í fjárfestingu áður en fjármunir hafa borist í samræmi við fjárfestingarloforð. Í slíkum tilvikum má heildarskuldsetning félagsins eða ábyrgðir vegna þessa ekki nema hærra en sem nemur 10% af heildarfjárfestingarloforðum á hverjum tíma. Á dagsetningu þessarar lýsingar hafa hins vegar öll fjárfestingarloforð verið innkölluð.

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

1.4 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.

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

Samkvæmt fjárfestingarstefnu er félaginu heimilt að fjárfesta í lausafjár sjóðum til skemmri tíma en jafnframt ef fjárfestingarkostir eru tímabundið af skornum skammti er félaginu heimilt að binda fé sitt í skuldabréfum með ábyrgð íslenska ríkisins. Hætta er á tapi hjá útgefanda vegna sveiflna á markaðsvirði eigna í eignasafni félagsins sem rekja má til breytinga á fyrrgreindum markaðsbreytum. Ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði verðbréfanna og ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði verðbréfanna. Mögulegt er að flökt verði á verðlagningu ákveðins hluta markaðarins, til dæmis ávöxtunarkröfu til verðbréfa með veði í fasteignum. Að sama skapi getur ávöxtunarkrafa til einstakra skuldabréfaflokka sveiflast eða markaðsverð erlendra gjaldmiðla. Fyrrgreindar sveiflur geta haft áhrif á afkomu félagsins eða virði fjármálagerninga.

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 félagsins. Óvissa um framtíðarþróun vaxtastigs hefur í för með sér áhættu. Markmið félagsins er að skila fjárfestum í félaginu að jafnaði um 3% ávöxtun umfram löng ríkisbréf (upphaflega var miðað við RIKS 30 0701). Sú staða getur þó myndast að ávöxtun félagsins verði hærri eða lægri en markmið þess segja til um en það fer allt eftir markaðsaðstæðum hverju sinni.

Vaxtaberandi skuldir útgefanda eru skuldabréf í floknum ACFIII 21 1. Skuldabréfin eru verðtryggð skv. vísitölu neysliverðs, á föstum 3,25% vöxtum, með jöfnum greiðslum. Lokagjalddagi skuldabréfanna er árið 2033, nema ef að heimild til uppgreiðslu verði nýtt, en frá og með 27. apríl 2026 er heimilt að greiða útgáfuna upp hraðar eða að fullu áður en að lokagjalddaga er komið og þá er heimildin virk á gjalddögum skuldabréfaflokksins².

Vaxtaberandi eignir útgefanda samanstanda af verðtryggðum og óverðtryggðum skuldabréfum og lánasamningum með ýmist föstum eða breytilegum vöxtum. Þann 30. júní 2023 báru um 87% langtímakrafna útgefanda fasta vexti og um 13% langtímakrafna eru með breytilega vexti. Í flestum tilvikum er um uppgreiðslugjald að ræða ef greitt er umfram samningsbundnar afborganir. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld félagsins samanstanda af vöxtum, verðbótum langtímakrafna og skuldabréfa.

Hætta er á að verðbólga lækki raunvirði eigna útgefanda. Útgefandi er einungis fjármagnaður með eigin fé og fyrrgreindum verðtryggðum skuldabréfum sem bera fasta vexti. Hluti af fjárfestingum útgefanda eru á breytilegum vöxtum og hluti af eignasafni félagsins eru langtímakröfur á óverðtryggðum vöxtum. Það hefur í för með sér að þegar vextir lækka dregst fjármagnskostnaður útgefanda ekki saman í sama mæli og vaxtatekjur félagsins sem leiðir til minni arðsemi. Það sama á við þegar verðbólga hækkar, þá hækkar fjármagnskostnaður útgefanda án þess að samsvarandi hækkun verði á vaxtatekjum félagsins sem dregur úr arðsemi þess, sér í lagi ef verðtryggðar skuldir eru umfram verðtryggðar eignir. Slík staða getur haft neikvæð áhrif á framtíðartekjur útgefanda og þar með getu þess til að standa í skilum á skuldbindingum sínum.

Til að draga úr vaxta- og verðbólguáhættu mun útgefandi leitast við að dreifa áhættu og fjárfesta í verðtryggðum og óverðtryggðum eignum sem eru ýmist með fasta eða breytilega vexti. Útgefandi hefur heimild samkvæmt fjárfestingarstefnu til að nota afleiður til að stýra

² Útgefandi skal greiða sérstakt uppgreiðslugjald af uppreiknaðri fjárhæð þeirrar afborgunar sem greidd er umfram hina samningsbundnu afborgun á viðkomandi gjalddaga. Uppgreiðslugjaldið nemur 1,5%.

áhættu annars vegar og til þess að framfylgja fjárfestingarstefnu félagsins hins vegar. Við dagsetningu þessarar lýsingar hefur útgefandi ekki nýtt sér heimild til afleiðunotkunar. Sú 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 að greiða skuldabréfaflokkinn 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 greiðslufæði 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 ACF III er umfangslítill og er skv. rekstrarsamningi við Kvikú eignastýringu (hér eftir „**rekstrarsamningur**“) í höndum starfsfólks Kvikú eignastýringar. Nánari umfjöllun um rekstrarsamninginn má finna í kafla 2.3 „Meginstarfsemi“. ACF III hefur engan starfsmann ef frá er talinn framkvæmdastjóri félagsins, sem Kvikú eignastýring leggur til. Áhætta í rekstri útgefanda er því fyrst og fremst tengd framkvæmd á fyrirliggjandi fjárfestingarstefnu og er áhættustýring í höndum framkvæmdarstjóra félagsins. 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.

1.7 Útvistunaráhætta

Útvistunaráhætta er áhætta tengd minni yfirsýn og stjórn ásamt hugsanlegum auknum kostnaði í tengslum við útvistun verkefna ACF III til þriðja aðila eða því að útvistun þjónusta muni ekki vera í samræmi við gerða útvistunarsamninga. Búið er að útvista daglegum rekstri félagsins til Kvikú eignastýringar, skv. rekstrarsamningi þess efnis. Kvikú eignastýring útvistar þar að auki tilteknum verkefnum í tengslum við starfsemi sína til þriðja aðila, þ.e. Kvikú banka hf., kt. 540502-2930, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík (hér eftir „**Kvikú banki**“). Sjá nánar í kafla 3.4.1 „Útvistunarsamningar rekstraraðila til þriðja aðila“. Samkvæmt útvistunarsamningi milli ACF III og Kvikú eignastýringar skal rekstraraðili m.a. fela þar til bærum aðila umsjón með vörslu verðbréfa í eigu félagsins. Kvikú eignastýring hefur m.a. gert vörslusamning við Kvikú banka, um vörslu og umsjón verðbréfa í eigu Kvikú eignastýringar. Útvistunarsamningur Kvikú eignastýringar við Kvikú banka felur jafnframt í sér að Kvikú banki sinnir bókhalds- og uppgjörþjónustu, vörsluþjónustu, umsýslu og uppgjöri viðskipta, skjalagerð, innheimtu, innri endurskoðun og rekstri upplýsingakerfa fyrir ACF III. Kvikú eignastýring útvistar regluvörslu félagsins til Kvikú banka og sinnir einn af starfsmönnum regluvörslu Kvikú banka eingöngu Kvikú eignastýringu. Ekki er hægt að útiloka að útgefandi kunni að verða fyrir tjóni vegna útvistunar verkefna félagsins til þriðja aðila.

1.8 Áhætta vegna upplýsingakerfa

Bilanir í upplýsingakerfum, tölvubúnaði og tengingum, ásamt tölvuvírusum og árásum tölvuþrjóta geta haft áhrif á starfsemi útgefanda og getu til þess að birta réttar upplýsingar á

réttum tíma. Útgefandi þarf að hafa aðgengi að rafrænum gögnum, sinna skýrslugjöf til stjórn og eftirlitsaðila og uppfylla kröfur sem snúa að reikningshaldi og aðgerðum gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka. Kvika eignastýring útvistar öllum upplýsingatæknirekstri til Kviku banka og er þar innifalin notendabjónusta og aðgangur að viðskiptakerfum og hugbúnaði. Forstöðumaður upplýsingatæknisviðs Kviku banka, regluvörður og innri endurskoðandi hafa umsjón og eftirlit með því að öruggur aðskilnaður sé á milli gagna og upplýsinga Kviku eignastýringar annars vegar og Kviku banka 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 félaginu tjóni.

1.8.1 Stjórnunar- og starfsmannaáhætta

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

1.8.2 Lagaleg og pólitísk áhætta

ACF III er sérhæfður sjóður á samlagshlutafélagiformi og er ekki sjálfstæður skattaðili, en getur þó borið skattalegar skyldur. Sjá nánari umfjöllun í kafla 1.9.2 „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 verðbréfamistöð**“) og gilda því um þau lög nr. 7/2020, um verðbréfamistöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga (hér eftir „**lög um verðbréfamistöðvar**“). Útgefandi mun óska eftir því að skuldabréf útgefin af félaginu verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík (hér eftir „**Nasdaq Iceland**“) og mun því þurfa að fylgja lögum, reglugerðum og reglum sem gilda um útgefendur fjármálagerninga sem teknir hafa verið til viðskipta á skipulegum markaði, eins og hann er skilgreindur í lögum um markaði fyrir fjármálagerninga (hér eftir „**skipulegur markaður**“). Sjá nánar í kafla 2.7 „Lagalegt umhverfi útgefanda“.

Lánssamningar sem útgefandi er aðili að eða aðrir samningar s.s. útgáfa skuldabréfaflokksins ACFIII 21 1 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 stjórnsýslufrákvæmd gætu haft neikvæð áhrif á útgefanda. Ekki er hægt að útiloka að gerðar verði lagabreytingar sem gætu haft neikvæð áhrif á rekstur félagsins. Ef það kemur í ljós að starfsemi útgefanda uppfyllir ekki þær kröfur sem gerðar eru í lögum og reglum kann það að hafa neikvæð áhrif á rekstur útgefanda, til að mynda þar sem orðspor félagsins bíður hnekki, félagið fær á sig sektir eða önnur viðurlög, eftirlitsaðilar grípa til annarra íþyngjandi úrræða gagnvart félaginu eða viðskiptavinir eða aðrir hagaðilar höfða dómsmál á hendur félaginu. Brot á framangreindum lögum, reglugerðum settum á grundvelli

þeirra og reglum Nasdaq Iceland og Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands, kt. 560269-4129, Kalkofnsvegi 1, 101 Reykjavík (hér eftir „**Fjármálaeftirlitið**“) geta valdið félaginu tjóni sem áhrif gæti haft á rekstur, efnahag og framtíðarhorfur þess.

