



FÍ FASTEIGNAFÉLAG SLHF.

VERÐBRÉFALÝSING

JÚNÍ 2014

EFNISYFIRLIT

1	ÁHÆTTUÞÆTTIR.....	5
1.1	Markaðsáhætta.....	6
1.2	Seljanleikaáhætta.....	6
1.3	Vanskilaáhætta.....	6
1.4	Áhætta tengd undirliggjandi tryggingum.....	6
1.5	Verðbólgu- og vaxtaáhætta.....	8
1.6	Uppgjörsáhætta.....	8
1.7	Lagaleg áhætta.....	8
2	SKILGREININGAR.....	9
3	TILKYNNING FRÁ ÚTGEFANDA.....	11
4	ÁBYRGIR AÐILAR.....	12
4.1	Yfirlýsing stjórnar útgefanda.....	12
4.2	Umsjónaraðili vegna töku skuldabréfanna til viðskipta.....	13
4.3	Hugsanlegir hagsmunaárekstrar.....	13
4.3.1	MP Banki hf.	13
4.3.2	Ábyrgðaraðili.....	14
4.3.3	Stjórn og framkvæmdastjóri.....	14
5	UPPLÝSINGAR UM SKULDABRÉFIN.....	14
5.1	Almennt.....	15
5.2	Tilgangur útgáfunnar.....	15
5.3	Heimild að baki fyrirhugaðri útgáfu skuldabréfanna.....	15
5.4	Aðilar og hlutverk.....	16
5.5	Greiðslufyrirkomulag.....	17
5.6	Upplýsingagjöf.....	17
6	TRYGGINGASAFNIÐ.....	17
6.1	Almennt um tryggingasafnið/tryggingabréfin.....	18
6.2	Fasteignir og leigusamningar.....	18
6.2.1	Fjármögnun fasteigna.....	22
6.3	Skipulag viðskipta.....	23
	23
6.4	Fjármagnsflæði af fasteignum.....	23

6.5	Fjárfestingastefna.....	24
6.6	Sala og útskipting fasteigna útgefanda.....	25
6.7	Fjárhæð láns í hlutfalli við fjárhæð tryggingar	25
6.8	Óháð virðismat tryggingasafns - sérfræðialit.....	25
6.9	Upplýsingar frá þriðja aðila	26
7	SKILMÁLAR SKULDABRÉFSINS.....	26
7.1	Almennar upplýsingar um skuldabréfin.....	26
7.2	Ítarupplýsingar um skuldabréfin	30
7.3	Upplýsingar um löggjöf.....	38
7.4	Taka til viðskipta.....	39
7.4.1	Ákvörðun um töku til viðskipta.....	39
7.4.2	Tilgangur töku til viðskipta	39
7.4.3	Umsjón með töku skuldabréfanna til viðskipta	39
7.4.4	Umsókn um töku skuldabréfanna til viðskipta	39
7.4.5	Kostnaður við töku skuldabréfanna til viðskipta	40
8	BREYTINGAR Á ÚTGEFANDALÝSINGU	40
8.1	Breytingar á kafla 1.3.1 („Mótaðilaáhætta“):	40
8.2	Breytingar á kafla 1.4.3 („Áhætta vegna lok starfstíma útgefanda“):	42
8.3	Breytingar á kafla 2 („Skilgreiningar“):	42
8.4	Breyting á kafla 3.1 („Almennt um útgefanda“):.....	43
8.5	Breytingar á kafla 3.6 („Óháð mat á virði fjárfestingareigna“):	43
8.6	Breytingar á kafla 3.7 („Fjárfestingar“):.....	43
8.7	“Breytingar á kafla 3.11.3 („Önnur viðskiptatengsl tengdra aðila“):.....	44
8.8	“Breytingar á kafla 3.15 („Fjárhagsstaða, rekstrarafkoma og mat á eignum“):.....	44
8.9	Breytingar á kafla 4 („HLUTHAFAR“):	44
8.10	Breytingar á kafla 5.2 (“Stjórn og framkvæmdastjóri“):.....	45
8.11	Breytingar á kafla 5.3.3 („Stjórn og framkvæmdastjóri“):	49
8.12	Breytingar á kafla 6 („Fjárhagsupplýsingar“):	49
8.13	Breytingar á kafla 6.4.1 („Breytingar á fjárhag útgefanda frá 1. júlí 2013“):	50
8.14	Breytingar á kafla 7 („SKJÖL TIL SÝNIS“):	50
8.15	Breytingar á kafla 8.1 („Yfirlýsing stjórnar útgefanda“):.....	50
8.16	Breytingar á kafla 8.3 („Umsjónaraðili vegna töku skuldabréfanna til viðskipta“) í útgefandalýsingu:	51
8.17	Breyting á kafla 13 („VERÐMÖT - CAPACENT“):.....	51

9	SKJÖL TIL SÝNIS	52
10	TRYGGINGARBRÉF	53
11	ENDURSKOÐAÐUR ÁRSREIKNINGUR FYRIR REIKNINGSÁRIÐ 2013	55
12	VERÐMATSSKÝRSLA FYRIR ÞVERHOLT 11 OG YFIRLÝSING CAPACENT	56
13	VIÐAUKI VIÐ ÚTGÁFULÝSINGU	57

Verðbréfalýsing þessi er birt af hálfu Fí Fasteignafélags slhf., kt. 571212-0210, Amtmannsstíg 1, 101 Reykjavík, Ísland (hér eftir „**útgefandi**“ eða „**félagið**“), dagsett þann 19. júní 2014 („**verðbréfalýsing**“). Verðbréfalýsingin er gefin út vegna stækkunar skuldabréfaflokks útgefanda FIF 13 01 sem tekinn var til viðskipta þann 16. september 2013 á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Ísland (hér eftir einnig nefnt „**Kauphöllin**“). Verðbréfalýsingin er hluti af lýsingu sem samanstendur af þremur skjölum, þ.e. (i) verðbréfalýsingu þessari, (ii) útgefandalýsingu dagsettri 6. september 2013, uppfærð með verðbréfalýsingu dags. 7. febrúar 2014 og uppfærðri í 8. kafla verðbréfalýsingar þessarar, og (iii) samantekt dagsett 19. júní 2014 („**lýsingin**“).

Auðkenni skuldabréfaflokksins í kerfum Verðbréfasráningar Íslands hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Ísland er FIF 13 01, þar sem skuldabréfin eru gefin rafrænt út. Sama auðkenni er í kerfum Kauphallarinnar. Kauphöllin mun tilkynna opinberlega ef skuldabréfin sem gefin verða út vegna stækkunar skuldabréfaflokksins verða tekin til viðskipta og þá hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur með bréfin verði á hinum skipulega verðbréfamarkaði, en Kauphöllin tilkynnir slíka dagsetningu með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara.

Verðbréfalýsing þessi veitir upplýsingar um mikilvæga eiginleika og áhættu sem tengjast verðbréfunum.

Upplýsingar sem fram koma í verðbréfalýsingu þessari byggja á staðreyndum og aðstæðum eins og þær voru á birtingardegi hennar og geta breyst án fyrirvara. Komi fram nýjar upplýsingar sem geta haft áhrif á verð skuldabréfanna frá dagsetningu birtingar verðbréfalýsingar þessarar og fram að þeim degi þegar skuldabréfin verða gefin út eða viðskipti með skuldabréfin í Kauphöllinni hefjast, mun útgefandi gefa út opinberlega tilkynningu sem birt verður á evrópska efnahagssvæðinu auk þess sem birtur verður viðauki við lýsinguna sbr. 46. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti (hér eftir „**ví.**“)

Útrentuð eintök verðbréfalýsingar og samantektar dagsett þann 19. júní 2014 má nálgast í 12 mánuði frá staðfestingu á skrifstofu útgefanda. Rafræn eintök má nálgast á vefsíðu útgefanda <http://fifasteignir.is/fi-fasteignafelag-slhf.html>.

Í verðbréfalýsingu þessari vísa „**skuldabréfin**“ og „**skuldabréfaútgáfan**“ til skuldabréfaflokksins FIF 13 01 sem er sá flokkur sem tekinn hefur verið til viðskipta í Kauphöllinni og fyrirhugað er að stækka á grundvelli verðbréfalýsingar þessarar.

1 ÁHÆTTUÞÆTTIR

Hér á eftir er umfjöllun um áhættuþætti sem eiga sérstaklega við um skuldabréf útgefanda sem fyrirhugað er að taka til viðskipta í Kauphöllinni. Eftirfarandi áhættuþættir eru settir fram svo meta megi markaðsáhættu sem tengist skuldabréfunum.

Fjárfesting í skuldabréfum útgefanda felur í sér áhættu. Verðmæti skuldabréfanna getur lækkað jafnt sem hækkað. Aðilar sem fjárfesta í skuldabréfum útgefnum af útgefanda geta tapað verðmæti allrar fjárfestingar sinnar í skuldabréfunum eða eftir atvikum hluta hennar.

Eftirfarandi áhættuþættir eru háðir óvissu og því er útgefanda ekki mögulegt að segja til um líkur á því að þeir geti átt sér stað. Möguleiki er á því að útgefandi geti ekki staðið við skuldbindingar sínar

vegna annarra þátta sem ekki eru taldir áhættuþættir á grundvelli þeirra upplýsinga sem nú liggja fyrir og útgefanda er kunnugt um.

Innbyrðis röð efnistaka í þessum kafla 1 (Áhættuþættir) í verðbréfalýsingu þessari endurspeglar hvorki mikilvægi né líkur þess að viðkomandi þáttur hafi áhrif á virði skuldabréfanna, heldur er einungis til hægðarauka fyrir lesendur.

Þá er upptalning á áhættuþáttum í þessum kafla 1 í verðbréfalýsingu (Áhættuþættir) og kafla 1 í útgefandalýsingu félagsins dagsett 6. september 2013 (Áhættuþættir), eftir bestu vitund útgefanda, tæmandi talning á þeim áhættuþáttum sem mögulegt er að hafi áhrif á verðbréfin sem fyrirhugað er að verði gefin út á grundvelli lýsingar útgefanda.

