



- IS Kredit -
SPV 21 hs.



Útgefandalýsing IS Kredit SPV 21 hs.

6. september 2022

Umsjónaraðili með gerð lýsingar

Íslandsbanki hf.



Efnisyfirlit

1. Áhættuþættir	3
1.1. ALMENN ÁHÆTTA TENGD EFNAHAGSUMHVERFI Á ÍSLANDI OG YTRI ÞÆTTIR.....	3
1.2. LAUSAFJÁR- OG FJÁRMÖGNUNARÁHÆTTA	4
1.3. MÓTADILAÁHÆTTA.....	4
1.3.1. Ytri áhættuþættir tengd lántaka	4
1.3.2. Áhætta tengd fjárhag og fjármögnun lántaka	4
1.3.3. Áhætta tengd eignum og tekjum lántaka	5
1.3.4. Pólítísk áhætta lántaka.....	5
1.3.5. Lagaleg áhætta lántaka.....	6
1.4. MARKAÐSÁHÆTTA.....	6
1.5. FJÁRHAGSLEG ÁHÆTTA.....	7
1.5.1. Vaxta- og fjármögnunaráhætta	7
1.5.2. Verðtryggingaráhætta.....	7
1.6. REKSTRARÁHÆTTA	7
1.6.1. Stjórnunar- og starfsmannaáhætta.....	7
1.6.2. Útvistunaráhætta.....	7
1.6.3. Áhætta tengd reikningsskilaaðferðum.....	8
1.6.4. Áhætta vegna upplýsingakerfa.....	8
1.6.5. Orðsporsáhætta.....	8
1.7. LAGALEG ÁHÆTTA.....	8
1.7.1. Gildandi lög og reglugerðir.....	8
1.7.2. Verðbréfalöggjöf.....	9
1.7.3. Dóms- og gerðardómsmál.....	9
2. Upplýsingar um útgefandann	10
2.1. ALMENNT UM ÚTGEFANDA.....	10
2.2. ÚTGÁFA HLUTDEILDARSKÍRTEINA	10
2.3. MARKMIÐ, FJÁRFESTINGAÆÐFERÐ OG FJÁRFESTINGASTEFNA SJÓÐSINS	11
2.4. HELSTU FJÁRFESTINGAR ÚTGEFANDA	11
2.4.1. Lánssamningur útgefanda við Grunnstoð	11
2.4.2. Veðsettar eignir til tryggingar á fjárfestingum útgefanda	12
2.5. FJÁRHAGSSTAÐA, REKSTRARAFKOMA OG MAT Á EIGNUM.....	13
2.5.1. Mat á eignum sjóðsins.....	13
2.6. FJÁRMÖGNUN, VEÐSETNING EIGNA OG BANN VIÐ BEITINGU VOGUNAR	13
2.7. RÁÐSTÖFUN TEKNA SJÓÐSINS	13
2.8. BREYTINGAR Á REGLUM SJÓÐSINS	13
2.9. INNLAUSN	14
2.9.1. Útreikningur innlausnarvirðis	14
2.10. SAMRUNI OG SLIT SJÓÐSINS.....	14
2.11. REGLUBUNDIN UPPLÝSINGAGJÖF TIL FJÁRFESTA.....	14
2.12. STJÓRN OG STJÓRNARHÆTTIR ÚTGEFANDA	14
3. Upplýsingar um rekstraraðila	15
3.1. ALMENNAR UPPLÝSINGAR UM REKSTRARAÐILA	15
3.2. STJÓRN OG STJÓRNENDUR ÍSLANDSSJÓÐA.....	15
3.2.1. Stjórn rekstraraðila.....	15
3.2.2. Stjórnendur rekstraraðila.....	17
3.3. STJÓRNARHÆTTIR	18
3.4. ENDURSKOÐENDUR REKSTRARAÐILA.....	18

3.5.	UMSÝSLUBÓKNUN REKSTRARAÐILA.....	18
3.6.	FJÁRHAGUR ÍSLANDSSJÓÐA	19
4.	Upplýsingar um Íslandsbanka sem vörsluaðila	20
4.1.	ALMENNT UM VÖRSLUAÐILA ÚTGEFANDA	20
4.2.	HLUTVERK VÖRSLUAÐILA.....	20
4.3.	PENINGAÞVÆTTI.....	21
5.	Upplýsingar um Grunnstoð sem mótaðila útgefanda í fjárfestingum	22
5.1.	ALMENNAR UPPLÝSINGAR UM MÓTAÐILA	22
5.2.	STARFSEMI.....	22
5.3.	FJÁRHAGSUPPLÝSINGAR	23
5.3.1.	<i>Rekstrarreikningur mótaðila</i>	23
5.3.2.	<i>Efnahagsreikningur mótaðila</i>	24
5.4.	STJÓRNARHÆTTIR OG STJÓRNENDUR GRUNNSTOÐAR.....	25
5.5.	ENDURSKOÐENDUR GRUNNSTOÐAR	25
6.	Tilkynning til fjárfesta	26
6.1.	ENDURSKOÐENDUR ÚTGEFANDA, REKSTRARAÐILA OG VÖRSLUAÐILA.....	27
6.2.	UPPLÝSINGAR FRÁ ÞRIÐJA AÐILA	27
6.3.	UMSJÓNARAÐILI ÚTGÁFUNNAR OG TÖKU SKULDABRÉFANNA TIL VIÐSKIPTA	27
6.4.	HUGSANLEGIR HAGSMUNAÁREKSTRAR.....	27
6.5.	SKJÖL FELLD INN MEÐ TILVÍSUN	29
6.6.	SKJÖL TIL SÝNIS	29
6.7.	STAÐFESTING AF HÁLFU FJÁRMÁLAEFTIRLITS SEDLABANKA ÍSLANDS	29
6.8.	YFIRLÝSING ÁBYRGÐARAÐILA LÝSINGAR FYRIR HÖND ÚTGEFANDA	30

1. Áhættuþættir

Sérhæfði sjóðurinn IS Kredit SPV 21 hs., kt. 650821-9710, Hagasmára 3, 201 Kópavogi („**IS Kredit SPV 21**“, „**útgefandinn**“ eða „**sjóðurinn**“) er hlutdeildarsjóður, sbr. IX. kafla laga nr. 45/2020, um rekstraráðila sérhæfðra sjóða, sem rekinn er af Íslandssjóðum hf., kt. 690694-2719, Hagasmára 3, 201 Kópavogi („**Íslandssjóðir**“ eða „**rekstraraðili**“). Tilgangur sjóðsins er að fjárfesta í lánssamningum („**fjármögnunarskjöl**“) útgefnum af Grunnstoð ehf., kt. 701211-1030, Menntavegi 1, 101 Reykjavík („**Grunnstoð**“, „**félagið**“, „**lántaki**“ eða „**mótaðili útgefanda**“). Til að fjármagna starfsemi sína gaf IS Kredit SPV 21 út skuldabréfaflokkinn IS Kredit 61 SB („**IS Kredit 61 SB**“, „**skuldabréfin**“, „**flokkurinn**“ eða „**skuldabréfaflokkurinn**“) sem seldur var takmörkuðum fjölda hæfra fjárfesta.

Útgefandalýsing þessi er dagsett 6. september 2022 og varðar umsókn útgefanda um töku skuldabréfaflokksins IS Kredit 61 SB til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík (hér eftir „**Nasdaq Iceland**“ eða „**Kauphöll**“).

Hér á eftir fer umfjöllun um þá áhættu sem IS Kredit SPV 21, er kunnugt um og telur skipta máli og eiga sérstaklega við um útgefanda. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel þá áhættuþætti sem ræddir eru í útgefandalýsingu þessari, skilmála skuldabréfanna, fjárfestingastefnu og upplýsingar um eignir útgefanda og leggja eigið mat á þá áhættu sem kaup á verðbréfum útgefnum af útgefanda gætu útsett þá fyrir.

Með framsetningu og uppröðun þeirra áhættuþátta sem hér er fjallað um er leitast við að telja fyrst upp alvarlegustu áhættuþættina að mati útgefanda, að teknu tilliti til neikvæðra áhrifa á útgefandann og líkanna á að þeir raungerist. Afmörkun getur verið með ýmsu móti og þá er hægt að flokka með mismunandi aðferðum. Hér er eftir fremsta megni reynt að gera grein fyrir þekktum áhættuþáttum sem hafa áhrif á útgefandann svo meta megí áhættuna af skuldabréfum útgefnum af útgefanda.

Ekki er víst að hér sé fjallað um alla þá áhættuþætti sem gætu haft áhrif á útgefanda í framtíðinni, því áhættuþættir sem álitnir eru óverulegir í dag gætu þróast á þann veg að þeir hafi veruleg áhrif síðar. Eins gætu komið fram nýir áhættuþættir í framtíðinni sem ekki eru þekktir í dag. Sá möguleiki er því fyrir hendi að útgefandi geti ekki staðið við skuldbindingar sínar vegna annarra þátta en þeirra sem hér eru taldir upp og teljast því ekki til áhættu. Utan þeirra þátta sem getið er í útgefandalýsingu þessari er sjóðnum ekki kunnugt um neina stjórnvaldslega, efnahagslega, skattalega eða peningalega stefnu né óvissuþætti, kröfur eða skuldbindingar sem hafa eða gætu haft mikilvæg bein eða óbein áhrif á rekstur sjóðsins.

1.1. Almenn áhætta tengd efnahagsumhverfi á Íslandi og ytri þættir

Almennir efnahagslegir þættir, svo sem hagvöxtur, verðbólga, vaxtastig, atvinnustig, kaupmáttur og gengisskráning íslensku krónunnar, hefur áhrif á fjárhagsstöðu fyrirtækja á Íslandi. Starfsemi IS Kredit SPV 21 er umfangslítill og afmarkast af fjárfestingum í samræmi við fjárfestingarheimildir sjóðsins og að halda utan um eignir hans, svo þær standi undir skuldbindingum sínum.

Við dagsetningu útgefandalýsingar þessarar er helsta eign sjóðsins verðtryggður lánssamningur við Grunnstoð með föstum vöxtum, dagsettur 13. september 2021 (hér eftir „**lánssamningurinn**“). Sjá nánari umfjöllun í kafla 2.4.1 *Lánssamningur útgefanda við Grunnstoð*. Helstu skuldbindingar sjóðsins eru verðtryggð skuldabréf útgefin af sjóðnum, sem bera fasta vexti. Almennir efnahagsþættir eins og verðbólga, vaxtastig og gengisþróun íslensku krónunnar geta því haft áhrif á verðmæti eigna og skulda sjóðsins og getu mótaðila til þess að standa skil á skuldbindingum sínum gagnvart IS Kredit SPV 21 og í framhaldi getu sjóðsins á að standa í skilum á skuldbindingum sínum gagnvart fjárfestum í skuldabréfaflokknum IS Kredit 61 SB. Þættir tengdir almennu efnahagsumhverfi og ytri þáttum, svo sem þeir sem hér að ofan eru taldir, eru utan áhrifasviðs útgefanda.

1.2. Lausafjár- og fjármögnunaráhætta

Rekstraraðili ber ekki ábyrgð á skuldbindingum útgefanda. Útgefandi ber einn ábyrgð á fjárskuldbindingum sínum með þeim eignum sem honum tilheyra. Lausafjárahættan er hættan á því að útgefandi geti ekki staðið við fjárskuldbindingar sínar á gjalddaga. Fjárskuldbinding útgefanda er vegna skuldabréfaútgáfu hans og eignum er ætlað að mæta greiðsluflæði af skuldabréfunum. Greiðslugeta útgefanda og þar af leiðandi lausafjár- og fjármögnunaráhætta er að öllu leyti háð greiðslugetu Grunnstoðar, sem er mótaðili útgefanda í fjármögnunarskjöllum. Við dagsetningu útgefandalýsingar þessarar er eina eign útgefanda lánessamningur við Grunnstoð. Endurgreiðsla skuldabréfanna er því háð því að Grunnstoð standi við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda. Standi Grunnstoð ekki við skuldbindingar sínar hefur það veruleg neikvæð áhrif á getu útgefanda að standa skil á skuldbindingum sínum.

Rekstraraðili útgefanda fylgist með þróun á lausafjástöðu hans með greiningu á gjalddögum fjáreigna og fjárskulda með það að markmiði að til staðar sé nægt laust fé til að geta mætt greiðsluskuldbindingum. Skuldabréfaflokkurinn IS Kredit 61 SB er í íslenskum krónum og skulu afborganir, vextir og verðbætur greiðast á eins mánaðarfresti til ársins 2061. Lánessamningur útgefanda við Grunnstoð endurspeglar greiðsluflæði skuldabréfanna.

1.3. Mótaðilaáhætta

Standi mótaðilar útgefanda ekki við skuldbindingar sínar hefur það áhrif á tekjur útgefanda og þar með getu hans til að standa skil á greiðslum samkvæmt skilmálum skuldabréfsins. Sú staða getur komið upp að ekki verði staðið við gerða samninga. Standi útgefandi ekki við skuldbindingar sínar getur það valdið fjárfestum fjárhagslegu tjóni.

Fjárfestingarheimildir útgefanda takmarkast við lánveitingar í formi lánessamninga við Grunnstoð sem tryggðar eru með veði á fyrsta veðrétti í Menntavegi 1, fasteign í eigu Grunnstoðar, og greiðslum samkvæmt leigusamningi Grunnstoðar við Háskólann í Reykjavík, kt. 510105-4190, Menntavegi 1 (hér eftir „**Háskólinn í Reykjavík**“, „**HR**“ eða „**háskólinn**“) um Menntaveg 1 og greiðslum samkvæmt þjónustusamningi háskólans við Mennta- og menningarmálaráðuneytið. Útgefanda er einnig heimilt að fjárfesta í peningamarkaðsgerningum, innlánnum eða hlutdeildarskírteinum fjárfestingarsjóða (lausafjár sjóða) sem fjárfesta meirihluta í slíkum eignum. Ekki er gert ráð fyrir fjárfestingu í öðru en lánessamningi við Grunnstoð nema að óverulegu leyti og í þeim tilgangi að ávaxta laust fé útgefanda.