1.8.3 Áhætta tengd reikningsskilaaðferðum

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

1.9 Önnur sértæk áhætta

1.9.1 Áhætta tengd félagiformi útgefanda

ACF III er samlagshlutafélag. Samkvæmt 160. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög (hér eftir „**hlutafélagalög**“) bera einn eða fleiri aðilar í samlagshlutafélögum beina og ótakmarkaða ábyrgð á skuldbindingum útgefanda, en aðrir félagsmenn (hluthafar), einn eða fleiri, bera takmarkaða ábyrgð á grundvelli framlaga sem mynda hlutafé í útgefanda. Vegna þeirra beinu og ótakmörkuðu ábyrgðar sem félagiform samlagshlutafélaga bera með sér, er um sjálfskuldarábyrgð að ræða, þar sem kröfuhafar félagsins hafa val um hvort gengið er fyrst að útgefanda eða ábyrgðaraðila. Ábyrgðaraðili útgefanda er ACF III GP ehf. Ábyrgðaraðili er einkahlutafélag og felst sú áhætta í því félagiformi, fyrir aðila sem fjárfest hafa í skuldabréfum útgefnum af útgefanda, að hluthafar bera takmarkaða ábyrgð á skuldbindingum útgefanda, sem nemur hlutafjárframlagi þeirra.

1.9.2 Skattaleg áhætta

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

2 Upplýsingar um útgefandann

2.1 Almennar upplýsingar um útgefandann

Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti:	ACF III slhf.
Kennitala:	580820-1150
Félagaform:	Skráð samlagshlutafélag í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög
Stofndagur:	3. júlí 2020
Höfuðstöðvar og heimilisfang:	Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, Íslandi
Vefsíða:	https://www.kvikaeygnastyring.is/sjodastyring/fagfjarfestasjodir/acf-iii-slhf/ ³
Símanúmer:	+354 522-0010
LEI númer:	25490050UQB9EIWZ7N02
Ábyrgðaraðili:	ACF III GP ehf., kt. 420620-0550, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík
Rekstraraðili:	Kvika eignastýring hf., kt. 520506-1010, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík

ACF III slhf. er lokaður sérhæfður sjóður (e. special purpose vehicle, SPV) samkvæmt 28 tl. 3 gr. laga nr. 45/2020 um rekstraraðila sérhæfðra sjóða, þ.e. ekki opinn til fjárfestinga. Útgefandi er samlagshlutafélag og starfar í samræmi við lög um hlutafélög, samþykktir félagsins, áskriftarskilmála sem gilda milli hluthafa, ábyrgðaraðila, rekstraraðila og útgefanda, fjárfestingarstefnu og öðrum innri reglum sem stjórn útgefanda setur á hverjum tíma. Sjóðurinn starfar samkvæmt samningi um rekstur og umsýslu ACF III, sem gerður var á milli ACF III, ACF GP og Kviku eignastýringar. Kvika eignastýring, sem hefur starfsleyfi frá Fjármálaeftirlitinu til reksturs á sérhæfðum sjóðum, annast því rekstur útgefanda.

ACF III var stofnaður sérstaklega til að fjárfesta í fjármálagerningum fyrirtækja og annarra aðila. Tilgangur sjóðsins er fjárfestingastarfsemi í samræmi við fjárfestingastefnu félagsins, lánastarfsemi, kaup og sala á fjármálagerningum, eignarhald og rekstur fasteigna og önnur skyld starfsemi. Sjá nánari umfjöllun í kafla 2.4.1 „Fjárfestingarstefna“.

2.2 Saga og þróun

Fjárfestar undirrituðu áskriftarsamning um hlutafé og skuldabréfaútgáfu ACF III í aðdraganda stofnunar útgefanda en sjóðurinn var stofnaður þann 3. júlí 2020. Í áskriftarsamningnum fólst skuldbinding fjárfesta til að taka þátt í hlutafjárukningum og skuldabréfaútgáfum útgefanda. Samkvæmt áskriftarskilmálum var 20% af áskriftarloforðum hvers aðila varið til kaupa á hlutabréfum útgefnum af félaginu og 80% af áskriftarloforðum hvers aðila varið til kaupa á skuldabréfum útgefnum af félaginu. Á fyrsta starfsári voru fjórar hlutafjárukningarnar samtals að fjárhæð kr. 3.903.000.000 og er það heildarhlutafé útgefanda samkvæmt samþykktum félagsins. Því næst voru gefin út skuldabréf í skuldabréfaflokknum ACFIII 21 1, sem var rafrænt

³ Upplýsingar á vefsetri eru ekki hluti grunnlýsingarinnar nema þær upplýsingar sem felldar eru inn í lýsinguna með tilvísun.

skráður hjá Nasdaq verðbréfamistöð þann 27. apríl 2021, og eru útgáfurnar nú 10 talsins. Hlutfjárhækkunar og skuldabréfaútgáfur hafa fjármagnað starfsemi útgefanda frá stofnun.

2.3 Meginstarfsemi

Útgefandi starfar á Íslandi og felst starfsemi hans í fjárfestingum í samræmi við fjárfestingarstefnu félagsins og umsjón með eignum hans og skuldum. Fjárfestingarnar samanstanda af fjármálagerningum með veði í fasteignum og fastafjármunum. Til að fjármagna starfsemi útgefanda voru gerðir áskriftarsamningar við fjárfesta um þátttöku í hlutfjárukningum og kaupum á skuldabréfum í skuldabréfaflokknum ACFIII 21 1.

Jónas Reynir Gunnarsson, sem jafnframt er forstöðumaður sjóðastýringar hjá Kvik eignastýringu, er framkvæmdastjóri ACF III. Félagið hefur ekki aðra starfsmenn. Daglegur rekstur félagsins er lítill að umsvifum og í samræmi við samþykktir félagsins hefur ACF III og ábyrgðaraðili gert rekstrarsamning, sem dagsettur er 4. júlí 2020, við Kvik eignastýringu um að annast rekstur félagsins. ACF III greiðir Kvik eignastýringu umsýsluþóknun í samræmi við skilmála rekstrarsamningsins. Nánari upplýsingar um Kvik eignastýringu má sjá kafla 3 „Upplýsingar um rekstraraðilann“. Vörslufyrirtæki félagsins er Kvika banki, sem jafnframt sér um bókhald og innheimtu ásamt annarri tengdri þjónustu.

2.4 Rekstrarsamningur

Samkvæmt fyrrgreindum rekstrarsamningi fól ACF III Júpiter rekstrarfélagi hf., kt. 520506-1010, rekstur og umsýslu félagsins en nafni Júpiter rekstrarfélags var breytt í Kvik eignastýringu í september 2020.

Samkvæmt rekstrarsamningnum skal Kvika eignastýring hafa umsjón með fjárfestingum félagsins. Í því felst að afla og greina fjárfestingatækifæri, undirbúa ákvarðanir um fjárfestingar og sölu eigna í samræmi við samþykktir og fjárfestingarstefnu sem samþykktar eru af stjórn félagsins. Kvika eignastýring er skuldbundin samkvæmt rekstrarsamningi að leggja ekki til fjárfestingar nema á grundvelli viðeigandi greiningar á viðkomandi fjárfestingarkosti og að hún sé í samræmi við fjárfestingarstefnu félagsins. Þar að auki sér Kvika eignastýring um verkefni er snúa að umsýslu með daglegum rekstri félagsins, en með því er átt við eftirfarandi verkefni:

- Rekstraraðili skal að höfðu samráði við ábyrgðaraðila skipa framkvæmdastjóra félagsins eða aðila sem hefur skráða prókúru fyrir hönd félagsins. Annast bókhald eða samskipti við umsjónaraðila bókhalds og undirbúning ársreikningsgerðar endurskoðanda félagsins í samræmi við þau lög og reglur sem félagið starfar eftir.
- Annast útreikning á innra virði félagsins í samræmi við þær reglur sem félagið hefur sett sér um það efni.
- Annast samskipti félagsins við utanaðkomandi aðila sem sinna verkefnum eða veita félaginu þjónustu s.s. lögmenn, endurskoðendur og aðra ráðgjafa eftir atvikum og koma fram fyrir hönd félagsins gagnvart opinberum aðilum og eftirlitsstofnunum eftir því sem við á hverju sinni.
- Annast hluthafaskrá félagsins og halda utan um skráningu hluthafa skv. áskriftarsamningi þar af lútandi. Þar sem félagið er ekki sjálfstæður skattaðili skal rekstraraðili halda sérstaklega utan um hlutdeild hluthafa í kostnaði ef eftir því verður óskað. Eins skal rekstraraðili annast úthlutun arðgreiðslna úr félaginu.
- Annast rafræna skráningu hlutabréfa ef stjórn félagsins ákveður.

- Annast verkefni vegna skráningar skuldabréfa sem útgefin eru af félaginu og tekin til viðskipta í Kauphöll Íslands (Nasdaq Iceland) og annast upplýsingagjöf félagsins sem útgefanda skv. reglum sem gilda um útgefendur skráðra skuldabréfa hverju sinni.
- Annast undirbúning og framkvæmd innkallana hlutafjárloforða, útgáfu og innköllun vegna skuldabréfa og senda út nauðsynlegar tilkynningar til hluthafa með viðeigandi upplýsingum.
- Fela þar til bærum aðila umsjón með vörslu verðbréfa í eigu félagsins í því felst m.a. að þar til bær aðili haldi utan um vörslu verðbréfa hvort sem þau eru skráð rafrænt eða eru gefin út með öðrum hætti. Einnig skal rekstraraðili halda sérstaklega utan um arðgreiðslur sem félaginu berast vegna undirliggjandi fjárfestinga.
- Gefa út ársfjórðungslegar upplýsingar um stöðu og starfsemi félagsins í formi skýrslu frá rekstraraðila eða árshlutauppgjörs liggja það fyrir.
- Annast mat á virði eigna ACF III sem skal metið allt að tvisvar á ári, í lok hvers reikningsárs og á miðju reikningsári.
- Annast undirbúning og gerð dagskrár fyrir stjórnarfundi og hluthafafundi félagsins í samráði við stjórn.
- Annast varðveislu allra skjala, skráninga um eignir, bókhaldsgagna og annarra fjárhagslegra upplýsinga um stöðu félagsins á meðan rekstrarsamningurinn er í gildi.