Aðilar sem hafa hug á að fjárfesta í skuldabréfum útgefnum af félaginu er bent á að leita sér ráðgjafar áður en ákvörðun um fjárfestingu er tekin og jafnframt hvattir til þess að kynna sér fyrrgreinda áhættukafla vel.

1.1 Markaðsáhætta

Markaðsáhætta felur í sér þá áhættu að virði fjármálgerninga sveiflast almennt séð á markaði.

Þrátt fyrir að sótt verði um töku skuldabréfanna til viðskipta hjá NASDAQ OMX á Íslandi hf. er ekki hægt að ábyrgjast skilvirkan markað með skuldabréfin. Þá hvílir engin skylda á útgefanda að viðhalda slíkum skilvirkum markaði. Ekki hefur verið samið um viðskiptavakt með skuldabréfin og er viðskiptavakt ekki fyrirhuguð fyrir tilstuðlan útgefanda.

1.2 Seljanleikaáhætta

Þá má geta svokallaðrar seljanleikaáhættu, þ.e. áhættan á að ekki reynist unnt að selja skuldabréfin þegar vilji stendur til. Áhættan birtist bæði með þeim hætti að markaðurinn geti ekki tekið við því magni sem til stendur að selja þar sem kaupendur vantar, en einnig er verðmyndun oft með þeim hætti að verulegur munur er á kaup- og sölugengi og því næst ekki sá árangur við sölu sem vænst hafði verið.

1.3 Vanskilaáhætta

Vanskilaáhætta er sú áhætta að útgefandi geti ekki uppfyllt skyldur sínar um endurgreiðslu á skuldabréfunum á gjalddaga. Útgefandi skuldbindur sig til þess að endurgreiða skuldabréfin á gjalddaga með tekjum sínum og eignum, en skuldbinding útgefanda er tryggð í sérstöku safni fasteigna.

Allar kröfur á hendur útgefanda til endurgreiðslu skuldabréfanna eru jafnréttháar (pari passu).

1.4 Áhætta tengd undirliggjandi tryggingum

Til tryggingar skuldabréfaútgáfunni veitir útgefandi veð í öllum undirliggjandi fasteignum félagsins. Tryggingasafnið mun samanstanda af atvinnuhúsnæði í útleigu. Ákveðin áhætta er fólgin í því að virði framangreindra fasteigna kann að rýrna, hvort heldur sem er vegna lækkandi fasteignaverðs eða

vegna neikvæðrar þróunar leiguverðs á atvinnuhúsnæði, þ.m.t. vegna breytinga á framboði slíks húsnæðis.

Lækkun á fasteignaverði kann að hafa áhrif þegar kemur að lokagjalddaga skuldabréfanna þar sem söluandvirði undirliggjandi fasteigna er ætlað að standa straum af greiðslu höfuðstóls skuldabréfanna. Í þessu sambandi skal þess getið að allar fasteignir félagsins eru fjármagnaðar á grundvelli áskriftarloforða sem eru þannig upp byggð að einungis 80% af verðmæti undirliggjandi eigna verður fjármagnað með útgáfu skuldabréfa og 20% með eigið fé. Hins vegar, þá standa allar undirliggjandi fasteignir félagsins til tryggingar skuldabréfaútgáfunni.

Þá ber að athuga að fasteign félagsins að Laufásvegi 31, 101 Reykjavík var fjármögnuð að fullu með eigin fé. Fasteignir félagsins að (i) Álíheimum 74 104 Reykjavík, (ii) þær fasteignir sem sameiginlega mynda Bernhöftstorfuna (landnúmer 101328), þ.e. Lækjargata 3, Amtmannsstígur 1 og Bankastræti 2, allar í 101 Reykjavík (sameiginlega nefndar „**Bernhöftstorfan**“) og (iii) Þverholt 11, 105 Reykjavík, eru fjármagnaðar að fullu með útgáfu skuldabréfa. Framtíðar fjármagnsskipan félagsins verður þó með þeim hætti sem greint er frá að ofan, þ.e. fjármögnun með 20% eigin fé og 80% skuldabréf. Fyrir fjármögnun á Þverholti 11 með útgáfu skuldabréfa skiptist fjármögnun félagsins í 72,2% skuldabréf og 27,8% hlutafé. Eftir fjármögnun á kaupum á Þverholti 11 með útgáfu skuldabréfa verður hlutfallið 80,5% skuldabréf og 19,5% hlutafé.

Aðilar sem hafa hug á að fjárfesta í skuldabréfum útgefnum af félaginu eru hvattir til að gera eigin kannanir á, afla sér tilhlýðilegra upplýsinga eða viðhlítandi ráðgjafar um fasteignamarkað fyrir atvinnuhúsnæði áður en tekin er ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfum útgefanda.

Útgefandi getur ekki ábyrgst verðmæti þeirra fasteigna sem settar eru til tryggingar skuldabréfaútgáfunni. Vegna þessa kann að vera að fjárfestingar útgefanda myndi ekki nægilegar tekjur til þess að standa undir skuldbindingum samkvæmt skuldabréfaútgáfunni.

Útgefandi mun við val á fasteignum horfa sérstaklega til eftirfarandi þátta: i) staðsetningar, ii) ástands fasteigna, iii) lengd leigusamninga, iv) leiguverðs, v) leigutaka, og vi) framtíðar notkunarmöguleika fasteignar. Einnig verður sérstaklega horft til áhættudreifingar í samsetningu þeirra fasteigna sem fjárfest verður í.

Eftirfarandi eru markmið og heimildir útgefanda sem betur tryggja áhættudreifingu fasteignasafnsins:

- a. Megináhersla verður lögð á atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu með sérstaka áherslu á miðsvæði höfuðborgarinnar sem fjárfestingarsvæði. Fjárfest verður í verslunar, þjónustu og skrifstofuhúsnæði. Einnig verður heimilt að fjárfesta í öðru fjölnota atvinnuhúsnæði, s.s. lager og iðnaðarhúsnæði.
- b. Óheimilt er að fjárfesta í þróunarverkefnum og/eða nýbyggingum, en þó verður heimilt að fjárfesta í húsnæði í byggingu sem skilað verður fullbúnu og fyrir liggja leigusamningar sem falla að fjárfestingastefnu útgefanda.
- c. Hámarkshlutdeild einstakra leigutaka af heildarskuldbindingu (þ.e. kr. 9.925.000.000) er 20%. Fjárhagslega sterkum fyrirtækjum (leigutökum) er þó heimilt að vera með allt að 35% hlutdeild, en ekkert hámark er á hlutdeild opinberra aðila. Þrátt fyrir fyrrgreinda heimild, stefnir útgefandi þó á að vera með vel dreifða tekjusamsetningu, þ.e. leigutaka. Stefnt er að því að meðallíftími leigusamninga verði að lágmarki 5 ár.

Þá geta þættir líkt og almennt efnahagsástand, svo sem atvinnuþróun, vaxtastig, verðbólga og gengisþróun haft áhrif á verðmæti fasteigna og eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði, hvort heldur sem er til kaups eða leigu og þar með tryggingasafn útgefanda. Leigusamningar útgefanda eru tengdir vísitölu neysluverðs.

1.5 Verðbólgu- og vaxtaáhætta

Gengishreyfingar, verðbólga og verðbólguvæntingar kunna að hafa áhrif á vaxtastig og þar með fjármagnsliði félagsins. Sambærilegir þættir kunna að hafa áhrif á rekstrarkostnað fasteigna félagsins, þ. á m. viðhaldskostnað og markaðsverð eigna.

Útgefandi verður einungis fjármagnaður með eigin fé og skuldabréfum útgefnum samkvæmt lýsingunni. Skuldabréfin munu bera fasta verðtryggða vexti. Ef tekin verður ákvörðun um að endurfjármagna skuldir félagsins fyrir lokagjalddaga skuldabréfanna gætu vaxtakjör hafa versnað. Hvorki er heimilt að taka bankalán til þess að fjármagna fasteignakaup útgefanda né daglegan rekstur félagsins.

1.6 Uppgjörsáhætta

Sú áhætta er til staðar, í tengslum við möguleg viðskipti með skuldabréfin, að greiðsla í greiðslukerfi sé ekki gerð upp með þeim hætti sem vænst var sökum þess að mótaðili greiðir eða afhendir ekki greiðslu á réttum tíma.

1.7 Lagaleg áhætta

Um útgáfu skuldabréfanna gilda íslensk lög sem í gildi voru þegar verðbréfalýsing þessi var birt. Útgefandi er samlagshlutafélag og lýtur lögum nr. 2/1995 um hlutafélög. Lög geta almennt tekið breytingum á líftíma skuldabréfanna með neikvæðum afleiðingum fyrir útgefanda. Útgefandi getur eðli máls samkvæmt ekki ábyrgst áhrif lagabreytinga, dómsúrskurða eða annarra stjórnvaldsákvæðana eftir birtingu verðbréfalýsingar þessarar.

Verðbréfalýsing þessi er birt í tengslum við fyrirhugaða umsókn útgefanda um töku skuldabréfa útgefanda til viðskipta í Kauphöllinni og fellur því undir lög um verðbréfaviðskipti nr. 108/2007. Þá gildir jafnframt reglugerð nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðssvik, reglugerð nr. 707/2008 um upplýsingagjöf og tilkynningarskyldu og reglur Fjármálaeftirlitsins nr. 1050/2012 um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja.

Þar sem skuldabréfaflokkur útgefanda FIF 13 01 hefur verið tekinn til viðskipta í Kauphöllinni er útgefandi jafnframt bundinn af ákvæðum VII. kafla vvl. um reglulegar upplýsingar útgefanda og VIII. kafla um aðrar skyldur útgefanda um veitingu upplýsinga og reglur Kauphallar fyrir útgefendur fjármálagerninga sem í gildi eru á hverjum tíma.

Þá kann félagið að verða aðili að deilumálum, dómsmálum og/eða kröfugerðum úr hendi leigjenda, yfirvalda, eða öðrum þriðja aðila. Ekki er hægt að útiloka að slíkir dómsúrskurðir eða ákvarðanir verði útgefanda óhagfelldir. Við birtingu verðbréfalýsingar þessarar eru engin deilumál til staðar sem kunna að hafa áhrif á starfsemi, fjárhag eða afkomu.