Geta útgefanda til þess að standa við skuldbindingar sínar gagnvart fjárfestum í skuldabréfum útgefnum af útgefanda er háð getu Grunnstoðar til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda. Nánast öll mótaðilaáhætta útgefanda er því á höndum Grunnstoðar. Helstu áhættuþættir í rekstri Grunnstoðar felast í óvissu um virði fasteigna og greiðslugetu Háskólans í Reykjavík. Sjá nánari umfjöllun um mótaðila í kafla 5 *Upplýsingar um Grunnstoð sem mótaðila útgefanda í fjárfestingum*.

1.3.1. Ytri áhættuþættir tengd lántaka

Lánessamningur útgefanda við Grunnstoð byggist á leigugreiðslum Háskólans í Reykjavík til Grunnstoðar vegna fasteignarinnar við Menntaveg 1 sem hýsir HR. Eignatjón vegna ytri þátta sem útgefandi hefur ekki stjórn á getur leitt til kostnaðarsamra framkvæmda. Skert geta HR til leigugreiðslna getur leitt til tapaðra leigutekna.

1.3.2. Áhætta tengd fjárhag og fjármögnun lántaka

Lausafjárahætta getur verið fyrir hendi ef greiðsluflæði Grunnstoðar nægir ekki til þess að mæta skuldbindingum félagsins. Grunnstoð aflar fjár með leigu á eignum sínum til móðurfélags síns og annarra leigutaka. Vaxtaáhætta vegna vaxtagreiðslna af skuldum Grunnstoðar er til staðar að einhverju leyti. Skuldbindingar Grunnstoðar bera að mestu leyti fasta verðtryggða vexti miðað við vísitölu neysluverðs. Verðbólga hefur bein áhrif á stöðu vaxtaberandi verðtryggðra skulda félagsins. Leigugreiðslur lántaka

Grunnstoðar eiga að standa straum af lánunum og rekstrarkostnaði Grunnstoðar. Vægi stærsta leigutaka Grunnstoðar, HR, er þar mikið en leigusamningur HR er einnig verðtryggður.

Í skilmálum lánsammans útfanda við Grunnstoð er m.a. að finna skuldbindingar sem fela í sér takmörkun á heimild til frekari fjárfestinga, takmörkun á heimild til frekari skuldsetningu og takmörkun á heimild til sölu veðsettra eigna. Til að tryggja eftirlit með þessu er einnig skilyrði að senda útfanda endurskoðaðan ársreikning eigi síðar en 180 dögum eftir lok reikningsárs og 6 mánaða uppgjör eigi síðar en 90 dögum eftir lok þess tímabils. Ef Grunnstoð stendur ekki við skilmála lánssamninga getur útfandi hækkað einhliða vaxtaálag sammingsins eða, ef til verulega vanefnda kemur, gjaldfellt lánin sem myndi hafa verulega áhrif á getu Grunnstoðar til að standa skil á skuldbindingum sínum.

1.3.3. Áhætta tengd eignum og tekjum lántaka

Helstu eignir Grunnstoðar eru fjárfestingareignir sem metnar eru á gangvirði í samræmi við 31. gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga. Við ákvörðun gangvirðis er stuðst við fasteignamat, sem gefið er út af Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, að teknu tilliti til vísitölu íbúðarverðs. Raunverulegt virði fjárfestingareigna kann að vera frábrugðið þessu mati. Breytingar á lögum um ársreikninga og breytingar á alþjóðlegum endurskoðunarstöðlum eða túlkun á þeim kunna einnig að hafa veruleg áhrif á niðurstöðu ársreikninga og árshlutareikninga Grunnstoðar.

Samkvæmt 3. grein í reglum útfanda skulu fjárfestingar útfanda vera tryggðir með 1. veðrétti í fasteignum Grunnstoðar. Þann 31. desember 2021 var bókfært virði lánsamninga um 12.158 m.kr. Bókfært virði Menntavegs 1 nam 14.200 m.kr. og er lánshlutfall því um 85,6% m.v. bókfært virði 31. desember 2021. Sjá nánar umfjöllun í kafla 2.4 *Helstu fjárfestingar útfanda*.

1.3.4. Pólitísk áhætta lántaka

Með pólitískri áhættu er átt við þá stefnumörkun og pólitískar aðgerðir sem geta haft áhrif á lántaka. Til staðar er þjónustusamningur Háskólans í Reykjavík við mennta- og menningarmálaráðuneytið, kt. 460269-2969 („**menntamálaráðuneytið**“), á árunum 2012-2016, dags. 29. desember 2011, eins og honum hefur verið breytt með síðari viðaukum, þar sem háskólinn og menntamálaráðuneytið gera með sér samning um fjárframlög til kennslu og rannsókna á grundvelli heimildar í 1. mgr. 21. gr. laga nr. 63/2006 um háskóla með síðari breytingum („**þjónustusamningurinn**“). Viðaukar til að framlengja þjónustusamningnum hafa verið undirritaðir árlega og nú síðast 28. janúar 2021 en gildistími hans var út áramótin 2021/2022.¹ Háskólinn hefur verið í fjárlögum frá árinu 1999 en fjárlagatillögur eru alla jafna byggðar á fjölda ársnemenda og fjölda brautskráðra. Samkvæmt fylgiriti með fjárlögum 2022² er um að ræða 4.507,2 m.kr. framlag til Háskólans í Reykjavík árið 2022 og í yfirliti yfir rekstrar og þjónustusamninga er gert ráð fyrir að svo verði áfram.

Rekstrarframlag ríkisins til háskólans á grundvelli þjónustusamningsins er sett fram á grundvelli fjárheimilda sem Alþingi ákvarðar í fjárlögum hvers árs sbr. 21. gr. laga um háskóla og 40. gr. laga um opinber fjármál nr. 123/2015. Fjárhæðir í samningnum eru settar fram með fyrirvara um fjárveitingar grundvallaðar á ákvörðun Alþingis um fjárheimildir í fjárlögum og með fyrirvara um að stjórnvöld kunna að ákveða aðrar viðmiðanir við undirbúning fjárlaga vegna aðstæðna í ríkisfjármálum á hverjum tíma. Þannig er heimilt að gera ráð fyrir aðhaldi í rekstri þeirra verkefna sem samningurinn tekur til á sama hátt og í málaflokkum hjá ríkisstofnunum og öðrum aðilum sem annast um sambærilega starfsemi taki stjórnvöld ákvörðun um það við

¹ Við útgáfu á þessari útfandalýsingu liggur því ekki fyrir gildur viðauki við þjónustusamninginn en Háskóla- iðnaðar- og nýsköpunarráðuneytið (áður Menntamálaráðuneytið) og HR vinna nú hart að undirritun á nýjum þjónustusamningi eins og kafla 1.3.4 *Pólitísk áhætta lántaka* ber með sér og því ríkir ekki réttaróvissa um gildi þjónustusamningsins samkvæmt bestu vitund stjórnenda HR.

² Sjá bls. 36 í fylgiriti með fjárlögum fyrir árið 2022 hér: <https://www.stjornarradid.is/library/03-Verkefni/Efnahagsmal-og-opinber-fjarmal/Fylgirit%20me%20fj%20l%20gum%20fyrir%20%2022.pdf>

gerð fjárlaga. Komi til lækkunar á fjárveitingum til verkefnisins skulu aðila taka upp viðræður um að aðlaga rekstur verkefnisins að breyttri fjárveitingu.

Fyrir liggja undirritaðar viljayfirlýsingar frá menntamálaráðuneytinu, annars vegar viljayfirlýsing dagsett 9. júní 2021 sem var undirrituð í aðdraganda útboðs skuldabréfanna og hins vegar viljayfirlýsing dagsett 1. september 2022. Síðari viljayfirlýsingin var undirrituð fyrir hönd ráðherra Háskóla- iðnaðar- og nýsköpunarráðuneytisins, kt. 710122-0830 („**ráðuneytið**“) í aðdraganda birtingar lýsingar til staðfestingar á vilja HR og ráðuneytisins um undirritun á nýjum þjónustusamning. Í viljayfirlýsingunni er að finna yfirlýsingu ráðuneytisins þess efnis að það ráðgeri að endurnýja þjónustusamning um kennslu og rannsóknir við Háskólann í Reykjavík til 5 ára, á grundvelli 21. gr. laga um háskóla nr. 63/2006 og 40 gr. laga um opinber fjármál nr. 123/2015. Endurnýjaður þjónustusamningur mun byggja á fyrri samningum og er samningsgerð nú þegar hafin. Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu lánsammans Grunnstoð við útgefanda hefur Háskólinn í Reykjavík veitt veð í greiðslum ríkisins til skólans samkvæmt þjónustusamningnum. Áhættan felst því í því að ríkið framlengi ekki þjónustusamninginn í samræmi við viljayfirlýsingu og fyrri fordæmi síðustu 11 ár, en slíkt gæti haft veruleg áhrif á getu hans til greiðslu á leigugreiðslum til Grunnstoða, og þar af leiðandi getu Grunnstoða til að standast greiðsluskuldbindingar sínar gagnvart útgefanda. Í ljósi þess að gert er ráð fyrir greiðslum til HR í fjárlagafrumvarpi og fjármálaáætlun og þess að gerð nýs langtímasammans er hafin telst áhættan lítil.

1.3.5. Lagaleg áhætta lántaka

Um Grunnstoð gilda ákvæða ýmissa laga auk reglna og reglugerða setta á grundvelli þeirra. Meðal laga sem Grunnstoð ber að fylgja eru lög nr. 138/1994 um einkahlutafélög, húsaleigulög nr. 36/1994, lög nr. 75/2000 um brunavarnir, lög nr. 160/2010 um mannvirki, skipulagslög nr. 123/2010, lög nr. 90/2003 um tekjuskatt, lög nr. 50/1988 um virðisaukaskatt, lög nr. 3/2006 um ársreikninga og lög nr. 145/1994 um bókhald.

Breytingar á lögum og reglum, dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvarðanir gætu haft áhrif á starfsemi lántaka til lengri eða skemmri tíma. Slíkar breytingar gætu leitt til taps fyrir lántaka eða með öðrum hætti haft neikvæð áhrif á arðsemi hans eða fjárhagslega stöðu. Hvorki Grunnstoð né útgefandi getur ábyrgst áhrif lagabreytinga, dómsúrskurða eða stjórnvaldsákvarðana eftir dagsetningu útgefandalýsingar þessarar.

Breytingar á deiliskipulagi geta leitt til breytinga á ýmsum þáttum sem áhrif hafa á fasteignamat og leiguverð. Strangari löggjöf um gæða-, öryggis-, umhverfis- og byggingastaðla fasteigna gætu neytt Grunnstoð til að takast á hendur dýr og ófyrirséð viðhaldsverkefni með neikvæðum áhrifum fyrir fjárhagslega stöðu félagsins.

1.4. Markaðsáhætta

Markaðsáhætta felst í þeirri áhættu sem ekki er hægt að eyða með dreifðu eignasafni fjármálagerninga og annarra eigna, þ.e. að verð fjármálagerninga sveiflist almennt á markaði, ávöxtunarkrafa markaðarins sveiflist almennt eða ávöxtunarkrafa til einstakra flokka fjármálagerninga sveiflist. Útgefanda er heimilt að fjárfesta í peningamarkaðsgerningum, innlánnum eða hlutdeildarskírteinum lausafjár sjóða sem fjárfesta að meirihluta í slíkum eignum, í þeim tilgangi að ávaxta laust fé útgefanda. Ávöxtunarkrafa getur hækkað eða lækkað með markaðsaðstæðum í hagkerfinu almennt og þar með haft áhrif á markaðsvirði eigna sjóðsins. Ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði fjármálagerninganna og öfugt. 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.

Samkvæmt fjárfestingarheimildum útgefanda takmarkast fjárfestingar við skuldaskjöl útgefin af einum tilteknum mótaðila með veði í húsnæði við Menntaveg 1 sem hýsir HR auk veði í þjónustusamningi HR við ríkið og veði í greiðslum samkvæmt leigusamningi lántaka við Háskólann í Reykjavík um Menntaveg 1. Aðstæður lántaka útgefanda geta breyst eftir markaðsaðstæðum sem getur haft áhrif á lánshæfi hans sem getur haft áhrif á ávöxtunarkröfur lána og þar með endursölvuvirði þeirra. Jafnframt er hætta á því að veðhæfi þeirra fjárfestinga sem sjóðurinn fjárfestir í versni sem getur haft neikvæð áhrif á eignastöðu sjóðsins.

1.5. Fjárhagsleg áhætta

1.5.1. Vaxta- og fjármögnunaráhætta

Vaxtaáhætta felst í því þegar vextir á eignum og skuldum breytast ekki á sama tíma. Samkvæmt fjárfestingarstefnu sjóðsins eiga lánsamningar við Grunnstoð að vera verðtryggð með föstum vöxtum og skulu ákvæði fjármögnunarskjalanna vera þannig að greiðsluflæði afborgana, vaxta og verðbóta standi undir efninum útgefanda á skuldabréfum sem hann kann að gefa út sem og viðbótarálagi til að standa straum af rekstrarkostnaði hans. Vaxtaberandi skuldir útgefanda eru vegna skuldabréfaútgáfu hans, sem er á föstum vöxtum. Vaxtaberandi eignir útgefanda eru vegna langtímakröfu hans á Grunnstoð, sem er á sömu kjörum og skuldabréfaútgáfan, ásamt viðbótarálagi. Vaxtaáhætta er því ekki mikil.