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

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

Árleg umsýslubóknun innifelur m.a. laun og launatengd gjöld starfsmanna rekstraraðila, rekstur skrifstofu félagsins, fjármálastjórn og daglega umsjón með eignarsafni félagsins, greining og öflun á mati á fjárfestingarákvarðana hvort sem um er að ræða kaup eða sölu eigna, vinna við upplýsingagjöf til hluthafa, samskipti við þjónustuaðila félagsins s.s. endurskoðendur, vörsluaðila og lögfræðinga.

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

Rekstrarsamningurinn leysir hvorki stjórn ACF III né ábyrgðaraðila undan skyldum sínum eða ábyrgðum eins og þeim er lýst í lögum og samþykktum félagsins. Rekstrarsamningurinn er ótímabundinn og er uppsegjanlegur skv. þeim skilmálum sem kveðið er á um í rekstrarsamningnum. Hann fellur þó úr gildi þegar ACF III lýkur starfsemi og er slitið. Uppsögn

á rekstrarsamningnum þarfnast skriflegs samþykkis hluthafa sem ráða yfir minnst 2/3 hlutfjár félagsins eða eftir atvikum samþykki hluthafafundar.

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

2.4.1 Fjárfestingarstefna

2.4.1.1 Fyrirkomulag

Fjárfestingarstefna ACF III er hluti af áskriftarskilmálum fyrir hlutfé og skuldabréfaútgáfu félagsins, dagsett 26. júní 2020. Fjárfestingaheimildir félagsins takmarkast við fjárfestingarstefnu þess. Samkvæmt grein 4.2 í samþykktum skal stjórn framfylgja fjárfestingarstefnu félagsins, þar sem fram koma helstu viðmið um fjárfestingar. Jafnframt skulu allar fjárfestingar bornar undir og samþykktar af öllum stjórnarmönnum, að fenginni tillögu frá rekstraraðila. Þetta á einnig við um sölu eigna og skilmálabreytingar skuldaskjala í eigu útgefanda. Fjárfestingar skv. fjárfestingarstefnu eiga að standa að baki greiðslu skuldbindinga félagsins. Greiðslugeta félagsins er því háð greiðslugetu mótaðila.

2.4.1.2 Markmið fjárfestinga

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

Markmið er að eignir félagsins skili að jafnaði um 3% ávöxtun umfram löng ríkisbréf (miðað við RIKS 30 0701 við stofnun). Stefnt er að því að ná ávöxtunarmarkmiðum með dreifingu á milli flokka A, B og C. Þannig verði endanleg ávöxtun háð samsetningu hverju sinni þar sem vænta ávöxtun hækkar frá flokki A til C. Helstu eignir í flokki A munu mynda grunn fyrir ávöxtun en flokkum B og C er ætlað að auka ávöxtun í samræmi við markmið félagsins. Sjá nánar kafla 2.4.1.3 „Sundurliðun á eignasamsetningu í fjárfestingarstefnu“. Athygli er vakin á því að ávöxtun félagsins getur þó verið hærri eða lægri en markmið þess allt eftir markaðsaðstæðum hverju sinni.

Til að stýra áhættu er þess ávallt gætt að hámarks fjárfesting í sama mótaðila sé ekki hærri en 20% af heildareignum eða heildaráskriftarloforðum, hvort sem stærra er. Þetta á einnig við um samanlagt hlutfall tveggja eða fleiri mótaðila sem teljast til sömu áhættu vegna þess að þeir eru svo fjárhagslega tengdir að líkur eru á að ef einn þeirra lendir í fjárhagserfiðleikum, eigi hinn aðillinn eða allir í erfiðleikum með fjármögnun eða endurgreiðslu skulda. Áhættustýring félagsins sér um daglegt eftirlit með stöðu mótaðila útgefanda. Félaginu er heimilt að eiga

reiðufé á hverjum tíma og fjárfesta í innlánnum og/eða lausafjársljóðum til skemmri tíma, þar að auki er félaginu heimilt að eiga fullnustueignir á hverjum tíma.

Komi upp sú staða í kjölfar uppgreiðslu mótaðila að vægi einstaka mótaðila verði verulegt eða yfir 20% af heildareignum er útgefanda heimilt að binda féð í skuldabréfum með ábyrgð íslenska ríkisins.

2.4.1.3 Sundurliðun á eignasamsetningu í fjárfestingarstefnu

Fjárfestingar:	Hlutfall**:	Flokkur:
Skuldabréf og lán með veði í fasteignum eða fastafjármunum, 1. veðréttur (getur verið óbein veðtaka)*:	: 50-100%	A
Skuldabréf og lán með veði í sjóðsflæði (alm. fjárkröfum, skuldabréfum og öðrum skuldaviðurkenningum):	: 0-50%	B
Skuldabréf og lán með veði í fasteignum eða fastafjármunum, 2. veðréttur eða síðari (getur verið óbein veðtaka)*:	: 0-50%	B
Önnur skuldabréf og lán:	: 0-10%	C
Hámark fjárfestingar í sama mótaðila:	: 20%	
Hámark fjárfestingar í sama mótaðila flokkur B og C:	: 10%	
Hámark á eina atvinnugrein**	30%	
Samtala fjárfestinga flokkur B og C:	: 0-50%	

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

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

2.4.1.4 Skilmálar og skilyrði í fjárfestingum útgefanda

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

- Veðhlutföll fasteignaveða eða veða í fastafjármunum séu ekki hærri en 75% miðað við verðmæti og skal þá miða við verðmat sem stjórn tekur gilt eða bókfært virði. Við verðmat fasteigna skal horfa til þátta líkt og sjóðstreymis, markaðsleigu sambærilegra eigna eða mat fagaðila með viðeigandi reynslu og þekkingu. Í einstaka tilvikum gæti veðhlutfall verið hærra ef greiðsluhæfi mótaðila er nægjanlega gott að mati stjórnar eða ef önnur víðtækari veð eru einnig til staðar. Í tilviki 2. veðréttar, er m.a. horft til 50-75% veðhlutfalls, þó neðri mörk gæti verið neðar í ákveðnum tilvikum.
- Gjald dagar vaxta og/eða afborgana fjárfestinga séu a.m.k. einu sinni á ári. Miða skal við að afborgun endurgreiðslu höfuðstóls sé ekki lægri en sem nemur 30 ára jafngreiðsluferli og að hámarki fyrstu 3 árin séu án afborgana höfuðstóls.
- Lánþekja > 1,1 og vaxtaþekja > 1,2. Miðað við rekstrarhagnað (e. EBITDA, *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization* eða e. NOI, *Net Operating Income*), spá eða fyrirliggjandi uppgjörspá eða fyrirliggjandi uppgjör.

- Eiginfjárhlutfall við fjárfestingu sé > 25%. Eftir uppgjörsaðferð gæti þurft að notast við endurmetið eigið fé og taka tillit til skulda aftar í veðröð.
- Ekki sé um víkjandi fjármögnun að ræða.
- Skuldbinding til að veita reglulega upplýsingar um fjárhagslega stöðu og rekstur.

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

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

Í óveðtryggðum fjárfestingum félagsins (getur einnig átt við um fjárfestingar í flokki C) skal gæta sérstaklega að skilmálum og greiðslugetu mótaðila. Til dæmis að ekki sé fjárfest án veða ef mótaðili er t.a.m. eignarhaldsfélag. Þá skal leitast við að hafa sem flesta af neðangreindum skilmálum í óveðtryggðum fjárfestingum til að tryggja betur endurgreiðslu bréfanna. Við brot á skilmálum er hægt að gjaldfella einhliða og án fyrirvara. Skilmálarnir eru eftirfarandi:

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

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

2.4.1.5 Mat á fjárfestingum

Samkvæmt grein 4.2 í samþykktum félagsins skulu allar fjárfestingar bornar undir og samþykktar af öllum stjórnarmönnum, að fenginni tillögu frá rekstraraðila. Þetta á einnig við um sölu eigna og skilmálabreytingar skuldaskjala í eigu félagsins. Samkvæmt grein 4.3 skulu allir fjárfestingarkostir bornir undir stjórn félagsins til ákvörðunar og skal stjórn að jafnaði samþykkja fyrirfram áætlun vegna utanaðkomandi kostnaðar sem áætlað er að geti fallið á

félagið vegna fjárfestingarinnar eða vegna ákvarðana að öðru leyti. Þetta á við ef áætlaður kostnaður er yfir tilteknum mörkum. Stjórn félagsins ber að framfylgja fjárfestingarstefnu félagsins, þar sem fram skulu koma helstu viðmið um fjárfestingar.

Ráðgjafaráð um hagsmunaárekstra skal skipað þremur fulltrúum kjörnum á aðalfundi til eins árs í senn, samkvæmt grein 4.5 í samþykktum félagsins. Sjá nánar umfjöllun í kafla 2.12.3.1 „Ráðgjafaráð um hagsmunaárekstra“. Hlutverk ráðgjafaráðsins er að veita rekstraraðila ráðgjöf við að meta hagsmunaárekstra sem mögulega kunna að koma upp við fjárfestingar félagsins gagnvart rekstraraðila ásamt öðrum þáttum sem rekstraraðili óskar eftir. Telji rekstraraðili mögulega hagsmunaárekstra vera til staðar ber honum að leita ráðgjafar hjá ráðinu sem skal veita álit um að ekki séu óeðlilegar hagsmunaárekstrar til staðar áður en fjárfest er.

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

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

2.5 Helstu fjárfestingar útgefanda

Fjárfestingareignir útgefanda skiptast í langtímakröfur (vegna skuldabréfa og lánasamninga) og verðbréf með breytilegum tekjum. Samanlagt heildarvirði þeirra skv. árshlutauppgjöri útgefanda þann 30. júní 2023 var um 20,8 ma.kr. Fjöldi lánasamninga og skuldabréfa eru 60 talsins við 46 mótaðila og meðallíftími fjárfestinga er 5,43 ár. Meðalkrafa verðtryggðra fjárfestinga er um 3,88% og óverðtryggðra fjárfestinga er um 11,15%. Meðalveðsetning við lánveitingu er um 65% og meðalfjárhæð fjárfestinga um 339 m.kr. Á dagsetningu lýsingar eru engin vanskil til staðar hjá félaginu.