2 SKILGREININGAR

Í verðbréfalýsingu þessari vísa hugtökin:

Aðalmarkaður	til Aðalmarkaðar NASDAQ OMX Iceland hf. sem er skipulegur verðbréfamarkaður í skilningi laga nr. 110/2007.
Alþjóðlegir reikningsskilastaðlar	til International Financial Reporting Standards (IFRS) eins og þeir eru samþykktir af Evrópusambandinu, sbr. reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins nr. 1606/2002.
Ábyrgðaraðili	til Fí Fasteignafélags GP ehf., kt. 430712-1010, Amtmannsstíg 1, 101 Reykjavík.
Áskriftarloforð	til fyrirbyggjandi áskriftarloforða fjárfesta þar sem þeir skuldbinda sig til þess að fjárfesta í i) hlutabréfum (20%) og ii) skuldabréfum (80%) útgefnum af félaginu.
Endurskoðandi	til Hlyns Sigurðssonar (hlynursigurdsson@kpmg.is), löggiltis endurskoðanda hjá KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík.
Fjárfestar	til fjárfesta í útgefanda sem skuldbundnir eru félaginu samkvæmt áskriftarloforðum.
Fjárfestingatímabil	til þriggja (3) ára tímabilsins frá 21. nóvember 2012 þegar útgefanda er heimilt að fjárfesta, en þó með þeim fyrirvara að heimilt er að lengja tímabilið að hámarki um eitt (1) ár. Fjárfestingatímabilið getur því lengst verið til 21. nóvember 2016.
MP banki	til MP banka hf., kt. 540502-2930, Ármúla 13a, 108 Reykjavík.
Hlutafélagalög	til laga um hlutafélög nr. 2/1995 (með síðari breytingum).
Kauphöllin	til NASDAQ OMX Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Ísland.
Lýsingin	til lýsingar útgefanda sem samanstendur af (i) verðbréfalýsingu þessari dagsettri þann 19. júní 2014, (ii) útgefandalýsingu dagsettri þann 6. september 2013, eins og henni var breytt með verðbréfalýsingu útgefanda, dags. 7.

febrúar 2014, og uppfærð í 8. kafla verðbréfalýsingar þessarar, og (iii) samantekt dagsettri þann 19. júní 2014.

Samantekt	vísar til samantektar dagsettri þann 19. júní 2014.
Skilmálar	til skilmála félagsins, dagsettra 25. janúar 2013 (með síðari breytingum).
Skuldabréfin eða skuldabréfaútgáfa	til skuldabréfa FÍ Fasteignafélags slhf. í skuldabréfaflokki FIF 13 01 sem er sá flokkur sem tekinn hefur verið til viðskipta í Kauphöllinni og fyrirhugað er að stækka á grundvelli verðbréfalýsingar þessarar.
Tengdur aðili	<p>til aðila sem falla undir eftirfarandi skilgreiningu á tengdum aðila samkvæmt Alþjóðlegum Reikningsskilastöðlum, IAS staðal nr. 24:</p> <p>„Aðili er tengdur aðili ef um er að ræða einstakling eða lögaðila sem er tengdur þeirri einingu sem gerir ársreikning sinn.</p> <p>a) Einstaklingur eða einhver af nánustu skyldmönnum hans er tengdur aðili ef sá einstaklingur:</p> <ul style="list-style-type: none">i) hefur yfirráð eða sameiginleg yfirráð yfir einingunni,ii) hefur veruleg áhrif á eininguna eðaiii) er einn af lykilstarfsmönnum yfirstjórnar einingarinnar eða móðurfélags hennar. <p>b) Eining er tengd þeirri einingu sem gerir ársreikninginn ef einhver af eftirfarandi skilyrðum eiga við:</p> <ul style="list-style-type: none">i) Einingarnar eru hluti af sömu samstæðu (sem þýðir að sérhvert móðurfélag, dótturfélag og systurfélag er tengt hinum einingunum).ii) Önnur einingin er hlutdeildarfélag eða samrekstrarfélag hinnar einingarinnar (eða hlutdeildarfélag eða samrekstrarfélag einingar sem er í sömu samstæðu og hitt félagið).iii) Báðar einingar eru samrekstrarfélög sama þriðja aðila.iv) Önnur einingin er samrekstrarfélag þriðja aðila og hin einingin er hlutdeildarfélag sama þriðja aðila.v) Einingin er eftirlaunasjóður starfsmanna viðkomandi félags eða félags sem er tengt viðkomandi félagi.

vi) Einingin er undir yferráðum eða sameiginlegum yferráðum einstaklings sem fellur undir (a).

Einstaklingur sem fellur undir (a)(i) hefur veruleg áhrif á eininguna eða er einn af lykilstarfsmönnum yfirstjórnar einingarinnar (eða móðurfélags hennar).“

Tryggingabréfin	til tryggingabréfa sem útgefandi gefur út þegar hann kaupir fasteign, þar sem allar undirliggjandi fasteignir félagsins eru veðsettar til tryggingar á skilvísri og skaðlausri greiðslu fjárskuldbindinga útgefanda samkvæmt skuldabréfaútgáfunni, hvert tryggingarbréf skal efnislega vera í samræmi við kafla 10 þessarar verðbréfalýsingar.
Umsjónaraðili	til Fyrirtækjaráðgjafar MP banka hf.
Útgefandi eða félagið	til Fí Fasteignafélags slhf., kt. 571212-0210, Amtmannsstíg 1, 101 Reykjavík, Ísland.
Útgefandalýsing	til útgefandalýsingar skuldabréfanna dagsettri þann 6. september 2013, eins og henni var breytt með verðbréfalýsingu dags. 7. febrúar 2014 og uppfærð í 8. kafla verðbréfalýsingar þessarar.
Útreiknings- og útgreiðsluaðili	til Fjármálasviðs MP banka hf., kt. 540502-2930, Ármúla 13a, 108 Reykjavík.
Veðgæsluaðili	til Lögfræðisviðs MP banka hf., kt. 540502-2930, Ármúla 13a, 108 Reykjavík.
Verðbréfaskráning Íslands hf.	til Verðbréfaskráningar Íslands hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík.
Verðbréfalýsing	til verðbréfalýsingar þessarar.
VS-reikningur	til skrár um lokafærslur reikningseiganda yfir rafbréf hjá Verðbréfaskráningu Íslands.
Vvl.	til laga um verðbréfaviðskipti nr. 108/2007 (með síðari breytingum).
Þjónustusamningur	til þjónustusamnings milli útgefanda og Fí Fasteignafélags GP ehf. (ábyrgðaraðila) dagsettum 19. febrúar 2013.

3 TILKYNNING FRÁ ÚTGEFANDA

Verðbréfalýsing þessi er gerð til að koma á framfæri upplýsingum vegna stækkunar á skuldabréfaflokki útgefanda FIF 13 01 og fyrirhugaðrar töku þeirra skuldabréfa til viðskipta hjá Kauphöllinni, sbr. lög um verðbréfaviðskipti nr. 108/2007 og sem koma skulu fram í verðbréfalýsingu

samkvæmt viðaukum V og VIII fylgiskjals I við reglugerð nr. 243/2006 um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar nr. 809/2004 um framkvæmd tilskipunar Evrópuþingsins og ráðsins 2003/71/EB að því er varðar upplýsingar í lýsingum, svo og framsetningu þeirra, upplýsingar felldar inn með tilvísun, og birtingu lýsinganna, svo og dreifingu auglýsinga. Tilgangurinn er m.a. að koma á framfæri þeim upplýsingum sem áskildar eru samkvæmt reglum fyrir útgefendur verðbréfa hjá Kauphöllinni og aðilum sem hafa hug á að fjárfesta í skuldabréfum útgefnum af félaginu eru nauðsynlegar til þess að geta myndað sér skoðun á fjárfestingu í skuldabréfum sem óskað hefur verið eftir að tekin verði til viðskipta hjá Kauphöllinni á grundvelli lýsingar útgefanda.

Aðilar sem hafa hug á að fjárfesta í skuldabréfum útgefnum af félaginu eru hvattir til þess að kynna sér sérstaklega kafla 1 í verðbréfalýsingu (Áhættuþættir) þessari og kafla 1 í útgefandalýsingu útgefanda (Áhættuþættir) dagsettri 6. september 2013, eins og henni var breytt með verðbréfalýsingu dags. 7. febrúar 2014 og uppfærð í 8. kafla verðbréfalýsingar þessarar, sem fjalla um áhættu tengdri útgáfu skuldabréfanna sem óskað verður eftir að tekin verði til viðskipta hjá Kauphöllinni á grundvelli lýsingar útgefanda.

Þá eru aðilar sem hyggjast fjárfesta í skuldabréfum útgefnum af útgefanda hvattir til þess að kynna sér lýsinguna í heild sinni, þ.e. samantekt, útgefandalýsingu og verðbréfalýsingu.

4 ÁBYRGIR AÐILAR

4.1 Yfirlýsing stjórnar útgefanda

Stjórn Fí Fasteignafélags slhf., kt. 571212-0210 Amtmannsstíg 1, 101 Reykjavík, Ísland, lýsir því yfir að samkvæmt þeirra bestu vitund séu upplýsingarnar, sem lýsingin hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum sé sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 19. júní 2014

Stjórn Fí Fasteignafélag slhf.

Brynjólfur Jón Baldursson,
Stjórnarformaður

Gylfi Jónasson,
Stjórnarmaður

Björn Hjaltested Gunnarsson,
Stjórnarmaður

Tómas N. Möller,
Stjórnarmaður

Ólafur Sigurðsson,

4.2 Umsjónaraðili vegna töku skuldabréfanna til viðskipta

Umsjónaraðili með töku skuldabréfanna til viðskipta í Kauphöllinni er Fyrirtækjaráðgjöf MP banka hf. Fyrirtækjaráðgjöf MP banka hf., kt. 691209-2450, Ármúla 13a 108 Reykjavík, lýsir því yfir að samkvæmt hennar bestu vitund séu upplýsingar sem lýsingin hefur að geyma í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum sé sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 19. júní 2014

Fyrir hönd Fyrirtækjaráðgjafar MP banka hf.,

Jón Óttar Birgisson, forstöðumaður fyrirtækjaráðgjafar

4.3 Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

4.3.1 MP Banki hf.

Ábyrgðaraðili útgefanda er Fí Fasteignafélag GP ehf., kt. 430712-1010. MP banki er eigandi 70% hlutafjár í ábyrgðaraðila í gegnum dótturfélag sitt M-Investments ehf., kt. 691209-2450, Ármúla 13a 108 Reykjavík. MP banki er einnig viðskiptabanki útgefanda.