1.5.2. Verðtryggingaráhætta

Skuldir útgefanda eru skuldabréf útgefin af sjóðnum og eru þau verðtryggð miðað við vísitölu neysluverðs. Þá er langtímakrafa útgefanda á Grunnstoð einnig verðtryggð og á sömu kjörum og skuldabréfin, að teknu tilliti til umsýsluþóknunar rekstraraðila útgefanda. Óveruleg verðtryggingaráhætta er því til staðar hjá útgefanda.

1.6. Rekstraráhætta

Daglegur rekstur útgefanda er í höndum Íslandssjóða sem rekstraraðila og umsvifin eru lítil. Fyrir rekstur sjóðsins greiðir sjóðurinn Íslandssjóðum 0,1% af heildareignum sjóðsins á ársgrundvelli sem greiðist mánaðarlega. Áhætta í rekstri sjóðsins liggur fyrst og fremst í því að framkvæma fyrirliggjandi fjárfestingarstefnu útgefanda og tryggja greiðsluflæði skuldabréfanna. Séu fjárfestingar ekki með þeim hætti getur það komið niður á getu útgefanda til að mæta skuldbindingum sínum. Þá er til staðar áhætta vegna mistaka og svika, svo sem ef mistök verða hjá rekstraraðila, við mat á fjárfestingum, vegna mótaðila að fjárfestingum eða að reglum útgefanda sé ekki framfylgt, t.a.m. hvað varðar fjárfestingar, upplýsingatækniáhættu sem getur t.d. falist í ófullnægjandi eða röngum upplýsingum í kerfum eða rangri notkun kerfa og áhættu vegna útvistun á verkefnum.

1.6.1. Stjórnunar- og starfsmannaáhætta

Stjórnunar- og starfsmannaáhætta er sú áhætta sem fólgin er í að stjórnun, skipulag og þekking innan útgefanda nægi ekki á hverjum tíma til að takast á við þau viðfangsefni sem þarf að leysa. Rekstraraðili útgefanda fer með stjórn og stýrir daglegum rekstri hans og ber lögum samkvæmt að hafa getu, þekkingu og verklag sem nauðsynlegt er til að sinna starfseminni með tilhlýðilegum hætti. Sjóðstjóri útgefanda er starfsmaður rekstraraðila. Þrátt fyrir að rekstur og stjórnun útgefanda sé einföld er ekki hægt að útiloka að t.d. brotthvarf starfsmanna sem sinna verkefnum útgefanda geti haft áhrif á hann. Þetta á við um sjóðsstjóra og starfsmenn sem sinna umsýsluverkefnum.

1.6.2. Útvistunaráhætta

Útvistunaráhætta er áhætta tengd minni yfirsýn og stjórn ásamt hugsanlegum auknum kostnaði í tengslum við útvistun verkefna sjóðsins til þriðja aðila eða að útvistuð þjónusta muni ekki vera í samræmi við gerða útvistunarsamninga. Rekstraraðili útgefanda, Íslandssjóðir, útvistar tilteknum verkefnum tengdum sjóðarekstri sínum til þriðja aðila.

Á grundvelli 29. gr. laga um rekstraraðila sérhæfðra sjóða nr. 45/2020 hafa Íslandssjóðir gert samkomulag við Íslandsbanka hf. um að sjá um afmörkuð verkefni fyrir félagið, en nánar tiltekið er um að ræða verkefni skv. a., b., d., e., g., h., og i. liða 1. tl. 2. mgr. 9. gr. laganna. Íslandsbanki hf. sér m.a. um útgáfu og innlausn hlutdeildarskírteina og aðra þjónustu við viðskiptavinum. Fjármálasvið Íslandsbanka sér um reikningshald, útreikning á innlausnarvirði, að viðhalda skrár yfir eigendur hlutdeildarskírteina og uppgjör viðskipta. Einnig sér Íslandsbanki um innheimtu umsýslu- og þóknunar fyrir sjóðinn. Svið Regluvörslu og Innri

endurskoðunar Íslandsbanka sinnir jafnframt ákveðnum eftirlitsþáttum fyrir Íslandssjóði á grundvelli útvistunarsamninga.

Ekki er hægt að útiloka að útgefandi kunni að verða fyrir tjóni vegna útvistunar rekstraraðila á tilteknum verkefnum sjóðsins til þriðja aðila.

1.6.3. Áhætta tengd reikningsskilaaðferðum

Ársreikningar- og árshlutareikningar IS Kredit SPV 21 hs. eru gerðir í samræmi við lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða, lög um ársreikninga og reglur um ársreikninga rekstrarfélaga verðbréfasjóða, rekstraraðila sérhæfðra sjóða, verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða eru gerðir í íslenskum krónum. Kröfur eru uppreiknaðar og samanstanda af eftirstöðvum höfuðstóls, uppsöfnuðum vöxtum og verðbótum. Innlán og reiðufé er metið á nafnvirði ásamt áföllnum vöxtum og skráð verðbréf eru metin á markaðsverði. Sjóðurinn er rekinn af Íslandssjóðum hf. sem er dótturfélag Íslandsbanka hf.

Breytingar á alþjóðlegum reikningsskilastöðlum eða túlkunum á þeim geta haft áhrif á framsetningu árs- og árshlutareikninga útgefanda í framtíðinni.

1.6.4. Áhætta vegna upplýsingakerfa

Bilanir í upplýsingakerfum, tölvubúnaði og tengingum, ásamt tölvuvírusum og árásum tölvuþrjóta geta haft áhrif á starfsemi IS Kredit SPV 21 og getu til þess að birta réttar upplýsingar á réttum tíma. Þrátt fyrir að leitast sé við að lágmarka áhættu upplýsingakerfa er ekki hægt að útiloka að upp komi aðstæður sem valdi útgefanda tjóni.

1.6.5. Orðsporsáhætta

Orðsporsáhætta er hættan á að útgefandi verði fyrir fjárhagslegu tjóni vegna neikvæðrar umfjöllunar um útgefanda eða rekstraraðila. Orðsporsáhætta útgefanda er einkum gagnvart fjárfestum sem hafa fjárfest í skuldabréfunum útgefnum af sjóðnum og getur skapast t.d. af því að sjóðurinn uppfylli ekki þær kröfur sem fjárfestar gera varðandi upplýsingagjöf eða fari ekki að lögum og reglum sem gilda um sjóðinn. Ef orðspor eða trúverðugleiki útgefanda eða rekstraraðila verður fyrir tjóni vegna opinberrar eða almennrar umræðu getur það haft neikvæð áhrif á fjárhagsstöðu útgefanda.

Komi til þess að Grunnstoð nýti ekki andvirði lánsins, sem er til tryggingar skuldabréfaflokksins, í sjálfbær verkefni innan þess tímaramma sem félagslegur fjármögnunarrámmi Háskólans í Reykjavík kveður á um, kann að vera að útgefandi beri orðsporshnekki fyrir.

1.7. Lagaleg áhætta

1.7.1. Gildandi lög og reglugerðir

Útgefandi er sérhæfður hlutdeildarsjóður í rekstri Íslandssjóða hf., sbr. IX. kafla laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Samkvæmt XI. kafla laganna hefur Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands, kt. 560269-4129, Kalkofnsvegi 1, 101 Reykjavík (hér eftir „**Fjármálaeftirlitið**“) eftirlit með rekstraraðilum sérhæfðra sjóða og þar með að sjóðarekstur þeirra sé í samræmi við lög og reglugerðir. Íslandssjóðir hf. er rekstrarfélag verðbréfasjóða og rekstraraðili sérhæfðra sjóða fyrir almenna fjárfesta og annarra sérhæfðra sjóða. Rekstrarfélagið starfar á grundvelli laga nr. 2/1995 um hlutafélög, laga um verðbréfasjóði nr. 116/2021 og laga nr. 45/2020 um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

Breytingar á lögum og reglum, dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvæðanir gætu haft áhrif á útgefanda til lengri eða skemmri tíma. Slíkar breytingar geta haft neikvæð áhrif á útgefanda eða fjárhagslega stöðu. Hvorki útgefandi né rekstraraðili útgefanda getur ábyrgst áhrif lagabreytinga, dómsúrskurða eða stjórnvaldsákvæðana eftir dagsetningu útgefandalýsingar þessarar.

1.7.2. Verðbréfalöggjöf

Skuldabréfaflokkurinn IS Kredit 61 SB mun verða tekinn til viðskipta á skipulegum markaði og því ber útgefanda að fylgja lögum, reglugerðum og reglum sem gilda um útgefendur verðbréfa sem tekin hafa verið til viðskipta eins og þau eru á hverjum tíma, m.a. lög nr. 20/2021, um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu, lög nr. 60/2021, um aðgerðir gegn markaðssvikum og reglugerðir settar á grundvelli laganna.

1.7.3. Dóms- og gerðardómsmál

Útgefandi kann að verða aðili að dómsmálum eða kröfugerð af hendi yfirvalda, svo sem skattayfirvalda, eða annars þriðja aðila. Ekki er hægt að útiloka að dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvarðanir verði útgefanda óhagfelldar.

Við dagsetningu útfandalýsingar þessarar er útgefandi ekki aðili að neinum stjórnslu-, dóms- eða gerðardómsmálum, né hefur verið það sl. 12 mánuði, sem kunna að hafa eða hafa að undanfögnu haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu félagsins eða arðsemi þess. Þá útgefanda ekki kunnugt um að ný slík mál séu í farvatninu.

2. Upplýsingar um útgefandann

- IS Kredit -
SPV 21 hs.

2.1. Almennt um útgefanda

Lögformlegt heiti:	IS Kredit SPV 21 hs.
Kennitala:	650821-9710
Höfuðstöðvar & lögheimili:	Hagasmári 3, 201 Kópavogur
Félagaform:	Hlutdeildarsjóður, sbr. IX. Kafla laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.
Stofndagur:	25. ágúst 2021
Rekstraraðili útgefanda:	Íslandssjóðir hf.
LEI númer:	549300R1THVTZUB0PE71
Símanúmer:	440 4950
Vefsíða:	https://www.islandssjodir.is/serhaefdar-fjarfestingar/is-kredit-spv-21/ ³

Sjóðurinn heitir IS Kredit SPV 21 hs., kt. 650821-9710, og var stofnaður í ágúst 2021. Sjóðurinn er rekinn í formi hlutdeildarsjóðs, sbr. IX kafla laga nr. 45/2020, og starfar í einni sjóðsdeild. Sjóðurinn hefur staðfestu á Íslandi. Um sjóðinn gilda íslensk lög og er varnarþing sjóðsins í Reykjavík.

Sjóðurinn var stofnaður sérstaklega í þeim tilgangi að ávaxta þá fjármuni sjóðsins sem aflað er með sölu skuldabréfaflokksins IS Kredit 61 SB („skuldabréfin“, „skuldabréfaflokkurinn“, „IS Kredit 61“) með því að fjárfesta í lánsamningum þar sem Grunnstoð er lántaki. Gildandi reglur útgefanda voru samþykktar af stjórn rekstraraðilasjóðsins, Íslandssjóðum, þann 21. september 2021. Daglegur rekstur er lítill að umsvifum og samkvæmt 70. gr. laga nr. 45/2020 fara Íslandssjóðir með stjórn og stýra daglegum rekstri sjóðsins. Í rekstri útgefanda felst m.a. eignastýring, áhættustýring og ýmis umsýsluverkefni. Íslandssjóðir koma fram fyrir hönd útgefanda.

Um útgefanda og rekstraraðila hans gilda reglur laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Sjóðurinn er ekki sjálfstæður lögaðili sem lýtur eigin stjórn en hefur engu að síður sjálfstæðan fjárhag og standa aðeins eignir sjóðsins til fullnustu á skuldbindingum hans sbr. 71. og 72. gr. laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Útgefandi tilheyrir því ekki samstæðu og er ekki háður aðilum innan samstæðu.

Útgefanda er ekki kunnugt um neitt fyrirkomulag sem síðar geti haft í för með sér breytingar á yferráðum útgefanda. Hins vegar er heimild í reglum útgefanda að fari 90% eigenda skuldabréfa útgefnum af sjóðnum fram á breytingar á rekstrarfélagi ber stjórn að samþykkja þá breytingu.

2.2. Útgáfa hlutdeildarskírteina

Íslandssjóðir hf., sem rekstraraðili sjóðsins, gefa út skilríki fyrir eignaréttindum að sjóðnum í formi hlutdeildarskírteina.

Gengi hlutdeildarskírteina var 1 við stofnun og mun taka breytingum í takt við ávöxtun. Sjóðurinn er gerður upp í íslenskum krónum. Sjóðurinn gefur ekki út hlutdeildarskírteini til fjárfesta, heldur fer fjárfesting fjárfesta í sjóðnum fram með kaupum á skuldabréfum útgefnum að sjóðnum, sem tekin verða til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Sjóðurinn er lokaður og verða ekki gefin út fleiri hlutdeildarskírteini, sem

³ Upplýsingar á vefsetri eru ekki hluti lýsingar nema þær séu felldar sé inn með tilvísun.

verða öll í eigu rekstraraðila sjóðsins. Allir sem eiga hlutdeild í sjóðnum eiga jafnan rétt til tekna og eigna hans í hlutfalli við hlutdeild sína. Eigandi hlutdeildarskírteinis hefur réttarstöðu lánardrottins gagnvart sjóðnum ef til slita hans kemur og skal hann þá fá greidda hlutdeild sína af hreinni eign sjóðsins þegar aðrar skuldir hafa að fullu verið gerðar upp. Aðilaskipti að hlutdeildarskírteinum í sjóðnum er óheimil nema með samþykki rekstraraðila sjóðsins.