Um 79% af eignum eru verðtryggðar og 21% eru óverðtryggðar (þar af um 7,8% í innlánnum og lausafjárjóðum. Fjárfestingar eru eftirfarandi:

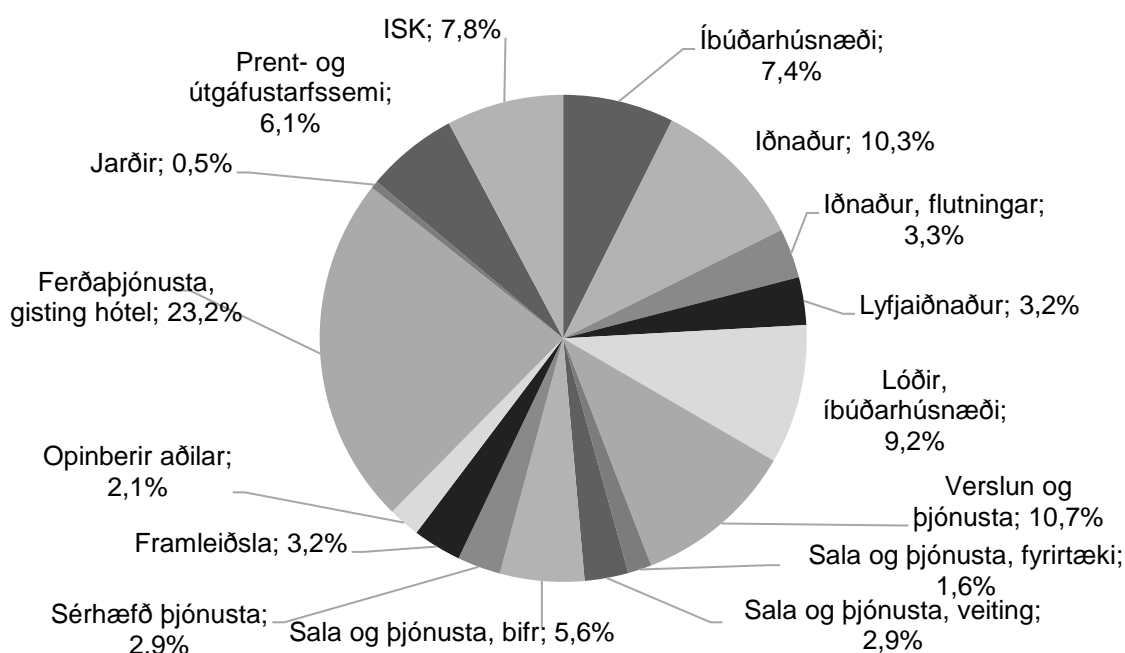
Fjárfestingarflokkar:	Staða*:	Stefna:	Flokkur:
Skuldabréf og lán með veði í fasteignum eða fastafjármunum á 1. veðrétti (getur verið óbein veðtaka)*:	78,2%	: 50-100%	A
Skuldabréf og lán með veði í sjóðsflæði (alm. fjárkröfum):		: 0-50%	B
Skuldabréf og lán með veði í fasteignum eða fastafjármunum, á 2. veðrétti eða síðari (getur verið óbein veðtaka)*:	14,1%	: 0-25%	B
Skuldabréf og lán með veði í veltufjármunum, þ.m.t. veði í alm. kröfum og birgðum (getur verið óbein veðtaka)*:		: 0-25%	B
Önnur skuldabréf og lán:		0-10%	C
Innlán og reiðufé:	7,8%	0-100%	
Samtala fjárfestinga flokkur B og C:	14,1%	0-50%	C+B

*Af heildareignum/lofordum

Um 78,2% af fjárfestingum útgefanda eru tryggðar með 1. veðrétti í fasteignum eða fastafjármunum lántaka og 14,1% af fjárfestingum eru tryggðar á 2. eða síðari veðrétti í fasteignum eða fastafjármunum lántaka. Samtals eru því um 92,2% af fjárfestingum sjóðsins bundnar í fasteignum eða fastafjármunum en 7,8% í lausafjár sjóðum og innlánnum eins og heimilt er skv. fjárfestingarstefnu.

2.5.1 Atvinnugreinaskipting

Við lok fyrri helmingis 2023 er atvinnugreinaskipting fjárfestinga félagsins með eftirfarandi hætti:



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

Ef atvinnugreinar eru flokkaðar eftir stærð fjárfestinga má sjá að ferðaþjónusta er stærsti flokkurinn með tæplega fjórðung fjárfestinga. Þann 30. júní 2023 var stærð fimm stærstu atvinnugreinaflokkanna eftirfarandi:

Atvinnugreinaskipting	5 stærstu
Ferðaþjónusta, gisting hótel	23,2%
Verslun og þjónusta	10,7%
Iðnaður	10,3%
Lóðir, íbúðarhúsnæði	9,2%
Íbúðarhúsnæði	7,4%

2.6 Stöðumat

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

Til að endurfjárfesta, þarf samþykki hluthafa sem ráða yfir a.m.k. 2/3 hlutum heildarhlutafjár, en að öðrum kosti nýta endurgreiðslur af fjárfestingum til hraðari uppgreiðslna af skuldabréfum. Að 10 árum liðnum frá stofnun félagsins skal rekstraraðili bera aftur upp fyrrgreinda möguleika en þá þarf samþykki allra hluthafa til þess að halda fjárfestingum áfram. Ef ákvörðun er tekin þess efnis að halda ekki áfram fjárfestingum skal rekstraraðili ljúka starfsemi ACF III. Í því ferli skal hafa hagsmuni hluthafa að leiðarljósi og horfa m.a. til arðgreiðslna eða lækkunar á hlutafé og skal miða við að starfsemi félagsins sé lokið innan þriggja ára frá því að ákvörðun er tekin um að ljúka starfsemi félagsins.

2.7 Lagalegt umhverfi útgefanda

ACF III er samlagshlutafélag samkvæmt XX. kafla laga um hlutafélög. Engin sérlög gilda um starfsemi félagsins. Um reikningsskil og bókhald félagsins gilda lög nr. 3/2006 um ársreikninga og lög nr. 145/1994 um bókhald. ACF III er ekki sjálfstæður skattaðili, en getur þó borið skattalegar skyldur. Sjá nánari umfjöllun í kafla 1.9.2 „Skattaleg áhætta“. Því gilda skattalög um félagið, svo sem lög nr. 90/2003 um tekjuskatt, lög nr. 94/1996 um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur og lög nr. 50/1988, um virðisaukaskatt og reglugerðir settar á grundvelli fyrrgreindra laga. Félagið er skráð sem sérhæfður sjóður í samræmi við 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 félagsins hafa verið rafrænt skráð og tekin til viðskipta á skipulegum markaði mun félagið þurfa að fylgja lögum og reglum sem gilda um útgefendur fjármálagerninga 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 fjármálagerninga, lög nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu, ásamt reglum Fjármálaeftirlitsins nr. 655/2023, um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa.

2.8 Dómsmál og gerðardómsmál

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

2.9 Ábyrgðaraðili útgefanda

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

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

Stjórn ACF III GP ehf. skal vera skipuð þremur mönnum, nema hluthafar séu fjórir eða færri og nægir þá að stjórnina skipi einn eða tveir menn, kjörnum á aðalfundi til eins árs í senn. Ef stjórn er skipuð einum manni skal valinn a.m.k. einn varamaður. Nú eru stjórnarmenn þrír og allir kjörnir á hluthafafundi. Þar sem ábyrgðaraðili er lögaðili kemur einstaklingur fram fyrir hönd hans, sbr. 161 gr. hlutafélagalaga. Í grein 4.1 í samþykktum ACF III þarf undirritun allra stjórnarmanna ábyrgðaraðila til að skuldbinda félagið. Allar fjárfestingar eiga að vera bornar undir og samþykktar af öllum stjórnarmönnum ábyrgðaraðila, að fenginni tillögu frá rekstraraðila félagsins. Það sama gildir um sölu eigna og skilmálabreytingar skuldaskjala í eigu félagsins.

Samkvæmt 160. gr. hlutafélagalaga, ber ábyrgðaraðili beina og ótakmarkaða ábyrgð á skuldbindingum viðkomandi samlagshlutafélags. Aðrir hluthafar í ACF III bera því ekki ábyrgð á skuldbindingum ACF III umfram hlut sinn í félaginu. Nánari upplýsingar um hluthafa er í kafla 2.13.2 „Hluthafar“.

Samkvæmt grein 3.9 í samþykktum félagsins er ekki heimilt að skipta um ábyrgðaraðila nema með samþykki hluthafa sem ráða yfir minnst 2/3 hlutum hlutafjár félagsins. Hlutir í eigu rekstraraðila, sjóða í rekstri hans, móðurfélags rekstraraðila eða annarra dótturfélaga þess, hafa ekki atkvæðisrétt m.t.t. þessa og eru því undanskildir.

2.10 Fjárhagsupplýsingar

Sögulegar fjárhagsupplýsingar í lýsingunni ná yfir tímabil frá 1. janúar 2021 til 30. júní 2023. Ársreikninga ACF III fyrir árin 2021 og 2022 ásamt árshlutareikningum fyrir fyrstu sex mánuði 2022 og 2023 má finna í heild sinni í kafla 4.2 „Skjöl felld inn með tilvísun“, ásamt skýringum, skýrslu stjórnar og áritun óháðs endurskoðanda. Fyrirgreindir ársreikningar og árshlutareikningur voru gerðir í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu, sbr. reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins nr. 1606/2002, um beitingu IFRS og hafa lagagildi á Íslandi skv. lögum nr. 3/2006, um ársreikninga og viðbótarkröfur sem koma fram í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga.

Ársreikningar 2021 og 2022 voru endurskoðaðir í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla ISRE 2410. Stjórn og framkvæmdastjóri félagsins eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningana í samræmi við IFRS eins og þeir hafa verið staðfestir af

Evrópusambandinu og viðbótarkröfu í íslenskum lögum og reglum um ársreikninga skráðra félaga. Árshlutareikningar 2023 og 2022 voru kannaðir í samræmi við alþjóðlegan endurskoðunarstaðal ISRE 2410.

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

Engar mikilvægar breytingar á fjárhagslegri afkomu eða fjárhagsstöðu útgefanda hafa átt sér stað frá lokum síðasta fjárhagstímabils þann 30. júní 2023 til dagsetningar lýsingar að undanskildum lánveitingum að fjárhæð 405 m.kr. í júlí 2023 og 36 m.kr. í september 2023. Framangreindar lánveitingar eru með veði í 1. veðrétti í atvinnuhúsnæði. Lánveitingarnar eru fjármagnaðar með reiðufé og lausafjársgjöldi.

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

2.10.1 Samandregnar fjárhagsupplýsingar

2.10.1.1 Rekstrarreikningur

Í eftirfarandi töflu er rekstrarreikningur ACF III fyrir árin 2022 og 2021 auk fyrstu sex mánuði ársins 2023 og 2022.