Þá er Fyrirtækjaráðgjöf MP banka umsjónaraðili með gerð lýsingarinnar og fyrirhugaðrar töku skuldabréfanna til viðskipta í Kauphöllinni.

Lögfræðisvið MP banka gegnir hlutverki veðgæsluaðila og hefur verið gerður veðgæslusamningur milli félagsins og MP banka, dagsettur þann 13. ágúst 2013. Hlutverk veðgæsluaðila er að varðveita frumrit tryggingabréfa og sjá til þess að útgefandi gefi út tryggingabréf í hvert sinn sem útgefandi kaupir nýja fasteign og aflýsa tryggingabréfi af hverri seldri fasteign. Auk þess er hlutverk veðgæsluaðila að framfylgja löglega teknum ákvörðunum á samráðsfundum skuldabréfaeigenda og framkvæma þær fullnustuaðgerðir sem ráðast þarf í fyrir hönd skuldabréfaeigendanna.

Þá er Fjármálasvið MP banka útreiknings- og útgreiðsluaðili skuldabréfsins.

Þann 5. mars 2013 undirritaði útgefandi kautilboð við LV31 ehf., kt. 581109-0240 („LV31“), sem er 100% dótturfélag MP banka, um kaup á fasteigninni Laufásvegur 31, 101 Reykjavík með fastanúmer 222-8515 og landnúmer 102166 („Laufásvegur“). LV31 var áður í 100% eigu Arnar Valdimars Kjartanssonar og var keypt af MP banka í febrúar 2012. Kaupin á Laufásvegi voru borin undir stjórn félagsins í samræmi við samþykktir og skilmála félagsins og samþykkt á stjórnarfundum þann 28. febrúar 2013. Sjá nánar kafla 3.11 í útgefandalýsingu (Viðskipti tengdra aðila).

4.3.2 Ábyrgðaraðili

Gerður hefur verið þjónustusamningur milli útgefanda og ábyrgðaraðila þar sem ábyrgðaraðili mun alfarið sjá um daglegan rekstur á félaginu og fá greidda þóknun frá útgefanda vegna þeirra starfa í samræmi við ákvæði þjónustusamningsins. Þjónustusamningurinn var samþykktur og undirritaður af stjórn félagsins þann 19. febrúar 2013.

Ábyrgðaraðili útgefanda (FÍ GP) leigir minnsta rýmið í Bernhöftstorfundi fyrir skrifstofur sínar skv. leigusamningi, dags. 25. janúar 2014. Leigusamningurinn er til fimm ára og samsvara leigutekjur tæplega 3% af heildarleigutekjum útgefanda vegna Bernhöftstorfunnar.

4.3.3 Stjórn og framkvæmdastjóri

Brynjólfur Jón Baldursson, stjórnarformaður útgefanda, er forstöðumaður fjármálafyrirtækja og fagfjárfesta á fjárfestingarbankasviði MP banka. Þá er hann jafnframt stjórnarformaður ábyrgðaraðila.

Allir stjórnarmenn félagsins, að undanskildum Brynjólfi Jóni Baldurssyni, stjórnarformanni, eru starfsmenn stórra hluthafa í félaginu og eru tengsl þeirra við útgefanda eftirfarandi:

Björn Hjaltested Gunnarsson er starfsmaður Lífeyrissjóðs starfsmanna ríkisins sem á 19,9% hlut í félaginu (þ.m.t. Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A- og B-deild og Lífeyrissjóður hjúkrunarfræðinga).

Gylfi Jónasson er framkvæmdastjóri Festu lífeyrissjóðs sem á 7,05% hlut í félaginu.

Tómas N. Möller er starfsmaður Lífeyrissjóðs verzlunarmanna sem á 19,9% hlut í félaginu.

Ólafur Sigurðsson er framkvæmdastjóri Stafa lífeyrissjóðs sem á 10,08% hlut í félaginu.

Lýður H. Gunnarsson, varamaður í stjórn útgefanda, er sjóðstjóri hjá Lífeyrissjóði Verkfræðinga sem er 3,02% hluthafi í félaginu.

Óskar Örn Ágústsson, varamaður í stjórn útgefanda, er fjármálastjóri Stafa lífeyrissjóðs sem er 10,08% hluthafi í félaginu.

Engin fjölskyldutengsl eru á milli aðila í stjórn félagsins.

Örn Valdimar Kjartansson er framkvæmdastjóri útgefanda, sem og framkvæmdastjóri og stjórnarmaður í ábyrgðaraðila sem er innan við 1% hluthafi í félaginu. Þá er hann eigandi og stjórnarformaður M3 Capital ehf. sem er 30% eigandi í ábyrgðaraðila.

5 UPPLÝSINGAR UM SKULDABRÉFIN

5.1 Almenn

Sótt er um töku á skuldabréfum útgefnum af félaginu í neðangreindum flokki til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX á Íslandi (Kauphöllin).

Auðkenni Skb.flokks	ISIN	Nafnverðs- Eining	Lokagjalddagi	Gjald- miðill	Tegund	Verðtrygging
FIF 13 01	IS0000022770	1	1. ágúst 2028	ISK	Vaxta- greiðslubréf	Vísitala neysluverðs

Flokkurinn getur orðið að hámarki kr. 7.940.000.000, ritað sjö milljarðar og níuhundruð og fjörutíu milljónir, og verður sú fjárhæð fengin í áföngum með fyrirbyggjandi áskriftarloforðum frá hluthöfum. Um er að ræða einn skuldabréfaflokk, verðtryggt vaxtagreiðslubréf til 15 ára.

Upphaflega voru gefin út skuldabréf í floknum að fjárhæð kr. 414.661.198. Voru skuldabréfin tekin til viðskipta í Kauphöllinni þann 16. september 2013. Þá var skuldabréfaflokkurinn stækkaður þann 7. febrúar 2014 með útgáfu og sölu á skuldabréfum að virði fjárhæðar kr. 1.018.600.000, er samsvarar 980.920.897 nafnverðseiningum skuldabréfa á genginu 103,841197.

Heimilt er að innkalla samkvæmt fyrirbyggjandi áskriftarloforðum á fjárfestingatímabilinu. Fjárfestingatímabilið telst vera frá þeim degi sem áskrift eða skuldbindandi áskriftarloforð lá fyrir frá stærstum hluta fjárfesta, sem var þann 21. nóvember 2012 og til 21. nóvember 2015, með fyrirvara um heimild stjórnar útgefanda til að framlengja fjárfestingatímabilið um eitt ár, þ.e. til 21. nóvember 2016. Um lokuð útboð er að ræða þar sem fjárfestar munu taka þátt á grundvelli áskriftarloforða.

Skuldabréfin eru nafnbref og eru gefin út rafrænt hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf., Laugavegi 182, 105 Reykjavík. Bréfin eru vistuð á vörslureikningi viðkomandi áskrifanda hjá reikningsstofnun að hans vali.

Skuldabréfin eru verðbréf í skilningi 1. mgr. 2. gr. vvl. Um þau gilda jafnframt lög nr. 131/1997 um rafræna eignaskráningu verðbréfa sem og óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf. Ágreiningur vegna skuldabréfaútgáfu þessarar má reka fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt 3. þætti laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

5.2 Tilgangur útgáfunnar

Tilgangur útgáfu skuldabréfanna er að fjármagna verkefni útgefanda og verður söluandvirði skuldabréfanna notað til i) fjármögnunar á fasteignum- og fasteignatengdum verkefnum í samræmi við fjárfestingastefnu, skilmála og samþykktir útgefanda, ii) annarra samningsbundna greiðslna samkvæmt skuldabréfaútgáfunni og iii) hefðbundinna viðskiptaskulda sem tengjast daglegum rekstri útgefanda.

5.3 Heimild að baki fyrirhugaðri útgáfu skuldabréfanna

Hluthafafundur útgefanda samþykkti heimild til útgáfu skuldabréfanna og að sækja um töku til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði á fundi sínum þann 25. janúar 2013. Samkvæmt 20. gr.

samþykktá útgéfanda og 6. gr. skilmála útgéfanda er stjórn félagsins heimilt að gefa út skuldabréf að fjárhæð allt að kr. 7.940.000.000.

Stjórn félagsins samþykkti þann 14. maí 2013 að nýta heimild til útgáfu skuldabréfa samkvæmt 20. gr. samþykktá félagsins og gefa út skuldabréf að fjárhæð kr. 414.661.198. Voru skuldabréfin tekin til viðskipta í Kauphöllinni þann 16. september 2013.

Ennfremur samþykkti stjórn félagsins þann 7. janúar 2014 að nýta heimild til útgáfu skuldabréfa samkvæmt 20. gr. samþykktá félagsins og gefa út skuldabréf fyrir að fjárhæð kr. 1.018.600.000 er jafngildir 980.920.897 nafnverðseiningum skuldabréfa á genginu 103,841197. Voru skuldabréfin gefin út samhliða töku þeirra til viðskipta í Kauphöllinni í febrúar 2014.

Þá samþykkti stjórn félagsins þann 23. maí 2014 að nýta heimild til útgáfu skuldabréfa samkvæmt 20. gr. samþykktá félagsins og gefa út skuldabréf að fjárhæð kr. 887.882.194 er jafngildir 832.887.565 nafnverðseiningum skuldabréfa á genginu 106,6029. Er fyrirhugað að gefa út skuldabréfin samhliða töku þeirra til viðskipta í Kauphöllinni í júní 2014.