2.3. Markmið, fjárfestingaaðferð og fjárfestingastefna sjóðsins

Markmið og fjárfestingarstefna sjóðsins miðar að því að ávaxta þá fjármuni sjóðsins sem aflað er með útgáfu skuldabréfa sem tekin verða til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Stefnt er á að eignasafn sjóðsins samanstandi af lánasafni af vaxtaberandi kröfum sem þannig mynda vaxtamun sem skilar ávöxtun á fjármuni sjóðsins. Sjóðurinn fjárfestir jafnframt með það að markmiði að greiðsluflæði fjárfestingaeigna hans geti á hverjum tíma mætt greiðsluskyldum sem sjóðurinn hefur undirgengist með útgáfu skuldabréfa.

Heimilur fjárfestingar sjóðsins eru:

1. Lánveitingar í formi lánessamninga gerðir við Grunnstoð ehf. sem tryggðar verða með veði á fyrsta veðrétti í fasteignum í eigu Grunnstoðar ehf. og öðrum eignum (Fjárfestingarhlutfall: 0-100%).
2. Peningamarkaðsgerningar, innlán eða hlutdeildarskírteini fjárfestingarsjóða (lausafjárjóða) sem að fjárfesta meirihluta í slíkum eignum (Fjárfestingarhlutfall: 0%-100%).

Ekki er gert ráð fyrir að sjóðurinn fjárfesti samkvæmt lið 2 hér að ofan nema að óverulegu leyti og í þeim tilgangi að ávaxta laust fé sjóðsins.

Sjóðnum er heimilt að eiga tímabundið fasteignir sem og aðra fasta- og lausafjármuni sem sjóðurinn kann að þurfa leysa til sín í tengslum við fullnusta krafna. Sjóðurinn mun leitast við að selja slíka eign eins fljótt og kostur er gegn verði sem telja verður viðunandi enda þjóni það hagsmunum sjóðsins. Sjóðurinn hefur heimild til skammtímalántöku hjá lánastofnun eða öðrum lánveitendum á markaði ef það er liður í að verja hagsmuni sjóðsins.

Lánessamningar sjóðsins við Grunnstoð ehf. skulu vera verðtryggðir og með föstum vöxtum. Skilmálar lánessamninga skulu útfærðir með þeim hætti að greiðsluflæði afborgana, vaxta og verðbóta standi undir efnudum sjóðsins á skuldabréfi gefnu út af honum sem og vegna rekstrarkostnaðar sjóðsins, þ.m.t. umsjónarlaunum. Lánessamningar sjóðsins við Grunnstoð ehf. skulu tryggðir með 1. veðrétti í fasteignum Grunnstoðar ehf. Lánshlutfall skal vera undir 85% við gerð lánessamnings. Heildarfjárhæð fjárfestinga samkvæmt fjárfestingarstefnu þessari skal miðast við söluandvirði skuldabréfa útgefnum af sjóðnum, enda hafi Grunnstoð ehf. samþykkt kjör bréfanna, þ.e. ávöxtunarkröfu þeirra. Fjárfesting sjóðsins í lánessamningum skal tekur þannig mið af ávöxtunarkröfunni sem skuldabréf útgefin af sjóðnum eru seld á, að teknu tilliti til rekstrarkostnaðar sjóðsins.

2.4. Helstu fjárfestingar útgefanda

2.4.1. Lánessamningur útgefanda við Grunnstoð

Við dagsetningu lýsingar þessarar eru eignir útgefanda verðbréf með föstum tekjum. Um er að ræða lánessamning þar sem Grunnstoð er lántaki; dagsettur 13. september 2021, upphafleg fjárhæð 12.000 m.kr., eftirstöðvar 12.984 m.kr. m.v. 1. september 2022. Lánessamningurinn er 100% af eignum IS Kredit SPV 21.

Lánessamningurinn er til 40 ára og skal endurgreiða með 480 jöfnum greiðslum afborgana og vaxta á 1 mánaðar fresti, í fyrsta sinn þann 10. október 2021. Lánessamningurinn er verðtryggður með vísitölu neysluverðs til verðtryggingar, skv. lögum nr. 12/1995 um vísitölu neysluverðs og 1. mgr. 14. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu og ber 2,35% fasta vexti.

Skilmálar lánsamnings við Grunnstoð sem gerður var á árinu 2021 og skuldabréfaflokksins IS Kredit 61 SB eru með þeim hætti að sjóðstreymi skuldabréfaflokksins IS Kredit 61 SB endurspeglar sjóðstreymi lánsamningsins. Nánar um lánsamning útgefanda við Grunnstoð má finna í kafla 6.6 *Skjöl til sýnis*.

2.4.2. Veðsettar eignir til tryggingar á fjárfestingum útgefanda

Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu lánsamnings útgefanda við Grunnstoð standa eftirfarandi tryggingar:

- a) Tryggingabréf í fasteign lántaka við Menntaveg 1, 102 Reykjavík (F2311045, landeignanúmer F2311045, Háskóli 01-0101, upphaflega að fjárhæð 12.000.000.000 kr. útgefið þann 30.12.2020, ásamt síðari breytingum með viðauka dagssettum 13. september 2021.
- b) Veð í veðsamningi í almennum fjárkröfum sem Háskólinn í Reykjavík sem hann á nú, eða síðar kann að eignast, á hendur Mennta- og menningarmálaráðuneytinu skv. þjónustusamningnum milli HR og Mennta- og menningarmálaráðuneytisins um kennslu og rannsóknir, á árunum 2012-2016, dags. 29. desember 2011⁴, eins og honum hefur verið breytt með síðari viðaukum, auk vaxta, verðbóta og dráttarvaxta af fjárkröfunni og allar tryggingar sem hafa verið settar fyrir greiðslu þeirra, til tryggingar öllum skuldum skuldara samkvæmt lánsamningnum. Veðréttur samkvæmt veðsamningnum skal einnig ná til samninga á milli HR og Mennta- og menningarmálaráðuneytisins sem kunna að koma í stað fyrrgreinds samnings. Skuldbindur veðsali sig til þess að tryggja að verði gerður nýr slíkur samningur, þá sé Mennta- og menningarmálaráðuneytinu tilkynnt með sannanlegum hætti að greiðslur samkvæmt honum séu veðsettar samkvæmt veðsamningnum (eins og honum hefur verið breytt).
- c) Veð í veðsamningi í almennum fjárkröfum sem Grunnstoð á nú, eða síðar kann að eignast, á hendur Háskólanum í Reykjavík, Menntavegi 1, 102 Reykjavík skv. leigusamningi dags. 28. mars 2014 milli Grunnstoðar, sem leigusala, og HR, sem leigutaka, um fasteignina Menntavegur 1, 102 Reykjavík, fasteignanúmer F2311045, auk vaxta, verðbóta og dráttarvaxta af fjárkröfunni og allar tryggingar sem hafa verið settar fyrir greiðslu þeirra, til tryggingar öllum skuldum veðsala samkvæmt lánsamningnum. Veðréttur samkvæmt veðsamningnum skal einnig ná til leigusamninga sem kunna að koma í stað fyrrgreinds leigusamnings. Skuldbindur veðsali sig til þess að tryggja að verði gerður nýr leigusamningur, þá sé HR tilkynnt með sannanlegum hætti að greiðslur samkvæmt nýja leigusamningnum séu veðsettar samkvæmt veðsamningnum (eins og honum hefur verið breytt).
- d) Handveð í bókarlausum reikningi Háskólans í Reykjavík. Innstæða á reikningi nr. 525-26-431 í Íslandsbanka eins og hún er á hverjum tíma, þar með taldir vextir og verðbætur, til tryggingar öllum skuldum skuldara samkvæmt lánsamningnum.
- e) Handveð í bókarlausum reikningi Grunnstoðar. Innstæða á reikningi Grunnstoðar nr. 515-14-409192 í Íslandsbanka eins og hún er á hverjum tíma, þar með taldir vextir og verðbætur, til tryggingar öllum skuldum veðsala samkvæmt lánsamningnum.

Við dagsetningu lýsingar þessarar hefur Grunnstoð gefið út tryggingabréf með veði í einni fasteign, Menntavegur 1, fastanúmer F2311045, landeignanúmer L214259, samtals 29.660,8 fermetrar til tryggingar á fyrrgreindum lánsamningi. Fasteignamat 2022 er 8.137 m.kr. og bókfært virði þann 31. desember 2021 er 14.200 m.kr.

⁴ Við undirritun á útgefandalýsingu þessari stendur til að undirrita nýjan þjónustusamning til 5 ára og liggur fyrir viljayfirlýsing þess efnis, dagsett 1. september 2022. Sjá nánari umfjöllun í kafla 1.3.4 *Pólítísk áhætta lántaka*.

2.5. Fjárhagsstaða, rekstrarafkoma og mat á eignum

Ársreikningur IS Kredit SPV 21 hs. er gerður í samræmi við lög um rekstraraðila sérhæfðra sjóða, ársreikninga, reglur um ársreikninga rekstrarfélaga verðbréfasjóða, rekstraraðila sérhæfðra sjóða, verðbréfasjóða og sérhæfðra sjóða fyrir almenna fjárfesta. Hann byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að því undanskildu að skráð verðbréf eru metin á markaðsverði. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum og eru fjárhæðir birtar í milljónum króna. Sjóðurinn IS Kredit SPV 21 hs. er rekinn af Íslandssjóðum hf. sem er dótturfélag Íslandsbanka hf. Ársreikningur 2021 var endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Fyrrgreindur endurskoðaður ársreikningur hefur verið felldur inn í útgefandalýsingu þessa með tilvísun og skoðast sem órjúfanlegur hluti af útgefandalýsingunni. Sjá nánar í kafla 6.5 *Skjöl felld inn með tilvísun*.

Engar mikilvægar breytingar á fjárhagslegri afkomu eða fjárhagsstöðu útgefanda né verulega óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum hafa átt sér stað frá lokum síðasta fjárhagstímabils þann 31. desember 2021 til dagsetningar þessarar lýsingar, né hafa átt sér stað atburðir sem skipta verulegu máli við mat á gjaldþoli útgefanda.

2.5.1. Mat á eignum sjóðsins

Mat á eignum sjóðsins fer eftir lögum nr. 45/2020 um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Eignir sjóðsins skulu á hverjum tíma endurspegla raunverulegt virði þeirra að teknu tilliti til markaðsaðstæðna. Kröfur skulu uppreiknaðar og samanstanda af eftirstöðvum höfuðstóls, uppsöfnuðum vöxtum og verðbótum. Innlán og reiðufé skal metið á nafnvirði ásamt áföllnum vöxtum. Fjármálagæringar sem skráðir eru eða teknir til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði skulu metnir samkvæmt dagslokagengi viðkomandi markaðar. Virði annarra eigna er háð mati rekstraraðila, undir eftirliti vörsluaðila og endurskoðanda, að teknu tilliti til markaðsaðstæðna hverju sinni. Rekstraraðili getur samið við þriðja aðila um annast mat á óskráðum eignum sjóðsins.

2.6. Fjármögnun, veðsetning eigna og bann við beitingu vogunar

Sjóðurinn fjármagnar sig með útgáfu skuldabréfa. Skuldabréfin skulu tekin til viðskipta (skráð) á skipulegum verðbréfamarkaði innan tólf mánaða frá útgáfu þeirra. Enginn eigandi skuldabréfanna á rétt á ívilnandi meðferð og mun sjóðurinn eingöngu greiða skuldabréfaeigendum í samræmi við skilmála skuldabréfanna.

Óheimilt er að veðsetja eignir og tekjur sjóðsins, nema til tryggingar skuldum samkvæmt skuldabréfum útgefnum af sjóðnum. Sjóðnum er óheimilt að beita vogun en útgáfa skuldabréfanna telst ekki til vogunar í skilningi laga nr. 45/2020 um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

2.7. Ráðstöfun tekna sjóðsins

Tekjum sjóðsins skal ráðstafað í eftirfarandi röð:

- 1) Til greiðslu opinberra gjalda og til greiðslu rekstrarkostnaðar sjóðsins, þ.m.t. umsýsluþóknun til rekstraraðila hans.
- 2) Til eigenda skuldabréfa útgefnum af sjóðnum.
- 3) Til hlutdeildarskrteinishafa í samræmi við skilmála þeirra. Þess skal þó gætt að slík ráðstöfun skerði ekki möguleika sjóðsins á að standa við skuldbindingar sínar.

2.8. Breytingar á reglum sjóðsins

Stjórn Íslandssjóða setur sjóðnum reglur og getur breytt þeim á lögumætum stjórnarfundi ef meirihluti stjórnarmanna er samþykktur. Ef sjóðurinn er með útistandandi skuldabréf verður reglum sjóðsins ekki breytt nema að fengnu samþykki 90% af eigendum slíkra skuldabréfa miðað við fjárhæð. Þrátt fyrir framangreint skal ávallt vera heimilt, án samþykkis skuldabréfaeiganda, að breyta reglum þessum og gera aðrar þær

breytingar varðandi sjóðinn, sem nauðsynlegar kunna að verða til að tryggja fylgni við lög, reglugerðir og kröfur Fjármálaeftirlitsins á hverjum tíma.