Tafla 2.10.1: Rekstrarreikningur*

	2023	2022	2022	2021
	1.1-30.6	1.1-30.6	1.1-31.12	1.1-31.12
Vaxtatekjur og verðbætur	1.325.433	798.615	1.736.573	461.958
Vaxtagjöld og verðbætur	-1.052.894	-577.345	-1.258.443	-116.096
Gangvirðisbreyting verðbréfa	23.051	341	10.334	0
Hreinar fjármunatekjur	295.590	221.611	488.464	345.862
Umsýslupóknun	-49.188	-48.387	-97.575	-97.575
Rekstrarkostnaður	-8.473	-6.109	-11.485	-8.704
Rekstrargjöld alls	-57.661	-54.496	-109.060	-106.279
Hagnaður og heildarafkoma tímabils	237.929	167.115	379.405	239.584
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum	0,06	0,04	0,09	0,07

*Fjárhæðir eru í þúsundum króna

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

Á fyrstu þremur árum frá stofnun félagsins eða þar til félagið hefur kallað inn áskriftarloforð vegna hlutabréfa og skuldabréfa að fullu (eftir því hvort tímamarkið kemur upp fyrr) greiðir félagið fasta árlega umsýslupóknun til rekstrarfélags 0,5% af upphaflegum

heildarfjárfestingarloforðum. Að þremur árum liðnum eða þegar upphafleg fjárfestingarloforð hafa verið greidd að fullu miðast föst 0,5% árleg þóknun við mat á heildareignum félagsins miðað við síðasta ársuppgjör eða árshlutauppgjör.

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

2.10.1.2 Efnahagsreikningur

Í eftirfarandi töflu er efnahagsreikningur ACF III fyrir árin 2022 og 2021 auk fyrstu sex mánuði ársins 2023 og 2022.

Tafla 2.10.2: Efnahagsreikningur*

	2023	2022	2022	2021
	1.1-30.6	1.1-30.6	1.1-31.12	1.1-31.12
Eignir				
Langtímakröfur	19.570.473	14.494.847	16.924.900	8.569.700
Verðbréf með breytilegum tekjum	1.283.385	75.341	460.334	0
Fastafjármunir samtals	20.853.858	14.570.188	17.385.233	8.569.700
Næsta árs afborgun langtímakrafna	701.958	473.315	514.397	191.881
Aðrar skammtímakröfur		69.162	53.748	29.339
Handbært fé	431.790	113.004	112.011	997.202
Veltufjármunir samtals	1.133.749	655.482	680.156	1.218.423
Eignir samtals	21.987.607	15.225.670	18.065.390	9.788.123
Eigið fé og skuldir				
Hlutafé	3.903.000	3.903.000	3.903.000	3.903.000
Lögbundinn varasjóður	85.692	40.670	61.899	23.958
Óráðstafað eigið fé	729.235	324.039	515.099	173.635
Eigið fé samtals	4.717.927	4.267.709	4.479.998	4.100.593
Skuldabréfaútgáfa	16.610.087	10.567.098	13.078.500	5.483.715
Langtímalán samtals	16.610.087	10.567.098	13.078.500	5.483.715
Næsta árs afborgun af langtímalánum	380.506	231.186	292.310	116.062
Áfallnir vextir	227.215	158.303	188.402	86.377
Aðrar skammtímaskuldir	51.873	1.374	26.180	1.376
Skammtímaskuldir samtals	659.593	390.864	506.892	203.814

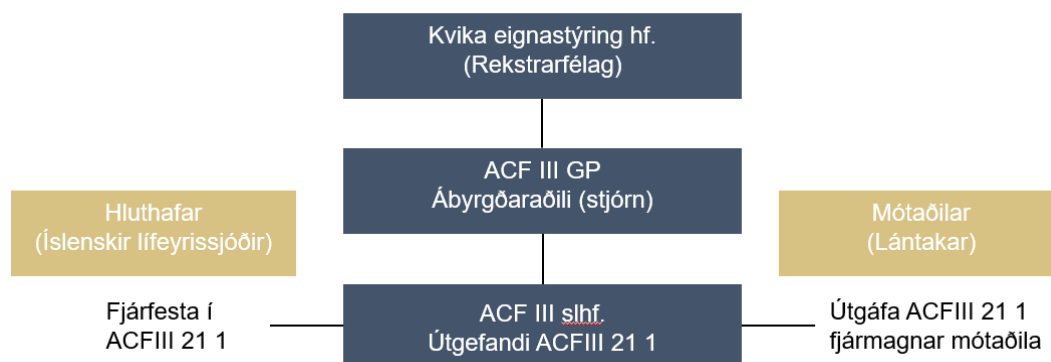
Skuldir samtals	17.269.680	10.957.961	13.585.392	5.687.529
Eigið fé og skuldir samtals	21.987.607	15.225.670	18.065.390	9.788.123

*Fjárhæðir eru í þúsundum króna

Langtímakröfur útgefanda samanstanda af skuldabréfaeign, lánsamningum og af verðbréfum með breytilegum tekjum. Þann 30. júní 2023 báru um 87% langtímakrafna félagsins fasta vexti og 13% langtímakrafna voru með breytilega vexti. Langtíma verðtryggðar kröfur báru 2,9% – 6,03% vexti og óverðtryggðar langtímakröfur báru 7,83% – 14,09% vexti. Í flestum tilvikum er um uppgreiðslugjald að ræða ef greitt er umfram samningsbundnar afborganir. Til tryggingar endurgreiðslu langtímakrafna hafa lántakendur veitt útgefanda veð í meðal annars fasteignum, fastafjármunum og lausafjármunum. Verðbréf með breytilegum tekjum samanstanda af verðbréfum í Kviku-lausafjár sjóði.

Langtímaskuldir útgefanda samanstanda af skuldabréfaflokknum ACFIII 21 1 sem er verðtryggt jafngreiðslubréf með 3,25% föstum vöxtum. Allar eignir útgefanda eru til tryggingar greiðslu skuldabréfa útgefanda. Uppgreiðsluheimild er til staðar frá 27. apríl 2026 gegn 1,50% uppgreiðslugjaldi.

Yfirlit yfir aðila sem koma að skuldabréfaútgáfu útgefanda með auðkenni ACFIII 21 1



Samkvæmt grein 2.8 í samþykktum félagsins er heimilt að fjármagna rekstur félagsins með útgáfu eins skuldabréfaflokks í allt að kr. 15.612.000.000. Skuldabréfin voru fyrst gefin út 27. apríl 2021 þegar kr. 1.260 m.kr., eða 1.260.000.000 nafnverðseiningar, voru gefnar út. Útgefið við staðfestingu þessarar lýsingar eru kr. 14.825 m.kr. eða 14.825.000.000 nafnverðseiningar.

2.10.1.3 Sjóðstreymi

Í eftirfarandi töflu er yfirlit yfir sjóðstreymi ACF III fyrir árin 2022 og 2021 auk fyrstu sex mánuði ársins 2023 og 2022.

Tafla 2.10.3: Sjóðstreymi*

	2023	2022	2022	2021
	1.1-30.6	1.1-30.6	1.1-31.12	1.1-31.12

Rekstrarhreyfingar

Hagnaður og heildarafkoma tímabils	237.929	167.115	379.405	239.584
<i>Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé:</i>				
Hreinar fjármunatekjur	-295.590	-221.611	-488.464	-345.862
	-57.661	-54.496	-109.060	-106.279
<i>Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum:</i>				
Skammtímafröfur, hækkun	0	0	0	1.014
Skammtímaskuldir, lækkun	25.693	-1	24.804	-22.738
Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum	25.693	-1	24.804	-21.724
Fengnir vextir og verðbætur	429.930	182.600	533.931	232.058
Greiddir vextir og verðbætur	-233.881	-53.850	-278.140	-29.719
Handbært fé frá rekstri	164.081	74.253	171.535	74.337

Fjárfestingahreyfingar

Verðbréf, kaup	-800.000	-75.000	-450.000	0
Langtímafröfur, lánveitingar	-2.609.006	-5.925.982	-8.042.279	-5.917.500
Afborganir langtímakrafna	725.123	295.593	542.798	77.021
Fjárfestingahreyfingar	-2.683.883	-5.705.389	-7.949.481	-5.840.480

Fjármögnunarahreyfingar

Útgáfa skuldabréf	2.966.778	4.802.239	7.052.117	5.612.335
Afborgun skuldabréfalans	-127.197	-55.301	-159.363	-12.558
Innborgað hlutafé		0	0	673.000
Fjármögnunarahreyfingar	2.839.581	4.746.938	6.892.754	6.272.777
Handbært fé í ársbyrjun	112.011	997.202	997.202	490.568
Breyting handbærs fjár	319.780	-884.198	-885.191	506.635
Handbært fé í lok tímabils	431.790	113.004	112.011	997.202

*Fjárhæðir eru í þúsundum króna

Ársreikningar fyrir tímabilið 1. janúar 2021 - 31. desember 2022 og árshlutauppgjör fyrir tímabilið 1. janúar – 30. júní 2023, ásamt skýringum og skýrslu og áritun stjórnar og

framkvæmdastjóra, 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 útgefanda

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

2.12 Stjórnarhættir, stjórn, framkvæmdastjórn og endurskoðunarnefnd

Samkvæmt samþykktum ACF III, sem dagsettar eru 30. mars 2021, skal stjórn ACF III vera skipuð ábyrgðaraðila félagsins. Í 15. grein samþykpta ábyrgðaraðila segir að stjórn félagsins skuli skipuð þremur mönnum, nema hluthafar séu fjórir eða færri og nægir þá að stjórnina skipi einn eða tveir menn, kjörnum á aðalfundi til eins árs í senn. Ef stjórn er skipuð einum manni skal valinn a.m.k. einn varamaður. Til að skuldbinda félagið þarf undirritun meirihluta stjórnar, eða stjórnarmanns ef hann er aðeins einn.

Framkvæmdastjórn ACF III er í höndum ábyrgðaraðila sem hefur falið Kviku eignastýringu framkvæmdastjórn samkvæmt rekstrarsamningi dagsettum 4. júlí 2020. Framkvæmdastjóri annast daglegan rekstur félagsins.

2.12.1 Stjórnarhættir

Um stjórnarhætti fer skv. lögum um hlutafélög, samþykktum félagsins, sem dagsettar eru 30. mars 2021 (með síðari breytingum), auk laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki (hér eftir „**lög um fjármálafyrirtæki**“). Þá er kveðið á um í 7. mgr. 54. gr. laga um fjármálafyrirtæki að fjármálafyrirtækjum beri að fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja og leitast því félagið við að fylgja leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja samkvæmt 6. útgáfu, sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Kauphöllinni og Samtökum atvinnulífsins („**Leiðbeiningar um stjórnarhætti**“). Vegna eðli starfsemi félagsins falla stjórnarhættir að mestum hluta undir þá sömu og hjá Kviku eignastýringu. Stjórn félagsins framkvæmir ekki árangursmat. Félagið hefur ekki áhættu- og starfskjaranefnd, enda enga starfsmenn á launum. Ekki er til skrifleg starfslýsing stjórnarformanns utan það sem fram kemur í samþykktum. Þá er innri endurskoðun og regluvörslu útvistað til Kviku banka í gegnum útvistunarsamning milli Kviku eignastýringar og Kviku banka. Sjá nánar umfjöllun í kafla 3.4.1 „Útvistunarsamningar rekstraraðila við þriðja aðila“.