5.4 Aðilar og hlutverk

Útgefandi skuldabréfanna er Fí Fasteignafélag slhf., kt. 571212-0210, Amtmannsstíg 1, 101 Reykjavík, Ísland. Símanúmer félagsins er 825-9000. Útgefandi mun eiga fasteignirnar sem mynda tryggingasafn skuldabréfaútgáfunnar. Örn Valdimar Kjartansson var ráðinn framkvæmdastjóri útgéfanda af stjórn félagsins. Tilgangur útgéfanda samkvæmt 1. gr. samþykktá hans er rekstur fasteigna, kaup og sala fasteigna og fjármálagerninga sem tengjast fasteignum eða fasteignarekstri, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur. Daglegum rekstri útgéfanda er þó alfarið útvistað til ábyrgðaraðila með þjónustusamningi milli útgéfanda og ábyrgðaraðila dagsettur 19. febrúar 2013.

Ábyrgðaraðili félagsins er Fí Fasteignafélag GP ehf., kt. 430712-1010, Amtmannsstíg 1, 101 Reykjavík, sem er einkahlutafélag stofnað sérstaklega til þess að sinna hlutverki ábyrgðaraðila. Örn Valdimar Kjartansson er framkvæmdastjóri ábyrgðaraðila. Sérfræðikunnátta og reynsla framkvæmdastjóra kemur fram í kafla 5.2 í útgefandalýsingu.

Ábyrgðaraðili, mun innan marka þjónustusamningsins við félagið, samþykktá og skilmála félagsins, annast daglegan rekstur á félaginu. Endanlegar ákvarðanir um hvort fjárfest verður í fjárfestingakostum eru þó teknar af stjórn útgéfanda.

Félaginu er heimilt að segja þjónustusamningnum upp án fyrirvara ef ábyrgðaraðili vanefnir samninginn eða tekin hefur verið ákvörðun um að skipta út ábyrgðaraðila í samræmi við 27. gr. samþykktá félagsins og 18. gr. skilmála félagsins.

Fyrirtækjaráðgjöf MP banka hf., kt. 540502-2930, Ármúla 13a, 108 Reykjavík, hefur fyrir hönd útgéfanda og rekstrarfélags umsjón með því að fá skuldabréfin tekin til viðskipta hjá Kauphöllinni, sbr. 1. mgr. 52. gr. vvl. Umsjónaraðilinn hefur verið ráðgjafi útgéfanda við ferlið og þar með talið unnið að gerð lýsingarinnar í samræði við forsvarsmenn útgéfanda. Upplýsingar í lýsingu eru byggðar á gögnum og upplýsingum frá félaginu.

Þá er Fjármálasvið MP banka útreiknings- og útgreiðsluaðili skuldabréfsins, auk þess að vera tengiliður milli skuldabréfaeiganda og útgéfanda, sbr. þjónustusamningur þess efnis, dags. 29. ágúst 2013. Grein 3.1 í þjónustusamningnum kveður á um að samningurinn falli niður þremur mánuðum frá uppsögn, eða skv. samkomulagi.

Lögfræðisvið MP banka gegnir hlutverki veðgæsluaðila tryggingabréfanna og veitir skuldabréfaeigendum fyrirvar í samræmi við ákvæði veðgæslusamnings dagsettum 13. ágúst 2013.

Þá er MP banki viðskiptabanki útgefanda.

Lögfræðilegur ráðgjafi útgefanda og umsjón með ritun lýsingar var AKTIS lögmannsstofa slf., kt. 510412-0950, Ármúla 17, Reykjavík.

5.5 Greiðslufyrirkomulag

Fjármálasvið MP banka, sem gegnir hlutverki útreiknings- og útgreiðsluáðila, annast útreikning vaxtagreiðslna vegna skuldabréfaútgáfu þessarar sem eru á gjalddaga fjórum sinnum á ári, sbr. ákvæði skilmála skuldabréfsins í kafla 7.1 að neðan.

Þá mun útgefandi með milligöngu Verðbréfaskráningar Íslands hf. greiða af skuldabréfunum vaxtagreiðslur samkvæmt skilmálum skuldabréfanna á gjalddaga og skila til þeirrar reikningsstofnunar þar sem skráðir eigendur bréfanna eiga vörslureikning. Viðkomandi reikningsstofnun annast endanlegar greiðslur inn á reikning eigenda.

5.6 Upplýsingagjöf

Fjárhagsupplýsingar útgefanda verða sendar þeim aðilum sem fjárfest hafa í skuldabréfum útgefanda samhliða birtingu upplýsinganna. Samkvæmt Reglum Kauphallarinnar og VII og VIII kafla vvl. verður þess ávallt gætt að upplýsingar verði birtar opinberlega áður en skuldabréfaeigendur fá þær í hendur.

Útgefandi birtir opinberlega ársreikning eins fljótt og auðið er eftir lok hvers almanaksárs og eigi síðar en fjórum mánuðum frá lokum þess.

Útgefandi birtir jafnframt opinberlega árshlutareikning vegna fyrstu sex mánaða reikningsársins eins fljótt og auðið er eftir lok þess tímabils, þó eigi síðar en tveimur mánuðum frá lokum þess.

Ekki er fyrirhugað að veita sérstaklega upplýsingar um viðskipti að útgáfu lokinni er varða skuldabréfin. Hins vegar, þá mun útgefandi aukreitis við ofangreinda upplýsingagjöf taka saman ársfjórðungslegar skýrslur sem innihalda upplýsingar um starfsemi félagsins og stöðu einstakra fjárfestinga þess. Slíkar ársfjórðungslegar skýrslur munu vera birtar opinberlega í samræmi við þá upplýsingaskyldu sem hvílir á útgefanda samkvæmt vvl. og reglum Kauphallarinnar. Þá verða slíkar skýrslur einnig sendar á skuldabréfaeigendur félagsins.

Að auki mun útgefandi útvega hluthöfum allar nauðsynlegar upplýsingar til þess að þeir geti innt af hendi upplýsingaskyldu við yfirvöld, þ.m.t. skattframtöl og upplýsingar til Fjármálaeftirlitsins. Að því marki sem slíkar upplýsingar teljist til verðmótandi upplýsinga verði þær opinberlega birtar.

Félagið mun tilkynna til Kauphallarinnar allar innherjaupplýsingar, sem og atburði er snerta félagið eða félög í eignasafni, sem gera má ráð fyrir að aðilar myndu leggja til grundvallar við verðmat á útgefnum skuldabréfaflokki. Upplýsingastefna félagsins gagnvart skuldabréfaeigendum er opinber og í samræmi við vvl. og reglur Kauphallarinnar.

6 TRYGGINGASAFNIÐ

6.1 Almennt um tryggingasafnið/tryggingabréfin

Til tryggingar efndum skuldabréfanna skal útgefandi gefa út tryggingarbréf fyrir hverja keypta eign (að frátöldum Laufásveg 31, 101 Reykjavík og Álfheima 74, 104 Reykjavík sem eru veðsettar með einu tryggingarbréfi, dags. 5. september 2013) þar sem hver keypt fasteign er veðsett og skulu tryggingarbréfin vera efnislega í því formi sem fram kemur í kafla 10 að neðan. Verða því allar undirliggjandi fasteignir félagsins eins og þær eru hverju sinni, veðsettar til tryggingar á skilvísri og skaðlausri greiðslu fjárskuldbindingum útgefanda vegna skuldabréfaútgáfunnar (hér eftir nefnt „tryggingarbréfin“).

Tryggingasafn útgefanda mun samanstanda af atvinnuhúsnæði, þ.e. verslunar, þjónustu og skrifstofuhúsnæði. Allar fasteignir í eigu félagsins eru atvinnuhúsnæði sem falla undir þennan flokk, þ.e. verslunar, þjónustu og skrifstofuhúsnæði. En einnig verður útgefanda heimilt að fjárfesta í öðru fjölnota atvinnuhúsnæði, svo sem lager og iðnaðarhúsnæði. Tryggingarbréfunum skal þinglýst á 1. veðrétti í fasteignabók hvernar fasteignar útgefanda í samræmi við ákvæði þinglýsingalaga, sbr. 1. mgr. 19. gr. laga um samningsveð nr. 75/1997.

Tryggingarbréfin skulu vera í vörslu veðgæsluaðila í samræmi við ákvæði samnings um veðgæslu milli félagsins og veðgæsluaðila. Veðgæsluaðili skal hafa það hlutverk að i) sjá um vörslu tryggingarbréfanna og hafa umsjón með hvers konar uppfærslu og breytingu á tryggingarbréfunum, þ.m.t. að sjá til þess að útgefandi gefi út tryggingarbréf í hvert sinn sem félagið kaupir nýja fasteign, að tryggingarbréfin séu uppfærð og að tryggingarbréfum sé þinglýst í fasteignabók hvernar fasteignar og eftir atvikum að tryggingarbréfi sé aflýst af eign við sölu og ii) framfylgja löglega teknum ákvörðunum á samráðsfundum skuldabréfaeigenda, þ.m.t. að ganga að hinum veðsettu eignum samkvæmt tryggingarbréfinu og til að krefjast og eftir atvikum taka við vátryggingargreiðslum og ráðstafa þeim til greiðslu skuldabréfanna í samræmi við skilmála þess.

Um tryggingasafn útgefanda gilda íslensk lög og reglugerðir sem gilda um slíkar eignir. Þá verður mál rekið vegna ágreinings um tryggingasafnið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

6.2 Fasteignir og leigusamningar

Fasteignir tryggingasafnsins verða fjármagnaðar bæði með hlutafé og útgáfu skuldabréfa og skráðar í eigu útgefanda. Framtíðar fjármagnsskipan félagsins verður 20% hlutafé og 80% skuldabréf. Fyrir fjármögnun á þverholti 11 með útgáfu skuldabréfa skiptist fjármögnun félagsins í 72,2% skuldabréf og 27,8% hlutafé. Eftir fjármögnun á kaupum félagsins á þverholti 11 með útgáfu skuldabréfa verður hlutfallið 80,5% skuldabréf og 19,5% hlutafé.

Athygli þeirra sem hafa hug á að fjárfesta í skuldabréfum útgefnum af útgefanda er vakin á því að til þessa hefur útgefandi fjárfest í sex fasteignum í fjórum fjárfestingum.

Í fyrsta lagi er um að ræða Laufásveg 31, 101 Reykjavík, sem var að fullu fjármögnuð með eigin fé.