2.9. Innlausn

Hlutdeildarskírteini í sjóðnum eru ekki innlausnarskyld að kröfu hlutdeildarskírteinishafa. Rekstraraðila sjóðsins er heimilt að innleysa hlutdeildarskírteini, að hluta eða í heild, með því að greiða bókfært virði hvers hlutar í sjóðnum til hlutdeildarskírteinishafa eins og þeir eru reiknaðir í samræmi við kafla 2.9.1 *Útreikningur innlausnarvirðis*. Slík innlausn skal þó einungis vera heimil, hafi sjóðurinn staðið að fullu skil á öðrum skuldbindingum sínum.

2.9.1. Útreikningur innlausnarvirðis

Innlausnarvirði sjóðsins er heildarmarkaðsvirði eigna að frádregnum skuldum hans við innlausn, svo sem skuldum við innlánsstofnanir, ógreiddum umsýslu- og stjórnunarkostnaði, innheimtukostnaði og áföllnum eða reiknuðum opinberum gjöldum, deilt niður á heildarfjölda útgefna og óinnleysta hlutdeildarskírteina. Innlausnarvirði hlutdeildarskírteina sjóðsins er reiknað a.m.k. árlega.

2.10. Samruni og slit sjóðsins

Starfsemi sjóðsins verður ekki hætt, honum slitið eða hann sameinaður öðrum sjóði eða annarri sjóðsdeild nema fyrir liggja samþykki stjórnar Íslandssjóða á breytingum á reglum sem leiða til sameiningar eða slita.

Á meðan skuldabréf útgefin af sjóðnum hafa ekki verið greidd upp að fullu er hvers konar sameining sjóðsins við annan sjóð eða aðra sjóðsdeild óheimil nema með samþykki þeirra eigenda skuldabréfanna sem eiga samanlagt 90% af útistandandi kröfum samkvæmt skuldabréfunum.

Á meðan skuldabréf útgefin af sjóðnum hafa ekki verið greidd upp að fullu er óheimilt að slíta sjóðnum, nema með samþykki þeirra eigenda skuldabréfanna sem eiga samanlagt 90% af útistandandi kröfum samkvæmt skuldabréfunum.

Við slit sjóðs skulu hlutdeildarskírteini sjóðsins innkölluð og eigendum hlutdeildarskírteina tilkynnt um lokun hans. Skulu hlutdeildarskírteinin innleyst jafnskjótt og eignum sjóðsins hefur verið komið í verð og að teknu tilliti til uppgjors gagnvart kröfuhöfum.

2.11. Reglubundin upplýsingagjöf til fjárfesta

Fjárfestum í sjóðnum verður reglulega veittar upplýsingar um áhættusnið, heildarvogun og aðrar upplýsingar skv. 47. gr. laga nr. 45/2020 um rekstraraðila sérhæfðra sjóða, ef við á, sem hluti af reglubundinni skýrslu sjóðsins til fjárfesta. Upplýsingar þessar eru veittar a.m.k. árlega. Fjárfestar geta nálgast síðasta árs- og árshlutareikning sjóðsins með því að hafa samband við Íslandssjóði í gegnum netfangið islandssjodir@islandssjodir.is.

2.12. Stjórn og stjórnarhættir útgefanda

Í samræmi við 70. gr. laga nr. 45/2020 um rekstraraðila sérhæfðra sjóða fer rekstraraðili útgefanda með stjórn og stýrir daglegum rekstri útgefanda. Stjórn og framkvæmdastjórn er því í höndum rekstraraðila útgefanda, sjá nánar í kafla 3.2 *Stjórn og stjórnendur Íslandssjóða*.

3. Upplýsingar um rekstraraðila



3.1. Almennar upplýsingar um rekstraraðila

Lögformlegt heiti:	Íslandssjóðir hf.
Kennitala:	690694-2719
Höfuðstöðvar & lögheimili:	Hagasmári 3, 201 Kópavogur
Félagiform:	Hlutafélag
Stofndagur:	27. júní 1994
Hluthafar:	Íslandsbanki hf., kt. 491008-0160 á 99,7% hlutafjár í félaginu og Miðengi ehf., kt. 441108-1250, félag í eigu Íslandsbanka, á 0,3% hlutafjár.
Vefsíða :	www.islandssjodir.is ⁵

Íslandssjóðir hf., kennitala 690694-2719, Hagasmára 3, 201 Kópavogi, er rekstraraðili sjóðsins, („rekstraraðili“ eða „Íslandssjóðir“). Íslandssjóðir er með starfsleyfi sem rekstrarfélag verðbréfasjóða samkvæmt lögum um verðbréfasjóði og starfsleyfi sem rekstraraðili sérhæfðra sjóða samkvæmt lögum nr. 45/2020 um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Félagið er jafnframt með starfsleyfi fyrir eignastýringu og fjárfestingarráðgjöf. Íslandssjóðir hf. var upprunalega stofnað árið 1994 (Rekstrarfélag VÍB hf.) vegna rekstrar á Verðbréfasjóðum Íslandsbanka hf. Hlutafé félagsins er 25 milljónir króna og hefur það allt verið greitt.

Tilgangur félagsins, skv. 3. gr. samþykka Íslandssjóða, dagsettum 1. apríl 2022, er rekstur verðbréfasjóða, sérhæfðra sjóða fyrir almenna fjárfesta og annarra sérhæfðra sjóða, samkvæmt lögum nr. 116/2021, um verðbréfasjóði og lögum nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Tilgangur félagsins er einnig eignastýring og önnur starfsemi sem fellur undir starfsleyfi félagsins samkvæmt framangreindum lögum, auk fjárfestinga og annarrar tengdrar starfsemi innan þess ramma sem lög leyfa.

Íslandssjóðir fara með stjórn og stýra daglegum rekstri útgefanda og bera ábyrgð á rekstrinum. Í rekstri útgefanda felst m.a. eignastýring, áhættustýring og ýmis umsýsluverkefni. Íslandssjóðir koma fram fyrir hönd útgefanda.

3.2. Stjórn og stjórnendur Íslandssjóða

3.2.1. Stjórn rekstraraðila

Stjórn rekstraraðila útgefanda skipa fjórir einstaklingar kjörnir af hluthöfum til eins árs í senn. Hæfi stjórnarmanna skal ákvarðast af 66. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög sem og samþykktum félagsins.

Stefna Íslandssjóða er að meirihluti stjórnarmanna séu óháðir en á starfsárinu 2021 voru allir stjórnarmenn óháðir félaginu. Stjórn Íslandssjóða starfar í einu og öllu eftir starfsreglum sem settar eru á grundvelli laga um hlutafélög og leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja. Stjórnarháttayfirlýsing Íslandssjóða er aðgengileg á heimasíðu félagsins.

Stjórn stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja aðila.

Stjórn félagsins var kjörin á aðalfundi 1. apríl 2022 og eiga eftirtaldir sæti í henni:

⁵ Upplýsingar á vefsetri eru ekki hluti lýsingar nema þær séu felldar sé inn með tilvísun.

Formaður stjórnar

<i>Nafn:</i>	Sylvía Kristín Ólafsdóttir
<i>Fæðingardagur:</i>	15. desember 1980
<i>Fyrst kjörin:</i>	Apríl 2021
<i>Starfsstöð:</i>	Reykjavíkurlflugvöllur, 102 Reykjavík
<i>Starfsreynsla:</i>	Sylvía starfar sem framkvæmdastjóri þjónustu og markaðsmála hjá Icelandair. Áður starfaði hún sem framkvæmdastjóri Markaðs- og viðskiptaþróunar hjá Origo, forstöðumaður hjá Icelandair frá 2018- 2020, forstöðumaður hjá Landsvirkjun frá 2015-2018 og einnig hefur hún starfað fyrir Amazon í Evrópu og Seðlabanka Íslands.

Varaformaður stjórnar

<i>Nafn:</i>	Kristján Björgvinsson
<i>Fæðingardagur:</i>	9. júní 1964
<i>Fyrst kjörinn:</i>	Apríl 2012
<i>Starfsstöð:</i>	Sléttuvegur 25, 103 Reykjavík
<i>Starfsreynsla:</i>	Kristján er framkvæmdastjóri fjármálasviðs Hrafnistu og Sjómannadagsráðs og starfaði áður m.a. sem framkvæmdastjóri fjármálasviðs Mjólkursamsölnunnar og Auðhumlu frá 2010 til 2018, við endurskipulagningu á innri rekstri SPRON/Dróma 2009-2010 og sem framkvæmdastjóri fjármálasviðs Geysis Green Energy 2007-2008.

Stjórnarmaður

<i>Nafn:</i>	Jensína Kristín Böðvarsdóttir
<i>Fæðingardagur:</i>	19. mars 1969
<i>Fyrst kjörin:</i>	Apríl 2016
<i>Starfsstöð:</i>	Kringlan 7, 103 Reykjavík
<i>Starfsreynsla:</i>	Jensína er framkvæmdastjóri og eigandi Vinnvinn, ráðningar og ráðgjöf. Þar áður var hún Associate Partner hjá alþjóðlega ráðgjafafyrirtækinu Valcon. Hún var framkvæmdastjóri Global Strategic Planning og HR hjá Alvogen frá 2015 til 2018 og starfaði áður m.a. sem framkvæmdastjóri þróunar og mannauðs hjá Landsbankanum 2010-2015 og sem forstöðumaður sölu á einstaklingssviði Símans 2007-2010.

Stjórnarmaður

<i>Nafn:</i>	Sigurður B Stefánsson
<i>Fæðingardagur:</i>	25. febrúar 1947
<i>Fyrst kjörinn:</i>	Apríl 2017

Starfsstöð: Brekkugata 16, 220 Hafnarfjörður

Starfsreynsla: Sigurður er sjálfstætt starfandi og starfaði áður m.a. sem sjóðstjóri hjá Rose Invest 2009-2011, sjóðstjóri og formaður fjárfestingaráðs hjá Eignastýringu Landsbankans 2011-2013 og hagfræðingur hjá Landsbankanum frá 2013-2015.

Varamenn

Varamenn stjórnar eru Hólmfríður Einaradóttir, B.Sc. Business and International Marketing og Jón Eðvald Malmquist, lögfræðingur Eykt ehf.

Helstu hlutverk stjórnar Íslandssjóða eru:

- Að hafa yfirumsjón með starfsemi félagsins og að hafa eftirlit með rekstri þess, sérstaklega bókhaldi og fjárreiðum, í samræmi við lög og samþykktir.
- Að staðfesta höfuðþætti í stjórnskipulagi félagsins.
- Að ráða framkvæmdastjóra og ákveða starfskjör hans.
- Að taka ákvörðun um afskriftir eigna félagsins.
- Að gera tillögu til aðalfundar um ráðstöfun hagnaðar/taps samkvæmt ársreikningi félagsins.
- Að veita prókúruumboð fyrir félagið.
- Að annast önnur þau verkefni sem ákveðin eru í lögum, þ.á.m. að halda hlutaskrá.
- Fjalla um stofnun, slit og sameiningu sjóða í rekstri félagsins.
- Meta árlega störf sín, verklag og starfshætti auk þess að meta störf framkvæmdastjóra félagsins og störf undirnefnda.

Stjórnarmenn skulu jafnframt þekkja þau lög og reglur sem um starfsemi félagsins gilda og þurfa að taka sjálfstæðar ákvarðanir í hverju máli fyrir sig. Auk þess þurfa þeir að hafa skilning á markmiðum og verkefnum félagsins, tryggja að til staðar sé innra eftirlit, að ákvörðunum stjórnar sé framfylgt og að lögum og reglum sé fylgt í rekstrinum. Einnig að sjá um að skipulag félagsins sé jafnan í góðu horfi og að hagsmuna allra hluthafa sé ávallt gætt. Stjórnarmenn þurfa að haga störfum sínum í samræmi við góða stjórnarhætti sbr. leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja útgefnum af Viðskiptaráði, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins.

3.2.2. Stjórnendur rekstraraðila

Framkvæmdastjóri

Nafn: Kjartan Smári Höskuldsson

Fæðingardagur: 22. mars 1980

Starfsreynsla: Kjartan Smári hóf störf sem framkvæmdastjóri Íslandssjóða í október 2016. Starfaði áður við eignastýringu í 13 ár, lengst af sem stjórnandi í ráðgjöf og þjónustu til fagfjárfesta og fjármögnun sérhæfðra verkefna.

Sjóðstjóri IS Kredit SPV 21

Nafn: Gísli Elvar Halldórsson

Fæðingardagur: 25. mars 1976

Starfsreynsla: Gísli Elvar hóf störf hjá Íslandssjóðum í upphafi árs 2021. Starfaði áður hjá Íslandsbanka og forverum hans frá árinu 2002 og m.a. sem útibússtjóri frá árinu 2014.

Starfstöð stjórnanda rekstraraðila og sjóðstjóra útgefanda er í Hagasmára 3, 201 Kópavogi.

Engir hugsanlegir hagsmunaárekstrar eru á milli skyldustarfa ofangreindra stjórnarmanna og stjórnenda útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa. Ekki er um að ræða nein óvenjuleg viðskipti né nokkurs konar lánaþyrngreiðslu útgefanda við rekstraraðila, stjórnarmenn, starfsmenn eða endurskoðendur rekstraraðila.

Hvorki stjórnarmaður, varamaður, framkvæmdastjóri eða sjóðstjóri, hefur verið sakfelldur vegna svikamála síðastliðin fimm ár, sætt opinberri kærú og/eða viðurlög af hálfu lögboðinna yfirvalda eða eftirlitsyfirvalda síðastliðin fimm ár eða verið dæmdur vanhæfur til að starfa sem aðili í stjórn, eða framkvæmdastjórn útgefanda, eða til að stjórna eða stýra verkefnum hjá útgefanda verðbréfa eða lántaka síðustu fimm árin. Hafa þeir heldur ekki verið starfandi framkvæmdastjórar, verið stjórnendur, setið í stjórn eða verið umsjónarmenn fyrirtækja við úrskurð um gjaldþrot eða viðskipta- eða slitameðferð á síðastliðnum fimm árum.