Ábyrgðaraðili útgefanda ACF III GP ehf. gegnir jafnframt hlutverki stjórnar félagsins. Í stjórn ACF III GP ehf. sitja þrír aðalmenn. Þeir eru kosnir á aðalfundi til eins árs í senn. Framkvæmdastjóri situr stjórnarfundi og ritar fundargerð eða eftir atvikum starfsmaður rekstraraðila sem situr fundinn. Stjórn félagsins fundar mánaðarlega og oftast ef þurfa þykir. Stjórn stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmuna félagsins gagnvart þriðja aðila. Stjórnin starfar samkvæmt áskriftarskilmálum félagsins, metur og eftir atvikum samþykkir fjárfestingar sem bornar eru upp af rekstraraðila félagsins.

Æðsta vald í öllum málefnum félagsins er í höndum lögmætra hluthafafunda, samkvæmt því sem lög og samþykktir ákveða. Samkvæmt 3.2 gr. samþykpta félagsins skal halda aðalfund

innan sex mánaða frá lokum reikningsárs ár hvert. Aðalfundir skulu boðaðir með sama hætti og aðrir hluthafafundir, en skv. 3.3 gr. samþykktá skal stjórn boða til hluthafafundar þegar hún telur þess þörf og skv. fundarályktun eða þegar kjörinn endurskoðandi, ábyrgðaraðili eða þegar hluthafar, sem ráða yfir minnst 1/20 hlutfjár krefjast þess skriflega. Samkvæmt 3.4 gr. samþykktá félagsins skal boða til aðalfundar með minnst fjórtán daga fyrirvara, en aukafund með minnst sjö daga fyrirvara⁴. Fundarefnis skal getið í fundarboði. Samkvæmt 3.5 gr. samþykktá félagsins er hluthafafundur lögmætur ef hann er löglega boðaður og hann sækja hluthafar eða umboðsmenn þeirra sem hafa yfir að ráða a.m.k. helmingi hlutfjár í félaginu. Hluthafafundur kys fundarstjóra og fundarritara, sem heldur sérstaka fundargerðarbók og skal hann leysa úr öllum atriðum sem snerta lögmæti fundarins og framkvæmd hans skv. samþykktum félagsins og lögum.

Innra eftirlit er útvistað, til rekstraraðila, sbr. 29. gr. laga nr. 45/2020 um rekstraraðila sérhæfðra sjóða, með leyfi Fjármálaeftirlitsins. Það á við um regluvörslu, og innri endurskoðun félagsins. Sjá nánar umfjöllun um yfirlýsingum um stjórnarhætti í ársreikningi 2022, í kafla 4.2 „Skjöl felld inn með tilvísun“.

Gildi félagsins hafa ekki verið skilgreind umfram það að félagið fjárfesti í samræmi við markmið og markaðsaðstæður hverju sinni.

Þar sem starfsemi félagsins er mjög takmörkuð hefur það ekki sett sér sérstakar stefnur í umhverfis-, samfélags- og starfsmannamálum heldur fylgir félagið sömu stefnu og rekstraraðili fer eftir. Varðandi málefni tengdum spillingu, mútum og mannréttindum að þá fylgir félagið jafnframt sömu reglum og rekstraraðili sem hefur starfsleyfi frá Fjármálaeftirlitinu og hefur sett sér reglur varðandi m.a. hagsmunaárekstra og aðra þætt líkt og kveðið er á um í lögum þar um. Nánar má sjá reglur og upplýsingar um starfsemi Kviku eignastýringar hf. á heimsíðu félagsins www.kvikaegnastyring.is.

2.12.2 Stjórn og framkvæmdastjóri

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

Þórður Jónsson, stjórnarformaður

Þórður hefur setið í stjórn ábyrgðaraðila frá stofnun hans. Hann er með Cand.oecon í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands. Þórður starfaði sem viðskiptastjóri á Fyrirtækjasviði Arion banka hf. og forvera hans á árunum 2001-2011. Frá 2011 til 2013 starfaði hann sem verkefnastjóri á Fyrirtækjasviði KPMG. Þórður starfaði sem forstöðumaður útlána hjá Öldu sjóðum frá árinu 2014-2017 og við gerð lánsþæfismata hjá Reitun ehf. á árunum 2017-2022.

Dr. Óli Grétar Blöndal Sveinsson, meðstjórnandi

Óli Grétar hefur setið í stjórn ábyrgðaraðila frá stofnun hans. Óli Grétar hefur lokið PhD og MSc gráðu í byggingarverkfræði með áherslu á vatnaverkræði frá Colorado State University og BSc í eðlisfræði frá Háskóla Íslands. Hann hefur starfað hjá Landsvirkjun síðan 2004, sem framkvæmdastjóri þróunarsviðs 2009-2021 og sem forstöðumaður þróunar vatnsafls frá 2001. Óli Grétar situr í stjórn Heimspings 2020 ehf., Orkuklasans, Orkurannsóknasjóðs Landsvirkjunar og Sjávarorku ehf.

⁴ Frávik frá leiðbeiningum um stjórnarhætti þar sem kveðið er á að aðalfundur skal boðaður með a.m.k. tveimur mánuðum fyrir lok reikningsár

Guðrún Björg Birgisdóttir, meðstjórnandi

Guðrún Björg hefur setið í stjórn ábyrgðaraðila frá stofnun hans. Hún er hæstaréttarlögmaður og hefur rekið Logia lögmannsstofu frá árinu 2010. Hún er jafnframt með meistaraþáttu LL.M í fjármögnun fyrirtækja. Árin 2000-2005 vann Guðrún hjá LOGOS lögmannsþjónustu við almenn málflytningastörf og lögfræðiráðgjöf á fjölmörgum sviðum atvinnulífsins. Árin 2006-2009 var Guðrún aðallögfræðingur Marel hf. og stýrði allri samningagerð fyrirtækisins og hafði yfirumsjón með útgáfu hlutabréfa og skuldabréfa félagsins frá 2006 til loka árs 2009. Guðrún Björg situr í stjórn Logia ehf., Málsvars slf. og IG Rest hf.

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

Jónas Reynir Gunnarsson, framkvæmdastjóri ACF III

Jónas Reynir forstöðumaður sjóðastýringar hjá Kviku eignastýringu er framkvæmdastjóri ACF III er. Hann er viðskiptafræðingur frá Háskólanum í Reykjavík og hefur lokið prófi í verðbréfavíðskiptum. Áður starfaði Jónas sem fjárfestingarstjóri í eignastýringu stofnanafjárfesta hjá Kviku eignastýringu. Árin 2014-2017 starfaði Jónas sem framkvæmdastjóri eignastýringar Virðingar.

Viðskiptaheimilisfang ofangreindra aðila er Katrínartún 2, 105 Reykjavík.

Vakin er athygli á samningi á milli ACF III, ábyrgðaraðila og Kviku eignarstýringu um rekstur, framkvæmdastjórn og fjárfestingarráðgjöf félagsins sem fjallað er um í kafla 2.3 „Meginstarfsemi“.

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

2.12.3 Nefndir

2.12.3.1 Ráðgjafaráð um hagsmunaárekstra

Félagið hefur ráðgjafaráð um hagsmunaárekstra sem skipað er þremur fulltrúum kjörnum á aðalfundi til eins árs í senn. Sjá nánar umfjöllun í kafla 2.4.1.5 „Mat á fjárfestingum“. Hlutverk ráðgjafaráðs er að veita rekstraraðila ráðgjöf við að meta hagsmunaárekstra sem mögulega kunna að koma upp við fjárfestingar félagsins gagnvart rekstraraðila ásamt öðrum þáttum sem rekstraraðili óskar eftir. Í ráðgjafaráði félagsins sitja Árni Rúnar Magnússon, sjóðstjóri hjá Stapa lífeyrissjóði, Soffía Gunnarsdóttir, forstöðumaður hjá Birtu lífeyrissjóði, og Sigurður Óli Hákonarson sjóðstjóri hjá Gildi lífeyrissjóði.

2.12.3.2 Endurskoðunarnefnd

Stjórn ACF III skipaði þriggja manna endurskoðunarnefnd á árinu 2023. Í nefndinni sitja eftirfarandi einstaklingar:

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

Markmið með skipan nefndarinnar er að fara yfir fjárhagslegar upplýsingar og fyrirkomulag upplýsingagjafar frá stjórnendum og ytri endurskoðendum. Nefndin sér jafnframt um að

staðreyna þær upplýsingar sem stjórnin fær um rekstur, stöðu og framtíðarhorfur félagsins og tryggir áreiðanleika upplýsinganna. Endurskoðunarnefndin hefur forgöngu um sameiginlegan fund stjórnar, nefndarinnar og ytri endurskoðenda, án viðveru daglegra stjórnanda. Endurskoðunarnefndin sinnir m.a. eftirfarandi verkefnum:

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

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

2.13 Hlutfé og hluthafar

2.13.1 Hlutfé

Hlutfé ACF III er 3.903.000.000 króna og er það allt greitt. Hlutféð er allt í einum flokki og skiptist hlutféð í einnar krónu hluti eða margfeldi þeirrar fjárhæðar. Eitt atkvæði fylgir hverri krónu hlutfjár. Á hluthafafundi ræður afl atkvæða nema öðruvísi sé fyrir mælt í landslögum eða samþykktum félagsins. Samkvæmt grein 3.7 í samþykktum félagsins skulu breytingar á samþykktum bornar undir hluthafafund og þurfa þær að hljóta samþykki hluthafa sem ráða yfir minnst 2/3 hlutum hlutfjár félagsins.

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

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

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

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

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

að standa undir rekstri félagsins. Hlutfjárloforð eru innheimt *pro rata* (isl. *hlutfallslega*) af hluthöfum þ.e. í samræmi við hlutfjárloforð hlutahafa.

Hækkun á hlutafé í grein 2.5 samþykktum félagsins má vera allt að ISK 0 að nafnverði og takmarkast hækkunin við samþykkt áskriftarloforð. Heimildin gildir til 30. apríl 2025 að því marki sem hún er ennþá ónotuð. Stjórn félagsins er heimilt að breyta samþykktum félagsins í samræmi við það sem leiðir af hlutfjárhækkun.