Í öðru lagi er um að ræða Álfheima 74, 104 Reykjavík sem var að fullu fjármögnuð með útgáfu skuldabréfa.

Í þriðja lagi er um að ræða Bernhöftstorfuna, 101 Reykjavík sem var að fullu fjármögnuð með útgáfu skuldabréfa á grundvelli verðbréfalýsingar, dags. 7. febrúar 2014. Undir Bernhöftstorfuna (landnúmer 101328) heyra þrjár fasteignir; Lækjargata 3, Amtmannsstígur 1 og Bankastræti 2.

Í fjórða lagi er um að ræða þverholt 11, 105 Reykjavík sem verður að fullu fjármögnuð með útgáfu skuldabréfa á grundvelli verðbréfalýsingar þessarar.

Útgefandi sem húseigandi ber ábyrgð á öllum lögboðnum tryggingum eigenda fasteigna, til að mynda brunatryggingum o.s.frv., en leigutaka ber að tryggja innanstokksmuni sem og kaupa rekstrarstöðvunartryggingu kjósi hann svo.

Útgefandi mun skipta við það tryggingafélag sem bíður hagkvæmstu kjörin hverju sinni. Ekki er útilokað að útgefandi muni skipta við fleira en eitt tryggingafélag.

Við dagsetningu þessarar verðbréfalýsingar á útgefandi eftirfarandi sex fasteignir, en eins og áður segir heyrja þrjár þeirra til Bernhöftstorfunnar:

Laufásvegur 31, 101 Reykjavík („Laufásvegur“)

Útgefandi á fasteign að Laufásvegi 31, 101 Reykjavík („Laufásvegur“) og er eftirfarandi virði fasteignarinnar samkvæmt opinberum skráum Fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands auk bókfærðs virðis útgefanda:

- Fasteignamat 2014 er kr. 215.000.000,
- Lóðarmat er kr. 27.300.000,
- Brunabótamat kr. 303.900.000,
- Fasteignamat 2015 er kr. 189.100.000, og
- Bókfært virði fasteignarinnar er kr. 486.384.000 (miðað við ársreikning útgefanda fyrir reikningsárið 2013).

Laufásvegur er atvinnuhúsnæði með 100% nýtingarhlutfall miðað við dagsetningu verðbréfalýsingar þessarar. Fasteignin er leigð út til tveggja leigutaka, breska og þýska sendiráðsins. Leigusamningarnir eru verðtryggðir og gilda frá 1. janúar 2013 og til 1. janúar 2016.

Leigusamningarnir eru óuppsegjanlegir nema með samþykki beggja aðila og eiga leigutakar bæði forleigurétt og forkaupsrétt að fasteigninni.

Álfheimar 74, 104 Reykjavík („Álfheimar“)

Þá á útgefandi fasteign að Álfheimum 74, 104 Reykjavík („Álfheimar“) og er eftirfarandi virði fasteignarinnar samkvæmt opinberum skráum Fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands auk bókfærðs virðis útgefanda:

- Fasteignamat 2014 er kr. 166.900.000,
- Lóðarmat er kr. 15.050.000,
- Brunabótamat kr. 278.550.000,
- Fasteignamat 2015 er kr. 173.450.000 og
- Bókfært virði fasteignarinnar er kr. 370.000.000 (miðað við ársreikning útgefanda fyrir reikningsárið 2013).

Álfheimar er atvinnuhúsnæði með 100% nýtingarhlutfall miðað við dagsetningu verðbréfalýsingar þessarar. Fasteignin er leigð út til eins leigutaka, Heilsugæslunnar í Reykjavík. Leigusamningurinn er verðtryggður og gildir til 1. ágúst 2030.

Leigusamningurinn er óuppsegjanlegur og á leigutaki forleigurétt að fasteigninni, en ekki forkaupsrétt.

Bernhöftstorfan

Þann 11. desember 2013 skrifaði útgefandi undir kaupsamning um kaup á fasteignum á Bernhöftstorfunni (landnúmer 101328) sem staðsett er í 101 Reykjavík. Afsal á fasteignunum var gefið út þann 22. janúar 2014 og var kaupverð greitt samhliða því. Fasteignirnar að Amtmannsstíg 1, Bankastræti 2 og Lækjargötu 3, tilheyra allar Bernhöftstorfunni og eru allar með sama landnúmer, 101328. Bernhöftstorfan samanstendur af atvinnuhúsnæði með 100% nýtingarhlutfall miðað við dagsetningu verðbréfalýsingar þessarar. Bókfært virði Bernhöftstorfunnar er kr. 975.000.000 (miðað við kaupsamning um Bernhöftstorfuna dagsettur í desember 2013). Nánari upplýsingar um sérhverja fasteign sem tilheyra Bernhöftstorfunni fylgja hér á eftir:

Lækjargata 3, 101 Reykjavík

Virði fasteignarinnar er eftirfarandi samkvæmt opinberum skráum Fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands:

- Fasteignamat 2014 er kr. 135.400.000,
- Lóðarmat er kr. 39.900.000, og
- Brunabótamat er kr. 268.350.000, og
- Fasteignamat 2015 er kr. 140.250.000

Lækjargata 3 er atvinnuhúsnæði með 100% nýtingarhlutfall miðað við dagsetningu verðbréfalýsingar þessarar. Fasteignin er leigð út til tveggja leigutaka, (i) skrifstofu Listahátíðar Reykjavíkur (Gimli) og (ii) Hjólaleigu Reykjavíkur ehf. Þá eru geymslur í kjallara fasteignarinnar leigðar út fyrir óverulega fjárhæð á mánuði.

Leigusamningur við Listahátíð Reykjavíkur er verðtryggður og gildir til 30. júní 2019. Leigusamningurinn er óuppsegjanlegur og á leigutaki forleigurétt að fasteigninni, en ekki forkaupsrétt. Frá og með 30. júní 2019 mun leiguverð hækka um 15% í því tilviki að Listahátíð Reykjavíkur nýtir forleiguréttinn. Leigutekjur samsvara tæplega 6% af heildarleigutekjum útgefanda vegna Bernhöftstorfunnar.

Leigusamningur við Hjólaleigu Reykjavíkur er verðtryggður. Gildistími leigusamningsins rann út þann 31. mars 2014 en aðilar gerðu með sér samkomulag um að framlengja samninginn til október 2014. Frá og með 1. apríl 2014 mun leiguverð hækka um 15%. Í október 2014 stefnir útgefandi að því að breyta húsnæðinu í skrifstofuhúsnæði með það fyrir augum að tryggja áframhaldandi leigutekjur í rýminu. Leigutekjur samsvara rúmlega 3% af heildarleigutekjum útgefanda vegna Bernhöftstorfunnar.

Amtmannsstígur 1, 101 Reykjavík

Virði fasteignarinnar er eftirfarandi samkvæmt opinberum skráum Fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands:

- Fasteignamat fyrir 2014 er kr. 53.950.000,
- Lóðarmat er kr. 15.950.000,
- Brunabótamat er kr. 153.820.000, og
- Fasteignamat fyrir 2015 er kr. 80.000.000

Amtmannsstígur 1 er atvinnuhúsnæði með 100% nýtingarhlutfall miðað við dagsetningu verðbréfalýsingar þessarar. Fasteignin er leigð út til tveggja leigutaka, (i) Búmannsklukkunnar ehf., sem stundar þar veitingarekstur og (ii) Minjaverndar Gimli.

Leigusamningur við Búmannsklukkuna ehf. er verðtryggður og gildir til 30. september 2018. Þann 1. október 2014 og 1. október 2016 mun leiguverð hækka um 5%. Leigusamningurinn er óuppsegjanlegur og á leigutaki forleigurétt að fasteigninni, en ekki forkaupsrétt. Leigutekjur samsvara rétt rúmlega 20% af heildarleigutekjum útgefanda vegna Bernhöftstorfunnar.

Ábyrgðaraðili útgefanda (FÍ GP) leigir minnsta rýmið í Bernhöftstorfunni fyrir skrifstofur sínar skv. leigusamningi, dags. 25. janúar 2014. Leigusamningurinn er til fimm ára og samsvara leigutekjur tæplega 3% af heildarleigutekjum útgefanda vegna Bernhöftstorfunnar.

Bankastræti 2, 101 Reykjavík

Virði fasteignarinnar er eftirfarandi samkvæmt opinberum skráum Fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands:

- Fasteignamat fyrir 2014 er kr. 120.600.000
- Lóðarmat er kr. 29.900.000,
- Brunabótamat er kr. 196.350.000, og
- Fasteignamat fyrir 2015 er kr. 113.800.000.

Bankastræti 2 er atvinnuhúsnæði með 100% nýtingarhlutfall miðað við dagsetningu verðbréfalýsingar þessarar. Fasteignin er leigð út til þriggja leigutaka, (i) Bankastrætis 2 ehf., (ii) Pennans ehf. og (iii) Íslenskra fjallaleiðsögumanna ehf.

Leigusamningurinn við Bankastræti 2 ehf. er verðtryggður og gildir til 30. júní 2021. Þann 1. júlí 2015, 1. júlí 2017 og 1. júlí 2019 mun leiguverð hækka um 5% í hvert sinn. Leigusamningurinn er óuppsegjanlegur og á leigutaki forleigurétt að fasteigninni, en ekki forkaupsrétt. Leigutekjur samsvara rúmlega 45% af heildarleigutekjum útgefanda vegna Bernhöftstorfunnar.

Leigusamningurinn við Pennann ehf. er verðtryggður og gildir til 31. maí 2023. Frá og með 1. nóvember 2018 mun leiguverð hækka um 10%. Hins vegar, sætti leigutaki sig ekki við slíka hækkun geta báðir aðilar sagt leigusamningnum upp með 4 mánaða uppsagnarfresti. Leigusamningurinn er að öðru leiti óuppsegjanlegur og á leigutaki forleigurétt að fasteigninni, en ekki forkaupsrétt. Leigutekjur samsvara tæplega 10% af heildarleigutekjum útgefanda vegna Bernhöftstorfunnar.