3.3. Stjórnarhættir

Samkvæmt stjórnarháttafirlýsingu Íslandssjóða árið 2021 er félagið að fylgja þeim viðurkenndu leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands í samstarfi við Samtök atvinnulífsins og Nasdaq Iceland með það að markmiði að styrkja innviði Íslandssjóða og auka gagnsæi. Leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja er hægt að nálgast á vefsíðunni www.leidbeiningar.is. Stjórnarháttafirlýsing Íslandssjóða aðgengileg á heimasíðu félagsins, <https://www.islandssjodir.is/um-islandssjodi/>.

Íslandssjóðir hafa hlotið viðurkenningu sem „Fyrirmyndarfyrirtæki í góðum stjórnarhátum“ árlega frá árinu 2013. Viðurkenningin er veitt af Stjórnvísí. Íslandssjóðir hlutu viðurkenninguna að undangenginni ítarlegri úttekt endurskoðunarfyrirtækisins KPMG sem framkvæmd var árið 2013, 2017 og 2020 vegna endurnýjunar á viðurkenningunni. Viðurkenningin gildir í þrjú ár í senn nema verulegar breytingar verði á stjórn eða eignarhaldi fyrirtækis.

3.4. Endurskoðendur rekstraraðila

Endurskoðendur Íslandssjóða er endurskoðunarfélagið Ernst & Young kt. 520902-2010, Borgartúni 30, 105 Reykjavík („EY“ eða „Ernst & Young“). Skyldur endurskoðenda eru m.a. óháð endurskoðun árs- og árshlutareikninga og framkvæmd könnunaraðgerða í tengslum við reikningana. Á síðasta aðalfundi Íslandssjóða tók Valgerður Kristjánsdóttir, löggiltur endurskoðandi, við af Margréti Pétursdóttur, sem fulltrúi endurskoðenda gagnvart Íslandssjóðum en hún er einn af eigendum EY og situr í stjórn endurskoðunarfélagsins. Ásamt því að sinna endurskoðun hefur Valgerður sinnt margvíslegum verkefnum hjá Ernst & Young, m.a. gæðaeftirliti, námskeiðahaldi og þjálfun stjórnarmanna í fjármálaþyrngjum á Íslandi fyrir hæfismat hjá Fjármálaeftirlitinu. Valgerður er í forsvari fyrir gæðamál Ernst & Young.

3.5. Umsýsluþóknun rekstraraðila

Fyrir rekstur sjóðsins greiðir sjóðurinn Íslandssjóðum, sem rekstraraðila sjóðsins, umsýsluþóknun sem eru 0,10% á ársgrundvelli af höfuðstól og verðbótum lánsamnings við Grunnstoð. Umsýsluþóknunin er greidd mánaðarlega. Innifalið í umsýsluþóknuninni er:

- a) Eftirlitsgjöld sjóðsins til Fjármálaeftirlitsins.
- b) Regluleg gjöld til verðbréfamíðstöðvar vegna útgáfu skuldabréfa. Gjöld vegna stækkunar skuldabréfaflokks eru ekki innifalin.
- c) Regluleg gjöld til skipulegs verðbréfamarkaðar vegna tóku skuldabréfa til viðskipta. Gjöld vegna stækkunar skuldabréfaflokks eru ekki innifalin.
- d) Kostnaður vegna endurskoðunar sjóðsins.

Beinn útlagður kostnaður vegna reksturs sjóðsins er ekki innifalinn í umsýsluþóknun rekstrarfélagsins. Þetta á við sem dæmi um gjöld vegna utanaðkomandi lögfræðipjónustu, fjármagns- og fjármögnunarkostnað

sjóðsins, aðgang að upplýsingakerfi vegna upplýsingaskyldu á skipulegum verðbréfamarkaði og annan tilfallandi kostnað, sem greiddur er af sjóðnum.

Heimilt er að fresta greiðslu umsýsluþóknunar ef lausafjárstaða sjóðsins dugir ekki til að greiða þóknunina á hverjum tíma. Skal hún þá frestast þar til staða lausafjár er nægjanleg, en á móti myndast skuldbinding sjóðsins gagnvart rekstrarfélaginu sem nemur ógreiddum þóknunum.

3.6. Fjárhagur Íslandssjóða

Reikningsskil Íslandssjóða eru unnin af Íslandsbanka samkvæmt útivistunarsamningi. Íslandssjóðir eru hluti af samstæðuuppgjöri Íslandsbanka, en útgefandi líkt og aðrir sjóðir á vegum rekstraraðila er ekki hluti af samstæðuuppgjöri Íslandsbanka. Ársreikningi félagsins er skipt í tvo hluta, A-hluta sem inniheldur ársreikning rekstrarfélagsins sjálfs og B-hluta sem inniheldur ársreikninga verðbréfasjóða og sérhæfðra sjóða fyrir almenna fjárfesta sem eru í rekstri félagsins. Þessi framsetning er í samræmi við reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða og rekstraraðila sérhæfðra sjóða sem settar eru fram af Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands.

Eignir í stýringu Íslandssjóða í árslok 2021 námu 410 milljörðum króna. Í lok ársins voru 22 sjóðir í rekstri hjá félaginu og nam hrein eign þeirra 223,9 milljörðum króna. Þar af eru 8 verðbréfasjóðir með hreina eign að fjárhæð 76,9 milljarða króna og 14 sérhæfðir sjóðir fyrir almenna fjárfesta með hreina eign að fjárhæð 146,9 milljarða króna. Afkoma sjóðanna, sem rennur til sparifjáreigenda í formi ávöxtunar, nam alls 15,9 milljörðum króna á árinu. Rúmlega tólf þúsund fjárfestar eiga hlutdeildarskírteini í sjóðum Íslandssjóða.

Hagnaður af rekstri félagsins nam 1.028 milljónum króna árið 2021 samanborið við 482 milljónir á árinu 2020. Samkvæmt efnahagsreikningi í árslok nam eigið fé félagsins 2.524 milljónum króna. Eiginfjárlutfall félagsins, sem reiknað er samkvæmt lögum um fjármálafyrirtæki, var 63,2% en lögbundið lágmark er 8%. Á aðalfundi félagsins 1. apríl 2022 var samþykkt að greiddur yrði arður að fjárhæð 1.028 milljónum króna sem samsvarar hagnaði ársins 2021. Á árinu 2021 starfaði að meðaltali 21 starfsmaður hjá Íslandssjóðum auk stjórnarmanna og aðila sem sitja í ráðum félaga og sjóða í stýringu Íslandssjóða. Heildarlaunakostnaður félagsins nam 590 milljónum króna en starfsmannafjöldi var óbreyttur á árinu.

Íslandssjóðir hf. og sjóðir í stýringu Íslandssjóða hafa ekki farið varhluta af áhrifum COVID-19 faraldursins, enda hefur hann haft áhrif á öllum helstu eignamörkuðum heims. Áhrif á rekstur félagsins hafa þegar komið fram að mestu leyti og fólust þau í samdrætti í tekjum af sérhæfðum fjárfestingum og lækkun á virði eigna sem tengjast ferðapjónustu. Áhrif faraldursins á sjóði í stýringu Íslandssjóða hafa helst verið auknar sveiflur í ávöxtun. Þau áhrif eru þó óveruleg og hafa ekki áhrif á rekstrargrundvöll eða áframhaldandi rekstrarhæfi félagsins eða sjóða í stýringu þess.

Framangreindar upplýsingar eru samkvæmt endurskoðuðum ársreikningi Íslandssjóða, þann 31. desember 2021, en hægt er að nálgast ársreikninga og árshlutareikninga Íslandssjóða á vef hans, <https://www.islandssjodir.is/um-islandssjodi/adalfundir-og-fjarhagsupplýsingar/fjarhagsupplýsingar/>.

4. Upplýsingar um Íslandsbanka sem vörsluaðila



4.1. Almenn um vörsluaðila útgefanda

Samkvæmt 32. gr. laga nr. 45/2020 um rekstraraðila sérhæfðra sjóða skal rekstraraðili tryggja að fyrir sérhvern sérhæfðan sjóð sem hann rekur sé skipaður einn vörsluaðili. Samkvæmt 33. gr. laganna geta meðal annars lánastofnanir og verðbréfafyrirtæki hlotið viðurkenningu sem vörsluaðili. Vörsluaðili útgefanda er Íslandsbanki hf., kennitala 491008-0160, Hagasmára 3, 201 Kópavogi („vörsluaðili“ eða „Íslandsbanki“). Ekki verður skipt um vörsluaðila nema fyrir liggi samþykki stjórnar Íslandssjóða hf.

Skyldur vörsluaðila felast m.a. í því að vakta sjóðstreymi sjóðs, tryggja að allir fjármunir séu lagðir inn á reikninga sjóðsins, varðveita alla fjármálagerninga sjóðs og sannreyna eignarhald á öðrum eignum, tryggja aðgreiningu á varðveislu fjármálagerninga sjóðsins frá öðrum og að vörslureikningar séu í nafni sjóðsins svo að ávallt sé unnt að auðkenna að fjármálagerningar tilheyri sjóðnum. Jafnframt ber vörsluaðila að tryggja að sala, útgáfa, endurkaup, innlausn og ógilding hlutdeildarskírteina fari samkvæmt lögum og reglum sjóðs, tryggja að útreikningur á virði hlutdeildarskírteina sé framkvæmdur að lögum og reglum sjóðs, framfylgja fyrirmælum rekstraraðila nema þau séu í andstöðu við lög og reglur sjóðs, tryggja að í viðskiptum með eignir sjóðs sé endurgjald fyrir þær innt af hendi innan eðlilegra tímamarka og að tekjur sjóðs séu notaðar í samræmi við lög og reglur sjóðsins.

Vörsluaðili ber, lögum samkvæmt, ábyrgð gagnvart sjóðnum og fjárfestum hans á því þegar fjármálagerningur í vörslu hans glatast. Vörsluaðili ber jafnframt ábyrgð á öðru tjóni sem hann af ásetningi eða af gáleysi veldur sjóðnum eða fjárfestum hans við framfylgd verkefna sinna. Beri vörsluaðili bótaábyrgð gagnvart fjárfesti í sjóðnum getur bótakröfu fjárfestis verið beint að vörsluaðila af hálfu sjóðsins eða rekstraraðila fyrir hans hönd.

4.2. Hlutverk vörsluaðila

Íslandsbanki sem vörsluaðili Íslandssjóða fer með, annast umsjá og varðveislu fjármálagerninga í eigu sjóða í rekstri Íslandssjóða, sannreyna eignarhald sérhæfðs sjóðs eða rekstraraðila fyrir hönd sjóðsins á öðrum eignum sjóðsins og halda skrá yfir þær eignir og skal hlutverk Íslandsbanka sem vörsluaðila vera í samræmi við IV. kafla laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða.

Í samræmi við fyrrgreind lög er almennt hlutverk vörsluaðila eftirfarandi:

- að vakta sjóðstreymi sérhæfðra sjóða og tryggja að fjármunir séu mótteknir og þeim ráðstafað í samræmi við reglur;
- að varðveita alla fjármálagerninga sérhæfðs sjóðs og að sannreyna eignarhald á öðrum eignum sjóðsins auk þess að halda skrá yfir eignir sjóðs;
- að tryggja að sölu, útgáfu, endurkaup, innlausn og ógilding hlutdeildarskírteina sé hagað í samræmi við lög og reglur sjóðs;
- að tryggja að útreikningur á virði hlutdeildarskírteina sé í samræmi við lög og reglur sjóðs; og
- að tryggja að í viðskiptum með eignir sjóðs sé endurgjald greitt sjóðnum innan eðlilegra tímamarka og tekjur sérhæfðs sjóðs séu notaðar í samræmi við lög og reglur sjóðs.

Samkvæmt 42. gr. laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða, ber vörslufyrirtæki ábyrgð gagnvart rekstrarfélagi og eigendum hlutdeildarskírteina vegna tjóns sem þeir kunna að verða fyrir og rekja má til ásetnings eða gáleysis starfsmanna vörslufyrirtækis við framkvæmd verkefna þess samkvæmt lögnum.

4.3. Peningaþvætti

Rekstraraðili og vörsluaðili skulu í starfi sínu fyrir hönd útgefanda fylgja í einu og öllu ákvæðum laga nr. 140/2018 um aðgerðir gegn peningaþvætti og fjármögnun hryðjuverka. Við dagsetningu lýsingar þessarar er í gildi fullnægjandi áreiðanleikakönnun gagnvart mótaðila útgefanda í samræmi við ákvæði laganna.

5. Upplýsingar um Grunnstoð sem mótaðila útgefanda í fjárfestingum



5.1. Almennar upplýsingar um mótaðila

Lögformlegt heiti:	Grunnstoð ehf.
Kennitala:	701211-1030
Höfuðstöðvar & lögheimili:	Menntavegur 1, 101 Reykjavík
Félagafarm:	Einkahlutafélag (ehf.) samkvæmt lögum nr. 138/1994 um einkahlutafélög
Hluthafar:	Háskólinn í Reykjavík, kt. 510105-4190 er eigandi alls hlutafjár í félaginu
Stofndagur:	28. desember 2011

Grunnstoð ehf. var stofnað sem einkahlutafélag þann 28. desember 2011 og lýtur lögum númer 138/1994 um einkahlutafélög. Tilgangur félagsins er, samkvæmt 1. gr. samþykktu félagsins dagsettu 3. maí 2021, er að auka samkeppnishæfni íslensks atvinnulífs með því að auka, og þannig efla, aðgengi að menntun, rannsóknun og nýsköpun sem nýtist í atvinnulífinu. Með hlutverk félagsins að leiðarljósi á og rekur félagið fasteign fyrir nemendur í Háskólanum í Reykjavík.