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

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

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

Eigendaskipti að hlutum í félaginu öðlast ekki gildi gagnvart því fyrr en ábyrgðaraðila þess hefur verið tilkynnt um eigendaskiptin skriflega sbr. grein 2.9 í samþykktum félagsins.

2.13.2 Hluthafar

Hluthafar í ACF III eru 24 talsins en þeir eru allir skilgreindir fagfjárfestar skv. a. lið 13. tl. 4. gr. laga um markaði fyrir fjármálagerninga

Hluthafalisti 30. júní 2023

Hluthafi	Fjöldi hluta	Eignarhlutur (%)
Gildi lífeyrissjóður	600.000.000	15,37%
Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	600.000.000	15,37%
Lífeyrissjóður verslunarmanna	600.000.000	15,37%
Birta lífeyrissjóður, samtryggingadeild	500.000.000	12,81%
Stapi lífeyrissjóður	250.000.000	6,41%
Almenni lífeyrissjóðurinn	200.000.000	5,12%
Brú lífeyrissjóður starfs sveit	200.000.000	5,12%

Lífsverk lífeyrissjóður	100.000.000	2,56%
Lífsverk lífeyrissjóður, séreign	70.000.000	1,79%
Festa lífeyrissjóður	160.000.000	4,10%
Birta lífeyrissjóður, séreignadeild	100.000.000	2,56%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	100.000.000	2,56%
Lífeyrissjóður starfsm Rvkborgar	100.000.000	2,56%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	74.000.000	1,90%
Frjálsi lífeyrissj. - Séreign 2	18.000.000	0,46%
Frjálsi lífeyrissj. - Séreign 3	44.000.000	1,13%
Frjálsi lífeyrissj. - Tryggingadeild	72.000.000	1,84%
Lífeyrissjóður starfsmanna Búnaðarbanka Íslands	11.000.000	0,28%
Lífeyrissjóður bænda	26.000.000	0,67%
Lífeyrissjóður Rangæinga	11.000.000	0,28%
Eftirlaunasjóður atvinnuflugmanna	26.000.000	0,67%
Lífeyrisauki 2	8.000.000	0,20%
Lífeyrisauki 3	17.000.000	0,44%
Lífeyrisauki 4	16.000.000	0,41%
	3.903.000.000	100,00%

Stjórn félagsins skal skv. 2.7 grein samþykkt félagsins halda hlutaskrá og skrá í hana nafn eiganda hvers einstaks hlutar í félaginu ásamt dagsetningu eigendaskipta og skráningardag hverju sinni. Hlutaskrá skal geymd á skrifstofu félagsins og eiga allir hluthafar að hafa aðgang að henni og mega kynna sér efni hennar.

Útgefanda er ekki kunnugt um að hann sé undir beinum eða óbeinum yfirlýðingum 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 yfirlýðingum í útgefanda.

3 Upplýsingar um rekstraraðilann

Samkvæmt grein 4.4 samþykkt ACF III felur stjórn félagsins rekstraraðila framkvæmdastjórn og umsýslu með daglegum rekstri.

3.1 Rekstraraðili útgefanda

Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti:	Kvika eignastýring hf.
Kennitala:	520506-1010
Höfuðstöðvar og heimilisfang:	Katrínartúni 2, 105 Reykjavík
Félagaform:	Skráð hlutafélag í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög
Hagsmunir:	Kvika eignastýring á 100% eignarhlut í ábyrgðaraðilanum ACF III GP ehf.
Stofndagur:	4. maí 2006
Hluthafar:	100% í eigu Kviku banka hf. (kt. 540502-2930)
Vefsíða:	https://www.kvikaegignastyring.is/
Símanúmer:	+3545220010
LEI númer:	254900KDKDGN7PYWFY76

Kvika eignastýring er skaðlaus af útgáfu skuldabréfa félagsins og ber ekki ábyrgð á vanefndum á greiðslu afborgunar höfuðstóls, hækkunarstuðuls, vaxta, verðbóta, innheimtukostnaðar eða hvaða greiðslum sem er vegna skuldabréfanna, hvorki að hluta til né í heild.

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

Samkvæmt grein 4.4 samþykkt ACF III er ekki heimilt að skipta um rekstraraðila nema með samþykki hluthafa sem ráða yfir minnst 2/3 hlutum hlutfjár félagsins. Sé skipt um rekstraraðila þarf jafnframt að leysa ábyrgðaraðila undan hlutverki sínu sem ábyrgðaraðili og ACF III skipaður nýr ábyrgðaraðili.

3.2 Lagalegt umhverfi rekstraraðila

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

Starfsleyfi félagsins samkvæmt lögum nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki tekur einnig til eignastýringar, fjárfestingarráðgjafar, vörslu og umsýslu hlutdeildarskírteina og hluta sjóða um

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

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

Í IV. kafla laga 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 og sérhæfðra sjóða fyrir almenna fjárfesta. Tilgangur félagsins er jafnframt eignastýring, fjárfestingarráðgjöf, auk hvernar annarrar starfsemi sem tilgreind er í starfsleyfi og starfsheimildum félagsins. Sem og öll sú starfsemi sem stendur í eðlilegum tengslum við slíka starfsemi, t.d. rekstur og fjárfestingar sem nauðsynlegar eru fyrir tilgang félagsins og heimilar er innan ramma gildandi laga.

3.4 Starfsemi rekstraraðila

Kvika eignastýring leggur áherslu á að veita viðskiptavinum sínum breitt þjónustuframboð til þess að fjárfesta innanlands sem og á erlendum mörkuðum. Meðal þjónustuframboðs má nefna einkabankþjónustu, sjóðastýringu, framtakssjóði og fjárfestingarráðgjöf. Starfsmenn félagsins eru 35 talsins. Eignir í stýringu félagsins nema 448 ma.kr. og fjöldi sjóða í rekstri eru 56 talsins.

3.4.1 Útvistunarsamningar rekstraraðila til þriðja aðila

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

- Starfsmaður regluvörslu Kviku banka, Baldvin Hugl Gíslason sinnir regluvörslu ACF III
- Kvika banki sinnir innri endurskoðun Kviku eignastýringar
- Kvika eignastýring hefur útviðað vörslu sjóða, uppgjörspjónustu og sjóðaumsýslu til Kviku banka hf. Kvika banki gegnir þessu hlutverki fyrir útgefanda og sér um bókhald félagsins
- 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

- Kvika eignastýring útvistar öllum upplýsingatæknirekstri til Kviku banka og er þar innifalin notendapjónusta og aðgangur að viðskiptakerfum og öðrum hugbúnaði

3.5 Stjórnarhættir, stjórn og framkvæmdastjórn rekstraraðila

Samkvæmt 7. mgr. 54. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki ber fjármálafyrirtækjum að fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja⁵. Kvika eignastýring fylgir því í megin atriðum leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja samkvæmt 6. útgáfu, sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Kauphöllinni 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 Kviku banka hf. eins og t.d. regluvörslu og innri endurskoðun. Sjá nánar umfjöllun í kafla 3.4.1 „Útvistunarsamningar rekstraraðila til þriðja aðila“. Ákveðin frávík eru frá leiðbeiningum um stjórnarhætti að því er varðar boðun aðalfundar, sem boðaður er með tveggja vikna fyrirvara, en ekki tveimur mánuðum fyrir lok reikningsársins. Jafnframt hefur stjórn ekki sett sér sérstaka stefnu um sjálfbærni né fjölbreytileika stjórnar og æðstu stjórnenda. Engar undirnefndar eru starfræktar né starfrækir undirnefndir.

Stjórn Kviku eignastýringar metur reglulega kosti og galla hvers frávíks fyrir sig. Frávikin skýrast einkum af smæð félagsins, og þeirri staðreynd að félagið er að fullu í eigu tveggja hluthafa og ekki skráð í kauphöll. Í Kviku banka hf. móðurfélagi Kviku eignarstýringar er starfrækt starfskjaranefnd stjórnar sem viðhefur virkt eftirlit á samstæðugrunni með öllum dótturfélögum bankans, þ.m.t. en ekki takmarkað við Kviku eignastýringu. Nánari upplýsingar um stjórnarhætti Kviku eignastýringar má finna í Stjórnarháttaryfirlýsingu rekstraraðila sem er aðgengileg á slóðinni: https://www.kvikaegnistyring.is/asset/4316/yfirlýsing-um-stjornarhaetti-kes-2023_final.pdf⁶

3.5.1 Stjórn og framkvæmdastjórn rekstraraðila

Framkvæmdastjóri rekstraraðila er Hannes Frímann Hrólfsson, fæddur 1976. Hannes hefur engin hagsmunatengsl við viðskiptaaðila, samkeppnisaðila eða hluthafa rekstraraðila. Hann á bréf í Kviku banka.

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

- Hrönn Sveinsdóttir (stjórnarformaður), fædd mars 1967
- Óttar Már Ingvason, (meðstjórnandi), fæddur maí 1971
- Andri Vilhjálmur Sigurðsson, (meðstjórnandi), fæddur desember 1972
- Andrea Olsen (varamaður), fædd desember 1980
- Ólafur Páll Vignisson (varamaður), fæddur október 1984

⁵ Leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja, eru aðgengilegar á vefslóð Viðskiptaráðs Íslands, www.vi.is

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

3.6 Nánari upplýsingar

Nánari upplýsingar um fjárhag, reglur, stjórnarhætti og reglur rekstrarfélagsins má finna á vef rekstrarfélagsins: <https://www.kvikaeygnastyring.is/um-kviku-eignastyringu/upplýsingar-og-reglur>⁷

4 Tilkynning til fjárfesta

Útgefandalýsing þessi er hluti af lýsingu útgefanda dagsettri 29. nóvember 2023, sem varðar beiðni stjórnar útgefanda um töku skuldabréfa sem gefin eru út af útgefanda, í flokknum ACFIII 21 1, til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Skuldabréfin eru gefin út af ACF III. Lýsing þessi er á íslensku og samanstendur af þremur aðskildum skjölum; útgefandalýsingu þessari, og verðbréfalýsingu dagsettri 29. nóvember 2023, sem er útgefin í tengslum við útgáfu á skuldabréfaflokknum ACFIII 21 1 og samantekt.

Til að fjármagna starfsemi sína hefur útgefandi gefið út skuldabréfaflokkinn ACFIII 21 1. Frumútgáfa á skuldabréfaflokknum ACFIII 21 1 átti sér stað 27. apríl 2021, að fjárhæð 1.260 m.kr en við útgáfu þessarar lýsingar er heildarstærð hans 14.825 m.kr. eða 14.825.000.000 nafnverðseiningar.