Leigusamningurinn við Íslenska fjallaleiðsögumenn ehf. er verðtryggður og gildir til 30. september 2023. Þann 1. október 2016 og 1. október 2019 mun leiguverð hækka um 5%. Leigusamningurinn er óuppsegjanlegur og á leigutaki forleigurétt að fasteigninni, en ekki forkaupsrétt. Leigutekjur samsvara tæplega 12% af heildarleigutekjum útgefanda vegna Bernhöftstorfunnar.

Rétt er að vekja athygli á því að samkvæmt kaupsamningi um Bernhöftstorfuna, dags. 11. desember 2013, fylgdu jafnframt með kaupunum vörumerkin „TORFAN“ (skrasetningarnúmer 674/2012) og „Restaurant Lækjarbrekka“ (skrasetningarnúmer 1040/1992). Bæði vörumerkin hafa sögulega tengingu við Bernhöftstorfuna.

Þverholt 11, 101 Reykjavík

Þá á útgefandi fasteign að Þverholti 11, 101 Reykjavík og er virði fasteignarinnar eftirfarandi samkvæmt opinberum skráum Fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands:

- Fasteignamat fyrir 2014 er kr. 485.600.000,
- Lóðarmat er kr. 61.100.000,
- Brunabótamat kr. 725.100.000,
- Fasteignamat fyrir 2015 er kr. 614.200.000, og
- Bókfært virði fasteignarinnar er kr. 781.000.000 (miðað við kaupsamning, dags. 25. apríl 2014).

Þverholt 11 er atvinnuhúsnæði með 100% nýtingarhlutfall miðað við dagsetningu verðbréfalýsingar þessarar. Fasteignin er leigð út til eins leigutaka, Listaháskóla Íslands, kt. 421098-4099. Listaháskóli Íslands leigir fasteignina á grundvelli tveggja leigusamninga.

Í fyrsta lagi gerðu útgefandi og Listaháskóli Íslands með sér leigusamning, dags. 2. maí 2014 þar sem Listaháskóli Íslands skuldbindur sig til þess að leigja kjallara, 5. og 6. hæð fasteignarinnar við Þverholt 11 ásamt sameign og lóðaréttindum. Leigusamningurinn er verðtryggður og lýkur leigutíma þann 31. júlí 2024. Leigusamningurinn er því tímabundinn og óuppsegjanlegur að því frátöldu að leigutaka er heimilt að segja leigusamningnum upp þann 31. júlí 2021 með 12 mánaða uppsagnarfresti. Þann 1. janúar 2016 og 1. janúar 2017 mun leiguverð hækka um 13,7% annars vegar og 20,5% hins vegar.

Í öðru lagi gerðu útgefandi og Listaháskóli Íslands með sér leigusamning, dags. 2. maí 2014 þar sem Listaháskóli Íslands skuldbindur sig til þess að leigja 1 – 4. hæð fasteignarinnar við Þverholt 11 ásamt sameign og lóðaréttindum. Leigusamningurinn er verðtryggður og lýkur leigutíma þann 31. júlí 2024. Leigusamningurinn er tímabundinn og óuppsegjanlegur að því frátöldu að leigutaka er heimilt að segja leigusamningnum upp þann 31. júlí 2021 með 12 mánaða uppsagnarfresti.

Breytingar á fasteignamati fyrir árið 2015 leiða til aukins kostnaðar fyrir útgefanda í formi t.d. fasteignagjalda. Þessar breytingar hafa hins vegar ekki veruleg áhrif á fjárhag útgefanda.

6.2.1 Fjármögnun fasteigna

Kaupin á Laufásvegi voru fjármögnuð með eigin fé og áttu kaupin sér stað áður en skuldabréfaflokkur útgefanda var tekin til viðskipta í Kauphöllinni í september 2013.

Kaupin á (i) Álíheimum, (ii) þeim fasteignum sem tilheyrja Bernhöftstorfuni (landnúmer 101328), þ.e. Amtmannsstíg 1, Bankastræti 2 og Lækjargötu 3, og (iii) Þverholti 11 eru fjármögnuð eingöngu með útgáfu skuldabréfa.

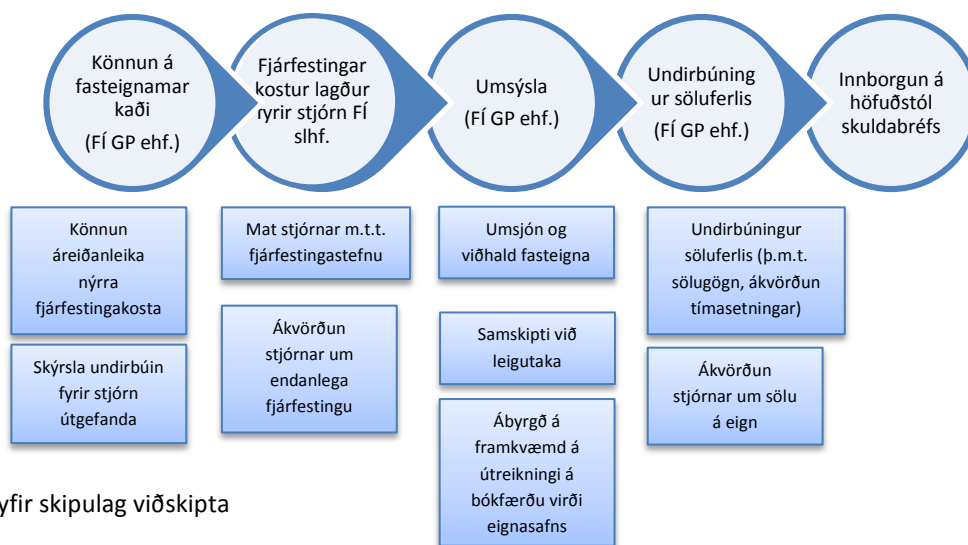
Samkvæmt áskriftarloforðunum er fyrirhugað að fasteignir útgefanda verði fjármagnaðar í hlutföllunum 20% hlutafé og 80% skuldabréf. Í næsta ádrætti (eða ádráttum) ætti hlutfall

skuldabréfa og hlutabréfa að vera nokkurn veginn í samræmi við framangreinda skiptingu milli eigin fjármögnunar og útgáfu skuldabréfa (þ.e. 20/80).

6.3 Skipulag viðskipta

Ábyrgðaraðili, mun innan marka þjónustusamnings við félagið, samþykka og skilmála félagsins, lýsingar útgefanda og áskriftarloforða, skoða, meta og taka ákvarðanir um hvaða fjárfestingakostir eru lagðir fyrir stjórn félagsins. Ábyrgðaraðilinn verður virkur í stefnumörkun hvers verkefnis á vegum félagsins. Þá mun hann vera ábyrgur fyrir því að leita að og kanna áreiðanleika nýrra fjárfestinga, meta, hafa eftirlit og eftirfylgni með og hafa umsjón með sölu fasteigna í eigu útgefanda.

Stjórn útgefanda tekur þó endanlega ákvörðun um hvort fjárfest verði í þeim fjárfestingakostum sem ábyrgðaraðili leggur fyrir stjórn í samræmi við ákvæði samþykka og skilmála félagsins.



*Flæðirit yfir skipulag viðskipta

6.4 Fjármagnsflæði af fasteignum

Skuldabréfin eru með gjalddaga fjórum sinnum á ári. Til þess að standa skil á vaxtagreiðslum og kostnaði vegna skuldabréfanna nýtir félagið leigutekjur sem innheimtar eru mánaðarlega af þeim fasteignum sem standa til tryggingar greiðslu skuldabréfanna.

Lengd skuldabréfsins er þ.a.l. stillt af miðað við það að útgefandi geti staðið straum af vaxtagreiðslum og kostnaði. Ekki er gert ráð fyrir því að útgefandi muni hafa yfir að ráða verulegu lausafé umfram það sem þarf til að standa straum af afborgunum vaxta og kostnaðar. Ef sú staða kemur upp að útgefandi hafi verulegt lausafé til ráðstöfunar gera skilmálar og samþykktir félagsins ráð fyrir því að greiddur sé arður til hluthafa, að því gefnu að skilyrði til arðgreiðslu séu uppfyllt.

Sala á undirliggjandi eignum útgefanda mun hins vegar standa straum af greiðslum af höfuðstól skuldabréfanna í samræmi við ákvæði kafla 7.2 að neðan (Sala fasteigna og ráðstöfun söluandvirðis). Fyrirhugað er að allar fasteignir félagsins verði seldar fyrir lok starfstíma félagsins, þ.e. að hámarki innan 12 ára frá áskriftardegi, sbr. 11. gr. skilmála útgefanda. Þar af leiðandi er fyrirhugað að skuldabréfið verði að fullu greitt upp áður en til lokagjalddaga skuldabréfsins kemur.

6.5 Fjárfestingastefna

Útgefandi hyggst fjárfesta í atvinnuhúsnæði á Íslandi, einkum á höfuðborgarsvæðinu með sérstaka áherslu á lykilsvæði á miðsvæði höfuðborgarinnar. Útgefandi mun jafnframt hafa með höndum rekstur fjárfestingareigna og hafa af þeim tekjur í formi leigugreiðslna samkvæmt langtíma leigusamningum.

Félaginu er óheimilt að skuldsetja sig umfram skuldabréfaútgáfu þessa að undanskildum hefðbundnum viðskiptaskuldum sem tengjast daglegum rekstri útgefanda. Kjarnaeygnir munu skipa u.þ.b. 85% af heildareignum félagsins og virðisaukandi eignir u.þ.b. 15% af heildareignum þess. Allar fasteygnir í eigu félagsins falla undir hugtakið „kjarnaeygnir“ eins og það er skilgreint hér að neðan.

Með „kjarnaeygnum“ er átt við eignir með langtímaleigusamningum, til a.m.k. 5 ára, við trausta leigutaka, þ.e. fjárhagslega sterk fyrirtæki og opinbera aðila. Við mat á því hvað telst vera „fjárhagslega sterk fyrirtæki“ mun stjórn útgefanda meta hvern leigutaka fyrir sig og nota almenn viðmið hvað varðar sjóðsstreymi, skulda- og vaxtaþekju, eignastöðu og svo stöðu fyrirtækis í þeim geira sem leigutakinn fellur undir. Þá er leigan verðtryggð og stöðug út leigutímann, þar sem lítið sem ekkert svigrúm er til breytinga á leiguskilmálum.