5.2. Starfsemi

Meginstarfsemi Grunnstoðar er rekstur og umsjón fasteigna og annarra eigna tengdum starfsemi móðurfélagsins Háskólans í Reykjavík. Grunnstoð hefur gert samning við HR um leigu á fasteign félagsins að Menntavegi 1 og gildir samningurinn til ársloka árið 2063. Enginn starfsmaður starfar hjá Grunnstoð en félagið tekur þátt í kostnaði vegna umsýslu og reksturs á grundvelli samnings við HR.

Þá hefur Grunnstoð unnið að uppbyggingu háskólagarða HR við Nauthólsveg. Svæðið sem um ræðir er við Nauthólsveg 83 til 89 og er áætlað að þar rísi 400 íbúðir, en verkefninu var skipt upp í fjóra áfanga. Félagið hefur framleigt lóðaréttindi til húsnæðissjálfséignarstofnanna Nauthólsvegar 83 hses., Nauthólsvegar 85 hses. og Nauthólsvegar 87 hses. og gilda þeir samningar til ársloka árið 2069.

Fyrsti áfangi að Nauthólsvegi 83 var tekinn í notkun á árinu 2020 og er nú í fullri útleigu til nemenda HR. Annar áfangi að Nauthólsvegi 85 kláraðist og var tekinn í notkun á hausmánuðum 2021 og er nú í fullri útleigu til nemenda HR. Verið er að vinna að framkvæmdaáætlun fyrir næstu tvo áfanga að Nauthólsvegi 87 og 89. Farið verður af stað á þriðja byggingarreitnum (C reit), Nauthólsvegi 87 á síðari hluta þessa árs en þar er áætlað að byggja 166 íbúðir til útleigu fyrir háskólanema með sömu útfærslu og á fyrstu tveimur reitum.

Þá er Grunnstoð með leigusamning við Reykjavíkurborg um leigu á Bragga og skrifstofurými við Nauthólsveg 100 og gildir samningurinn til september 2025. Hluti hússins hefur verið endurleigður undir veitingastarfsemi en einnig er húsið nýtt undir frumkvöðlasetur ásamt félagsaðstöðu fyrir nemendur HR.

Fasteignir félagsins þann 31. desember 2021 voru eftirfarandi:

Heimilisfang	Fastanúmer	Bókfært virði 31.12.2021, m.kr.
Menntavegur 1, 102 Reykjavík	231-1045	14.200
Nauthólsvegur 106, 102 Reykjavík	223-9315	325

Nauthólsvegur 83, 102 Reykjavík	250-9834, 250-9835, 250-9836, 250-9837, 250-9841	171
Nauthólsvegur 85, 102 Reykjavík	250-9843, 250-9844, 250-9845	185

5.3. Fjárhagsupplýsingar

Heildartekjur félagsins á árinu 2021 voru 749 milljónir króna og afkoma ársins samkvæmt ársreikningi var neikvæð um 457 milljónir króna. Tekjur félagsins eru vegna leigu á fasteigninni við Menntaveg 1 til Háskólans í Reykjavík ehf., leigu á fasteigninni Nauthólsvegi 106 til GJ veitinga ehf., leigu á fasteigninni Nauthólsvegi 100 til NH100 ehf. og leigu á kennaraíbúðum við Nauthólsveg 83 og Nauthólsveg 85. Auk þess leigir félagið út hluta af fasteigninni við Menntaveg 1 undir aðra starfsemi svo sem veitingarekstur, bóksölu, líkamsræktaraðstöðu og til sprotafyrirtækja. Eigið fé félagsins í árslok nam um 5.441 milljónum króna.

Félagið lauk á árinu 2021 endurfjármögnun á húsnæði háskólans við Menntaveg 1 með sölu á nýjum félagslegum skuldabréfaflokk, IS Kredit 61 SB, að nafnvirði 12 milljarða króna. Um er að ræða verðtryggðan skuldabréfaflokk til 40 ára. Bréfin voru seld á ávöxtunarkröfunni 2,25%.

5.3.1. Rekstrarreikningur mótaðila

Eftirfarandi er rekstrarreikningur Grunnstoða ehf. fyrir árið 2020 og 2021.

Fjárhæðir eru í þús. kr.	2021	2020
Leigutekjur	748.366	692.175
Aðrar tekjur	279	0
Rekstrartekjur alls	748.644	692.175
Húsnæðiskostnaður	24.527	17.861
Annar rekstrarkostnaður	78.210	20.902
Afskriftir	175.867	123.796
	278.604	162.559
Rekstrarafkoma	470.040	529.616
Vaxtatekjur	(1.422)	6.669
Vaxtagjöld og verðbætur	(925.898)	(933.532)
Gengismunur	38	0
	(927.282)	(926.863)
Afkoma ársins	(457.242)	(397.247)

5.3.2. Efnahagsreikningur mótaðila

Eftirfarandi er efnahagsreikningur Grunnstoða ehf. fyrir árið 2020 og 2021.

Eignir, fjárhæðir eru í þús. kr.	2021	2020
<u>Fastafjármunir:</u>		
Fjárfestingareignir	14.882.056	14.859.586
Byggingarréttur	3.100.000	3.100.000
Aðrir rekstrarfjármunir	68.489	92.258
Fastafjármunir samtals:	18.050.544	18.051.844
<u>Veltufjármunir:</u>		
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	26.234	30.170
Kröfur á tengda aðila	27.708	0
Handbært fé	123.943	133.053
Veltufjármunir samtals:	177.885	163.223
Eignir samtals:	18.228.429	18.215.067

Eigið fé og skuldir, fjárhæðir eru í þús. kr.	2021	2020
<u>Eigið fé:</u>		
Hlutfé	2.001.000	2.001.000
Yfirverðsreikningur hlutfjár	100.000	100.000
Endurmatsreikningur	5.829.603	5.877.000
Ójafnað tap	(2.489.749)	(2.079.905)
Eigið fé samtals:	5.440.853	5.898.095
<u>Skuldir:</u>		
Skuldir við lánastofnanir	11.954.606	11.606.555
Langtímaskuldir samtals:	11.954.606	11.606.555
Viðskiptaskuldir	12.956	29.032
Næsta árs afborgun langtímaskulda	186.780	172.013
Skuldir við tengda aðila	587.296	452.189
Aðrar skammtímaskuldir	45.938	57.183
Skammtímaskuldir samtals:	832.970	710.417
Skuldir samtals:	12.787.576	12.316.972
Skuldir og eigið fé samtals:	18.228.429	18.215.067

Fjárfestingareignir eru færðar til gangvirðis í samræmi við 31. gr. lög um ársreikninga nr. 3/2006. Gangvirði fjárfestingarfasteigna í lok árs 2020 var metið af óháðum matsmanni. Matið er byggt á sjóðstreymisnálgun sem byggir á opinberum upplýsingum um viðkomandi eignir, gildandi leigusamningum og væntum rekstrarkostnaði þeirra. Ekki voru verulegar breytingar á mati fjárfestingaeigna í lok árs 2021 og því engin matsbreyting færð.

Byggingarréttur er rétturinn til að nýta land í kringum Háskólann í Reykjavík. Byggingarrétturinn er færður á gangvirði samkvæmt 31. gr. laga um ársreikninga. Hann er metinn til gangvirðis í lok árs 2020 af óháðum matsmanni. Matið var byggt á sjóðstreymisnálgun auk þess sem fermetraverð við úthlutun og útboð lóða í Reykjavík og nágrenni er haft til hliðsjónar. Ekki voru verulegar breytingar á forsendum á mati byggingarréttar í lok árs 2021 og því engin matsbreyting færð. Gangvirði umfram bókfært verð er fært á sérstakan eiginfjárreikninginn. Byggingarrétturinn er ekki afskrifaður.

Langtímaskuldir félagsins námu 12.141 m.kr. í lok árs 2021 og er hluti af undirliggjandi tryggingum skuldabréfanna. Sjá nánari umfjöllun í kafla 2.4.1 *Lánssamningur útgefanda við Grunnstoð*.

Á fasteignum félagsins hvíla þinglýst veð og skuldbindingar til tryggingar skuldum þess. Þá hefur félagið veitt IS Kredit SPV 21 veð í leigugreiðslum skv. leigusamningi HR um fasteignina Menntavegur 1, auk þess sem móðurfélagið hefur veitt handveð í innstæðu á bankareikningi sínum.

5.4. Stjórnarhættir og stjórnendur Grunnstoðar

Stjórn félagsins skal skipuð þremur meðlimum og er kosin á aðalfundi til eins árs. Stjórn stýrir málefnum félagsins milli hluthafafunda og skal hún gæta hagsmuna félagsins gagnvart þriðja aðila. Meirihluti stjórnar skuldbindur félagið.

Stjórn félagsins getur ráðið framkvæmdastjóra til félagsins sem hefur þá með höndum stjórn á daglegum rekstri félagsins og kemur fram fyrir hönd þess í málum sem varða rekstur. Framkvæmdastjóri er Ingunn Svala Leifsdóttir (fædd 3. mars 1976).

Í stjórn sitja:

- Ragnhildur Helgadóttir (fædd 30. apríl 1972). *Stjórnarformaður frá 20. ágúst 2021.*
- Sigurður Hannesson, stjórnarmaður (fæddur 28. júlí 1980). *Stjórnarmaður frá 29. október 2021.*
- Svanhildur Hólm Valsdóttir (fædd 11. október 1974). *Stjórnarmaður frá 29. október 2021.*

5.5. Endurskoðendur Grunnstoðar

Endurskoðendur Grunnstoðar eru PricewaterhouseCoopers ehf., kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík („PWC“ eða „PricewaterhouseCoopers“) og fyrir þeirra hönd Bryndís Björk Guðjónsdóttir, löggiltur endurskoðandi og meðlimur í Félagi löggiltra endurskoðenda. Skyldur endurskoðenda eru m.a. óháð endurskoðun árs- og árshlutareikninga og framkvæmd könnunaraðgerða í tengslum við reikningana.

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

6. Tilkyning til fjárfesta

Lýsing útgefanda, dagsett 6. september 2022, varðar umsókn útgefanda um töku skuldabréfaflokksins IS Kredit 61 SB til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland.

Útgefandalýsing þessi er gerð í samræmi við lög nr. 14/2020, um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði 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. Útgefandalýsing þessi fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðauka 7 í framseldri reglugerð (ESB) nr. 2019/980.

Lýsingin er útbúin af Íslandsbanka og byggir alfarið á gögnum frá útgefanda, mótaðila útgefanda og stjórnendum þeirra Lýsingin samanstendur af tveimur sjálfstæðum skjölum: útgefandalýsingu þessari dagsettri 6. september 2022 og verðbréfalýsingu, dagsettri 6. september 2022. Aðgengi að lýsingunni verður tryggt í 10 ár eftir birtingu hennar á vefsetri útgefanda <https://www.islandssjodir.is/serhaefdar-fjarfestingar/is-kredit-spv-21/>. Fjárfestar geta einnig óskað eftir eintaki af lýsingunni á prentuðu formi á skrifstofu útgefanda, Hagasmára 3, 21 Kópavogi.

Fjárfestar ættu ætíð að byggja ákvörðun sína um fjárfestingu í skuldabréfaflokknum á eigin skoðun eða óháðri ráðgjöf sem þeir telja viðeigandi. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel undirliggjandi tryggingar skuldabréfaflokksins og alla skilmála hans áður en ákvörðun er tekin um að fjárfesta í skuldabréfunum. Fjárfestar eru enn fremur hvattir til að kynna sér vel innihald kafla 1 *Áhættuþættir* í útgefandalýsingu þessari sem og kafla 1 *Áhættuþættir* í verðbréfalýsingu IS Kredit 61 SB dagsettri 6. september 2022.

Fjárfestar verða sjálfir að taka ákvörðun um hvort fjárfesting í bréfunum sé góður kostur fyrir þá. Fjárfestum er einkum bent á að huga að eftirfarandi þáttum:

- a) Fjárfestar þurfa að búa yfir nægjanlegri þekkingu og reynslu til að meta virði skuldabréfanna og lausafjárstöðu útgefanda með fullnægjandi hætti. Fjárfestar verða að gera sér grein fyrir áhættunni sem fylgir fjárfestingum í skuldabréfunum og hafa kynnt sér rækilega innihald lýsingarinnar og eftir atvikum annars efnis um útgefanda.
- b) Fjárfestar verða að vera færir um að meta með fullnægjandi hætti áhrif fjárfestingar í skuldabréfunum á eigin eigna- og fjárhagsstöðu. Fjárfestar verða að búa yfir nægilegri fjárfestingagetu og lausafé til að bera áhættuna sem fylgir kaupum á skuldabréfunum.
- c) Fjárfestar verða að kynna sér og skilja skilmála skuldabréfanna og vera kunnugir eðli fjármagnsmarkaða. Fjárfestar verða að vera færir um að meta, ýmist sjálfir eða með hjálp ráðgjafa, hvaða áhrif sveiflur í rekstri útgefanda, breytingar á vaxtastigi eða aðrir sambærilegir þættir geta haft á fjárfestingar í skuldabréfunum.
- d) Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup á skuldabréfum útgefnum af útgefanda kunna að hafa og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.