Stjórn félagsins mun óska eftir að skuldabréfaflokkurinn ACFIII 21 1 verði tekinn til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, en félagið uppfyllir öll skráningarskilyrði Nasdaq Iceland sem tilgreind eru í kafla 1.3 í reglum Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga frá 6. mars 2023.

Útgefanda, rekstraraðila 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, 6. mars 2023. Lýsingin hefur verið yfirfarin og staðfest af Fjármálaeftirlitinu sem lögbæru yfirvaldi samkvæmt reglugerð (ESB) 2017/1129, um lýsingu

⁷ Upplýsingar á vefsetri eru ekki hluti lýsingarinnar nema þær upplýsingar sem felldar eru inn í lýsingunna með tilvísun

sem birta skal við almenn útboð verðbréfa eða vegna töku verðbréfa til viðskipta á skipulegum markaði.

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

Í lýsingunni er að finna þær upplýsingar sem eru nauðsynlegar fjárfestum til þess að þeir geti metið eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur útgefanda. Fjárfestum er bent á að fjárfesting í skuldabréfum felur í sér áhættu og áður en ákvörðun er tekin um fjárfestingu í skuldabréfunum ættu fjárfestar að fara yfir allar upplýsingar í lýsingunni. Fjárfestum er sér í lagi ráðlagt að kynna sér þá áhættu- og óvissupætti 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 ACF III dagsettri 29. nóvember 2023. 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 29. nóvember 2023 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 29. nóvember 2023 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 ACF III til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland eru ekki skaðabótaskyld vegna dreifingar þriðja aðila á lýsingunni eða öðrum skjölum sem tilheyra lýsingu útgefanda dagsettri 29. nóvember 2023 í neinni lögsögu.

4.1 Gildistími og skjöl til sýnis

Lýsing útgefanda dagsett 29. nóvember 2023 samanstendur af þremur skjölum, útgefandalýsingu þessari, verðbréfalýsingu dagsettri 29. nóvember 2023, 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.kvikaegnastyring.is/sjodastyring/faqfjartestasjodir/acf-iii-slhf/> :

- Samþykktir útgefanda, dagsettar 30. mars 2021
- Samþykktir ábyrgðaraðila, dagsettar 24. júní 2020
- Samþykktir rekstraraðila, dagsettar 4. september 2020
- Endurskoðaður ársreikningur útgefanda 2022
- Endurskoðaður ársreikningur útgefanda 2021
- Kannaður árshlutareikningur 2023
- Kannaður árshlutareikningur 2022
- Verðbréfalýsing dagsett 29. nóvember 2023

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/sjodastyring/fagfjarfestasjodir/acf-iii-slhf/>

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 2022, ásamt áritun endurskoðanda og skýrslu og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra, vefslóð: <https://www.kvikaeygnastyring.is/asset/4577/acf-iii-slhf.-31.12.2022-arsreikningur.pdf>
- Endurskoðaður ársreikningur útgefanda 2021, ásamt áritun óháðs endurskoðanda og skýrslu og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra, vefslóð: <https://www.kvikaeygnastyring.is/asset/3948/acf-iii-slhf.-31.12.2021-arsreikningur-final-undirr.pdf>
- Kannaður árshlutareikningur útgefanda 2023, ásamt könnunaráritun óháðs endurskoðanda, og skýrslu og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra, vefslóð: <https://www.kvikaeygnastyring.is/asset/4576/acf-iii-slhf.-arshlutareikningur-30-06-2023.pdf>
- Kannaður árshlutareikningur útgefanda 2022, ásamt áritun óháðs endurskoðanda, og skýrslu og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra, vefslóð: <https://www.kvikaeygnastyring.is/asset/4176/acf-iii-slhf.-30.6.2022-arshlutareikningur-v26.8.22-v2-undirr.pdf>

4.3 Upplýsingaskylda

Við töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar skal útgefandinn sinna upplýsingaskyldu í samræmi við lög um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu og reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga útgefnum af Kauphöllinni, dagsettum 6. mars 2023. Núgildandi reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga, útgefna af kauphöllinni kveða m.a. á um að auk opinberra birtinga á ársreikningum og árshlutareikningum fyrir fyrstu sex mánuði hvers árs, þá skuli útgefandi skuldabréfa sem tekin hafa verið til viðskipta, birta opinberlega, án tafar eða eins fljótt og auðið er, allar áður óbirtar upplýsingar um ákvarðanir eða atvik sem hann vissi eða mátti vita af að hefðu marktæk áhrif á markaðsverð skuldabréfanna. Opinber birting telst vera þegar upplýsingar hafa verið birtar almenningi á Evrópska efnahagssvæðinu í gegnum fréttakerfi kauphallar. Samhliða opinberri birtingu skal útgefandi senda upplýsingar til Fjármálaeftirlitsins, sbr. fyrrnefnd lög um markaði

fjármálagerninga og reglur kauphallar fyrir útgefendur fjármálagerninga í eftirlitsskyni. Meðan skuldabréf útgefanda eru til viðskipta á skipulegum markaði mun rekstraraðili f.h. útgefanda birta framangreindar upplýsingar opinberlega og á vef rekstraraðila <https://www.kvika eignastýring.is/sjodastyring/fagfjartestasjodir/acf-iii-slhf/>

4.4 Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar

Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. er umsjónaraðili með töku skuldabréfa í flokki ACFIII 21 1 til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. hefur verið stjórn og stjórnendum útgefanda til ráðgjafar við gerð lýsingar útgefanda dagsettri 29. nóvember 2023 og er hún byggð á upplýsingum frá útgefanda, þar á meðal upplýsingum úr endurskoðuðum ársreikningum 2022 og 2021 og könnuðum árshlutauppgjörum 2023 og 2022.

Kvika eignastýring er rekstraraðili útgefanda og annast fjárfestingar útgefanda ásamt því að sjá um útgáfu skuldabréfa í flokki ACFIII 21 1, en þetta er hluti af verkefnum Kvikú eignastýringar í samræmi við rekstrarsamning þar um, ásamt því að sinna daglegum rekstri félagsins.

4.5 Hugsanlegir hagsmunaréklar

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

Samningur er í gildi á milli ábyrgðaraðila útgefanda og Kvikú eignastýringar um rekstur og greiningu fjárfestinga. Fyrir það greiðir útgefandi Kvikú eignastýringu þóknun. Framkvæmdastjóri útgefanda og stjórnarformaður ábyrgðaraðila eru starfsmenn Kvikú eignastýringar. Kvika banki, sem jafnframt er vörsluaðili og sér um bókhald og innheimtu fyrir sjóði í rekstri Kvikú eignastýringar hf.

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

4.6 Endurskoðendur

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

Endurskoðunarfyrirtækið Deloitte ehf., kt. 521098-2449, Smáratorgi 3, 201 Kópavogi (hér eftir „Deloitte“), hefur verið ráðið endurskoðandi ACF III árlega á aðalfundum félagsins frá stofnun þess árið 2020 til að annast könnun árshlutareikninga og endurskoðun ársreikninga rekstrarfélagsins og þar með ábyrgðaraðila og útgefanda. Fyrir hönd Deloitte eru Pálína Árnadóttir og Guðmundur Ingólfsson skipuð endurskoðendur. Þau eru aðilar að félagi löggildra endurskoðenda. Endurskoðandi útgefanda og ábyrgðaraðila fyrir fjárhagsárin 2021, 2022 og 2023 var Deloitte. Sjá nánar kafla 4.2 „Skjöl felld inn með tilvísun.“

4.6.1 Álit endurskoðanda útgefanda

Ársreikningur útgefanda vegna ársins 2022 var endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (IAS). Það er álit endurskoðanda að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2022, efnahag þess 31. desember 2022 og breytingu á handbæru fé á árinu 2022, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótar kröfur í lögum um ársreikninga og lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

Ársreikningur útgefanda vegna ársins 2021 var endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla (IAS). Það er álit endurskoðanda að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2021, efnahag þess 31. desember 2021 og breytingu á handbæru fé á árinu 2021, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótar kröfur í lögum um ársreikninga og lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

Árshlutareikningur útgefanda vegna tímabilsins 1. janúar til 30. júní 2023 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 félagsins á tímabilinu, fjárhagsstöðu þess 30. júní 2023 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu, viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga og lögum um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

Árshlutareikningur útgefanda vegna tímabilsins 1. janúar til 30. júní 2022 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 félagsins á tímabilinu, fjárhagsstöðu þess 30. júní 2022 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu, viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga og lögum um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

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

4.7 Yfirlýsing ábyrgðaraðila útgefandalýsingar fyrir hönd útgefanda

Stjórnarformaður ACF III GP ehf., kt. 420620-0550, Katrínartúni, 105 Reykjavík sem gegnir hlutverki stjórnar útgefanda og framkvæmdastjóri ACF III slhf., kt. 580820-1150, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, lýsa hér með yfir að samkvæmt okkar bestu vitund eru upplýsingarnar sem útgefandalýsingin hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum er sleppt sem gætu haft áhrif á áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 29. nóvember 2023

Fyrir hönd ACF III GP ehf.

Fyrir hönd ACF III slhf.

Þórður Jónsson, stjórnarformaður

Jónas R. Gunnarsson, framkvæmdastjóri

4.8 Skilgreiningar

„ACF III 21 1“, „skuldabréfin“ og „skuldabréfaflokkurinn“ til skuldabréfaflokksins ACF III 21 1 sem gefinn var út af ACF III slhf., þann 27.04. 2021,

„ACF III“, „útgefandinn“ og „félagið“ til ACF III slhf., kt. 580820-1150, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, Íslandi,

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

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

„ábyrgðaraðili“ og „ACF III GP“, til ACF III GP ehf., kt. 420620-0550, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, Íslandi,

„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 ACF III dagsettrar 29. nóvember 2023, 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 eignaskráningu fjármálagerninga nr. 7/2020,

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

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

„rekstrarsamningur“, til rekstrarsamnings sem dagsettur er 4. júlí 2020, á milli ACF III slhf., ACF III GP ehf. og Kvikú eignastýringar hf.

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

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

„útgefandalýsingin“ til útgefandalýsingar þessarar dagsettrar 29. nóvember 2023,

„verðbréfalýsingin“ til verðbréfalýsingar útgefanda, dagsettrar 29. nóvember 2023,

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

slhf. samlagshlutfélag

t.l. töluliður

Undirritunarsíða

F.h. ACF III slhf.
Jónas Reynir Gunnarsson

F.h. ACF III GP ehf.
Þórður Jónsson