Útgefandalýsingu þessa eða önnur skjöl sem eru hluti af útgefandalýsingunni skal hvorki senda í pósti né dreifa á einn eða annan hátt til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótarskráningarferlis eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef slík dreifing greinir á við lög eða reglur viðeigandi landa. Útgefandalýsingu þessa eða önnur skjöl sem eru hluti af útgefandalýsingunni skal þannig meðal annars hvorki senda í pósti né dreifa á einn eða annan hátt til eða innan Bandaríkjanna, Ástralíu, Kanada eða Japans. Hvorki Íslandsbanki sem umsjónaraðili eða útgefandi eru skaðabótaskyldir vegna dreifingar á lýsingunni til þriðja aðila.

6.1. Endurskoðendur útgefanda, rekstraraðila og vörsluaðila

Endurskoðendur útgefanda á því tímabili sem sögulegar fjárhagsupplýsingar taka til í lýsingu þessari var Ernst & Young hf., kt. 520902-2010, Borgartúni 30, 105 Reykjavík og fyrir þeirra hönd Margrét Pétursdóttir, kt. 010168-3769 löggiltur endurskoðandi og meðlimur í Félagi löggiltra endurskoðenda. Á síðasta aðalfundi Íslandssjóða tók við Valgerður Kristjánsdóttir, kt. 030179-5449, meðlimur í Félagi löggiltra endurskoðanda. Skyldur endurskoðenda eru m.a. óháð endurskoðun árs- og árshlutareikninga og framkvæmd könnunaraðgerða í tengslum við reikningana.

Ernst & Young hefur starfað á því tímabili sem sögulegar fjárhagslegar upplýsingar í lýsingunni taka til. Þá hefur Ernst & Young ekki hafnað að veita áritun á árs- eða árshlutareikninga útgefanda eða rekstraraðila hans á því tímabili sem sögulegar fjárhagslegar upplýsingar í lýsingunni taka til.

Ernst & Young hefur verið endurskoðandi útgefanda frá stofnun hans árið 2021. Ernst & Young hf. hefur einnig verið endurskoðandi Íslandssjóða og Íslandsbanka á því tímabili sem sögulegar fjárhagsupplýsingar taka til í lýsingu þessari.

6.2. Upplýsingar frá þriðja aðila

Upplýsingar frá Þjóðskrá Íslands um fasteigna- og brunabótamat eru opinber gögn. Útgefandi staðfestir, að því marki sem félaginu er unnt og kunnugt um, að þær upplýsingar sem stuðst er við frá Þjóðskrá Íslands eru rétt eftir hafðar og að engum staðreyndum er sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða villandi. Upplýsingarnar voru fengnar af vef Þjóðskrár Íslands, <http://www.skra.is/fasteignir>.

6.3. Umsjónaraðili útgáfunnar og töku skuldabréfanna til viðskipta

Umsjónaraðili töku skuldabréfanna til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland er fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160, Hagasmára 3, 201 Kópavogi. Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka var ráðgjafi félagsins og umsjónaraðili með sölu skuldabréfanna, ásamt verðbréfamiðlun sem hafði umsjón með útboðum skuldabréfanna.

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf. hefur jafnframt verið með umsjón við gerð lýsingar útgefanda dagsettrar 6. september 2022, vegna töku skuldabréfaflokksins til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland. Lýsingarnar eru byggðar á upplýsingum frá útgefanda og rekstrarfélaginu.

Íslandsbanki þiggur þóknun fyrir aðkomu sína að þessum verkefnum. Samskiptaupplýsingar Íslandsbanka eru: fyrirtaekjaradgjof@islandsbanki.is og LEI auðkenni er 549300PZMFIQR79Q0T97.

6.4. Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

Íslandssjóðir sjá um rekstur og stýringu sjóðsins og eru Íslandssjóðir í eigu Íslandsbanka hf. sem mun m.a. annast uppgjör og vörslu eigna sjóðsins samkvæmt samningi. Athygli er vakin á hagsmunum útgefanda, Íslandssjóða og Íslandsbanka vegna töku skuldabréfa IS Kredit SPV 21 hs. til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

- Íslandsbanki hf. er eigandi Íslandssjóða hf., rekstraraðila sérhæfða sjóðsins IS Kredit SPV 21 hs., sem er útgefandi skuldabréfaflokksins IS Kredit 61 SB sem lýsing þessi fjallar um. Íslandssjóðir eru eini eigandi hlutdeildarskírteina útgefanda. Sjóðstjóri útgefanda er jafnframt starfsmaður Íslandssjóða. Íslandsbanki, sem umsýsluaðili lánssamnings, hefur umsjón með útreikningi og framkvæmd greiðslna útgefanda samkvæmt ákvæðum skuldabréfanna.
- Íslandsbanki hf. er vörsluaðili útgefandans sbr. IV. kafla laga nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða og annast tiltekin verkefni samkvæmt sérstökum útvistunarsamningum. Einnig sér Íslandsbanki um innheimtu umsjónarlauna og vörsluþóknunar fyrir sjóðinn. Svið Regluvörslu og Innri endurskoðunar Íslandsbanka sinnir jafnframt ákveðnum eftirlitsþáttum fyrir Íslandssjóði á

grundvelli útvistunarsamninga. Jafnframt annast Íslandsbanki greiðslur útgefandans til skuldabréfaeigenda skv. skilmálum skuldabréfanna sem lýsing þessi tekur til. Íslandsbanki fær greidda þóknun frá Íslandssjóðum vegna útvistaðra verkefna og eins fyrir að sinna hlutverki vörsluaðila samkvæmt vörslusamningi aðila.

- Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hefur verið ráðgjafi Íslandssjóða við gerð lýsingarinnar ásamt því að hafa umsjón með töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka þiggur þóknun fyrir störf sín fyrir útgefanda.
- Íslandsbanki er viðskiptabanki útgefanda.
- Íslandssjóðir hljóta umsýsluþóknun fyrir rekstur sjóðsins sem nemur 0,1% á ársgrundvelli af höfuðstól og verðbótum lánsamnings við Grunnstoð. Umsýsluþóknunin er greidd mánaðarlega.
- Sjóðirnir IS Skuldabréfasafn hs. og IS Græn Skuldabréf hs., sem eru í rekstri Íslandssjóða, eru meðal fjárfesta í skuldabréfum sem lýsing þessi tekur til.

IS Kredit SPV 21 hs., Íslandssjóðum og Íslandsbanka sem umsjónaraðila er ekki skylt að meta hvort kaup á skuldabréfum sem þessi lýsing tekur til er viðeigandi fyrir fjárfesta og nýtur fjárfestir í slíkum viðskiptum því ekki verndar samkvæmt lögum um markaði fyrir fjármálagerninga nr. 115/2021. IS Kredit SPV 21 hs., Íslandssjóðir og Íslandsbanki fara fram á það við fjárfesta að þeir kynni sér alla hugsanlega hagsmunaárekstra sem tilgreindir eru í þessari lýsingu.

Reglur Íslandsbanka um hagsmunaárekstra sem er að finna á vefslóðinni:

https://cdn.islandsbanki.is/image/upload/v1/documents/Reglur_um_radstafanir_gegn_hagsmunaarekstrum.pdf.

Fjárfestum er bent á að kynna sér vel alla hugsanlega hagsmunaárekstra sem nefndir eru í útgefandalýsingu þessari og leita sér óháðrar ráðgjafar um það álitaefni eins og við á.

Í reglum IS Kredit SPV 21 hs. er einnig fjallað um hugsanlega hagsmunaárekstra en þar kemur fram:

Hagsmunaárekstrar geta komið upp þegar rekstraraðili og/eða starfsmenn þess þjóna hagsmunum tveggja eða fleiri aðila og eru í aðstöðu til að láta einn aðila í betri aðstöðu á kostnað annars aðila. Í starfsemi rekstraraðila geta t.d. skapast kringumstæður þar sem hagsmunir viðskiptavinar, starfsmanna, rekstraraðilans eða sjóðs eru ekki þeir sömu.

Við veitingu þjónustu í tengslum við sjóðastýringu eða aðra starfsemi Íslandssjóða geta hagsmunaárekstrar myndast ef Íslandssjóðir, starfsmenn Íslandssjóða eða aðili sem beint eða óbeint er tengdur Íslandssjóðum í gegnum yfirráð:

- a) sé líklegur til að njóta fjárhagslegs ágóða eða forðast fjárhagslegt tap á kostnað sjóðsins,
- b) hefur hagsmuna að gæta af niðurstöðu þeirrar þjónustu sem sjóðnum er veitt eða viðskipta fyrir hönd sjóðsins eða annars viðskiptavinar og þessir hagsmunir eru aðgreindir frá sjóðnum að því er varðar niðurstöðuna,
- c) hafi fjárhagslegan hvata eða annars konar hvata til þess að setja hagsmuni annars viðskiptavinar eða hóps viðskiptavina frammar hagsmunum sjóðsins,
- d) framkvæmi sömu aðgerðir fyrir sjóðinn og fyrir annan viðskiptavin eða viðskiptavini sem ekki eru sjóðir,
- e) þiggur eða mun þiggja umbun í tengslum við stýringu sjóðsins í formi peninga, vöru eða þjónustu, annarra en venjubundinna umboðslauna eða þóknana fyrir þjónustuna, frá öðrum aðila en sjóðnum.

Íslandssjóðum er skylt að grípa til allra eðlilegra ráðstafana til að koma í veg fyrir að hagsmunaárekstrar skaði hagsmuni viðskiptavina Íslandssjóða. Dregið er verulega úr hættu á hagsmunaárekstrum með greiningu hagsmunaárekstra, öflugri áhættustýringu, aðgreiningu í tölvukerfum og eftirliti með fjárfestingum viðkomandi sjóðs. Íslandssjóðir hf. og móðurfélag þess hafa sett sér skriflega stefnu varðandi hagsmunaárekstra. Útdráttur úr stefnu Íslandssjóða um hagsmunaárekstra, vefslóð https://www.islandssjodir.is/library/islandssjodir/Utdrattur_ur_stefnu_um_hagsmunaarekstra.pdf

6.5. Skjöl felld inn með tilvísun

Ársreikningur IS Kredit SPV 21 hs., fyrir fjárhagsárið 2021 er felldur inn í lýsingu þessa með tilvísun og myndar við það órjúfanlegan hluta af henni. Fjárhagsárið 2021 er fyrsta árið sem sjóðurinn er starfandi.

- Ársreikningur IS Kredit SPV 21 hs. 2021, dagsettur 28. apríl 2022. Vefslóð: <https://www.islandssjodir.is/library/islandssjodir/2022-04-28%20IS%20Kredit%20-%20%C3%81rsreikningur%202021.pdf>

Ársreikningurinn hefur verið endurskoðaður af Ernst & Young ehf. sem eru endurskoðendur útgefanda og innihalda áritun óháðs endurskoðanda þeirra. Fjárhagsár útgefanda er almanaksárið.

6.6. Skjöl til sýnis

Á meðan útgefandalýsing þessi, dagsett 6. september 2022, er í gildi er heimilt, eftir atvikum, að skoða eftirfarandi skjöl (eða afrit þeirra) á skrifstofu Íslandssjóða hf., Hagasmára 3, 201 Kópavogi. Skjölín eru auk þess alltaf aðgengileg á rafrænu formi á vefsíðu félagsins, slóð: <https://www.islandssjodir.is/serhaefdar-fjarfestingar/is-kredit-spv-21/>:

- Ársreikningur IS Kredit SPV 21 2021, dagsettur 28. apríl 2022.
- Þjónustusamningur um kennslu og rannsóknir milli Háskólans í Reykjavík og mennta- og menningarmálaráðuneytis 2012-16, dagsettur 29. desember 2011.
- Viðauki við þjónustusamning um kennslu og rannsóknir fyrir árin 2012 – 2016 milli mennta- og menningarmálaráðuneytis og Háskólans í Reykjavík, dagsettur 28. janúar 2021.
- Viljayfirlýsing Háskóla- iðnaðar- og nýsköpunarráðuneytis um endurnýjun þjónustusamnings við Háskólann í Reykjavík, dagsett 1. september 2022.
- Lýsing og reglur IS Kredit SPV 21 hs., dagsettar 21. september 2021.
- Umsýslu- og veðgæslusamningur, dagsettur 13. september 2021.
- Ársreikningur Grunnstoðar 2021, dagsettur 22. mars 2022.
- Félagslegur fjármögnunarrámmi Háskólans í Reykjavík 2021, vefslóð: <https://www.ru.is/media/hr/skjol/Fjarmognunarrammi-HR.pdf>.
- Reykjavík University Social Financing Framework, S&P Global Ratings, dagsett 1. júní 2021.

6.7. Staðfesting af hálfu Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands

Útgefandalýsing þessi hefur verið staðfest af Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands (hér eftir „Fjármálaeftirlitið“), sem er lögbært yfirvald samkvæmt lögum um lýsingu verðbréfa sem boðin eru á almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði nr. 14/2020 og reglugerð ESB 2017/1129. Fjármálaeftirlitið staðfestir útgefandalýsingu þessa í þeim skilningi að hún uppfyllir kröfur um að vera fullnægjandi, skiljanleg og samkvæm sem kveðið er á um í reglugerð ESB 2017/1129. Ekki ber að líta á staðfestingu Fjármálaeftirlits á útgefandalýsingu þessari sem stuðning við útgefandann.

6.8. Yfirlýsing ábyrgðaraðila lýsingar fyrir hönd útgefanda

Formaður stjórnar Íslandssjóða, kt. 690694-2719, Hagasmára 3, 201 Kópavogi og framkvæmdastjóri Íslandssjóða, lýsa því hér með yfir fyrir hönd IS Kredit SPV 21 hs., 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.

Kópavogur, 6. september 2022,

F.h. Íslandssjóða hf.

Kjartan Smári Höskuldsson
framkvæmdastjóri Íslandssjóða hf.

Sylvía Kristín Ólafsdóttir
stjórnarformaður Íslandssjóða hf.