Með „virðisaukandi eignum“ er átt við lægra útleiguhlutfall við kaup en hjá kjarnaeygnum. Virðisaukandi eignir krefjast mögulega endurnýjunar eða endurbóta áður en þær eru leigðar út. Hins vegar er meira svigrúm til að vinna með tekjur og útgjöld til að auka ávöxtun. Þá eru virðisaukandi eignir millistig kjarnaeygna og tækifærisfjárfestinga, en tækifærisfjárfestingar eru almennt fasteygnir með lágu eða engu útleiguhlutfalli sem oft þarfnast verulegra endurbóta eða fjárfestingar til að koma í útleiguhæft ástand.

Stefnt er þó að því að nýtingarhlutfall fasteygna verði meira en 95% og að hlutfall ótekjuberandi fasteygna verði lægra en 5%.

Við val á fasteygnum verður sérstaklega horft til eftirfarandi þátta: i) staðsetningar, ii) ástands fasteygna, iii) lengd leigusamninga, iv) leiguverðs, v) leigutaka og vi) framtíðar notkunarmöguleika fasteygnar. Einnig skal sérstaklega horft til áhættudreifingar í samsetningu þeirra fasteygna sem fjárfest verður í. Eftirfarandi eru markmið og heimildir útgefanda sem betur tryggja áhættudreifingu fasteygnasafnsins:

- a. Megináhersla verður lögð á atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu með sérstaka áherslu á miðsvæði höfuðborgarinnar sem fjárfestingasvæði. Fjárfest verður í verslunar, þjónustu og skrifstofuhúsnæði. Einnig verður heimilt að fjárfesta í öðru fjölnota atvinnuhúsnæði, s.s. lager og iðnaðarhúsnæði.
- b. Óheimilt verður að fjárfesta í þróunarverkefnum og/eða nýbyggingum, en þó verður heimilt að fjárfesta í húsnæði í byggingu sem skilað verður fullbúnu og fyrir liggja leigusamningar sem falla að fjárfestingastefnu útgefanda.
- c. Hámarkshlutdeild einstakra leigutaka af heildarskuldbindingu (þ.e. kr. 9.925.000.000) er 20%. Fjárhagslega sterkum fyrirtækjum (leigutökum) er þó heimilt að vera með allt að 35% hlutdeild, en ekkert hámark er á hlutdeild opinberra aðila. Þrátt fyrir fyrrgreinda heimild, stefnir útgefandi þó á að vera með vel dreifða tekjusamsetningu, þ.e. leigutaka. Við mat á því hvað teljast vera „fjárhagslega sterk fyrirtæki“ mun stjórn útgefanda meta hvern leigutaka fyrir sig og nota almenn viðmið hvað varðar sjóðsstreymi, skulda- og vaxtaþekju, eignastöðu

og svo stöðu fyrirtækisins í þeim geira sem leigutakinn fellur undir. Þrátt fyrir fyrrgreint stefnir þó útgefandi á að eignasafn og tekjusamsetning félagsins verði að loknu fjárfestingatímabili vel dreifð, meðal annars m.t.t. staðsetningar og leigutaka. Stefnt er að því að meðallíftími leigusamninga verði að lágmarki 5 ár.

Engar takmarkanir eru á notkun umframfé félagsins í fjárfestingastefnu, enda er ekki gert ráð fyrir því að félagið hafi yfir að ráða verulegu umframfé. Í því sambandi er athygli vakin á því að útgefanda er skylt samkvæmt skilmálum skuldabréfanna að ráðstafa söluandvirði fasteigna útgefanda til uppgreiðslu á skuldabréfunum. Í þeim tilvikum sem umframfé verður til staðar hjá félaginu verður því ráðstafað samkvæmt ákvörðun stjórnar.

Fjárfestingastefna félagsins er birt á vefsíðu útgefanda <http://fifasteignir.is/fi-fasteignafelag-slhf.html>.

6.6 Sala og útskipting fasteigna útgefanda

Fjárfestingatímabilið er frá 21. nóvember 2012 til 21. nóvember 2015, en þó með þeim fyrirvara að stjórn félagsins er heimilt að framlengja fjárfestingatímabilið um eitt ár. Þannig skal nýfjárfestingum vera lokið í síðasta lagi þann 21. nóvember 2016. Eftir að fjárfestingatímabilinu lýkur er félaginu þó heimilt að ráðast í frekari fjárfestingar ef það er til þess fallið að vernda eða auka verðgildi eldri fasteigna félagsins, og geta slík fjárútlát vegna endurbóta orðið allt til loka starfstíma félagsins. Þó verður óheimilt að innkalla á ónýtt áskriftarloforð til þess að fjármagna slíkar endurbætur eftir að fyrrgreindu fjögurra (4) ára fjárfestingatímabili lýkur.

Við sölu á undirliggjandi fasteign útgefanda skal söluandvirðinu ráðstafað til að greiða upp skuldabréfið að fjárhæð er samsvarar eftirstöðvum þess hluta skuldabréfaútgáfunnar sem nýttur var til fjármögnunar viðkomandi eignar að svo miklu leyti sem söluandvirði leyfir. Eftirstöðvum söluandvirðisins er heimilt að ráðstafa til félagsins og greiða út sem arð til hluthafa í samræmi við (i) skilmála og samþykktir útgefanda og (ii) skilmála skuldabréfaútgáfunnar. Innborgun á skuldabréfaútgáfuna skal ávallt ráðstafað til allra skuldabréfaeigenda í jöfnum hlutföllum (pro rata). Sjá nánar skilmála skuldabréfsins í kafla 7.2 að neðan (Sala fasteigna og ráðstöfun söluandvirðis).

6.7 Fjárhæð láns í hlutfalli við fjárhæð tryggingar

Miðað við bókfært virði fjárfestingareigna útgefanda eftir kaupin á þverholti 11 er fjárhæð útgefina skuldabréfa í hlutfalli við fjárhæð tryggingar um 84%. Eins og fram kemur í kafla 6.2 er stefnt að því að framtíðar fjármagnsskipan félagsins verði með þeim hætti að fjárhæð láns í hlutfalli við fjárhæð tryggingar verði 80%.

6.8 Óháð virðismat tryggingasafns - sérfræðiálit

Þann 6. maí 2013 fól útgefandi Capacent, kt. 550910-0630, Borgartúni 27, 105 Reykjavík að framkvæma sjálfstætt mat á virði fjárfestingareigna félagsins að Álfrheimum og Laufásvegi.

Í desember 2013 fól útgefandi Capacent einnig að framkvæma sjálfstætt mat á virði fjárfestingareigna félagsins við Bernhöftstorfuna.

Þann 24. mars 2014 fól útgefandi Capacent, kt. 550910-0630, Borgartúni 27, 105 Reykjavík að framkvæma sjálfstætt mat á virði fjárfestingar útgefanda á þverholti 11.

Við dagsetningu þessarar verðbréfalýsingar á útgefandi sex fasteignir, sbr. kafla 6.2 að ofan, og eru allar fasteignirnar veðsettar til tryggingar skuldabréfaútgáfunni.

Verðmötin, ásamt yfirlýsingu Þrastar Sigurðssonar vegna birtingar þeirra, er að finna í kafla 13 (Verðmöt - Capacent) í útgefandalýsingu, sbr. einnig uppfærslu hennar með vísan í 8. kafla verðbréfalýsingar þessarar. Verðmötin voru unnin af Þresti Sigurðssyni, Cand. Oecon og M.Sc. í fjármálum, meðeiganda (e. partner) hjá Capacent. Þróstur er sérfræðingur í m.a. fjármálum fyrirtækja og gerð verðmata. Þróstur hefur engra hagsmuna að gæta gagnvart FÍ Fasteignafélagi slhf. Verðmatið á þverholti 11 var unnið af Þresti Sigurðssyni og Gunnari Gunnarssyni, ráðgjafa hjá Capacent. Gunnar hefur jafnframt engra hagsmuna að gæta gagnvart FÍ Fasteignafélagi slhf.

Útgefandi staðfestir, að því marki sem honum er kunnugt um, að þær upplýsingar sem verðmötin hafa að geyma séu réttar og að engum upplýsingum er sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika þeirra.

6.9 Upplýsingar frá þriðja aðila

Upplýsingar um vísitölu neysliverðs eru fengnar frá Hagstofu Íslands. Upplýsingar frá Hagstofunni eru opinber gögn og fengnar af vef hagstofunnar, <http://hagstofan.is/>.

Upplýsingar um fasteignamat á fjárfestingareignum útgefanda eru fengnar frá Fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Upplýsingarnar eru opinber gögn og fengnar af vef þjóðskrár, <http://skra.is/>.

Útgefandi staðfestir, að því marki sem félaginu er unnt og kunnugt um, að þær upplýsingar sem stuðst er við frá Hagstofunni og Fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands eru réttar og að engum staðreyndum er sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða misvísandi.

7 SKILMÁLAR SKULDABRÉFSINS

Skilmálar þeir sem hér eru notaðir í verðbréfalýsingu útgefanda, dagsettri 19. júní 2014, eru settir fram í samræmi við viðauka V og VIII fylgiskjals I við reglugerð nr. 243/2006 um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar nr. 809/2004 um framkvæmd tilskipunar Evrópuþingsins og ráðsins 2003/71/EB að því er varðar upplýsingar í verðbréfalýsingu. Í skjali þessu er að finna skilmála skuldabréfanna sem hér er lýst sbr. 45. gr. vvl. og þá ber að túlka í samræmi við útgáfulýsingu útgefanda og viðaukum við hana hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf. sem og í samræmi við gildandi lög og reglur. Ítarlegar upplýsingar um útgefanda og útgáfuna er að finna í útgefandalýsingu dags. 6. september 2013, eins og henni var breytt með verðbréfalýsingu dags. 7. febrúar 2014 og uppfærð í 8. kafla verðbréfalýsingar þessarar. Fyrirgreind skjöl má nálgast á starfsstöð útgefanda sem og á vefsíðu útgefanda, <http://fifasteignir.is/fi-fasteignafelag-slhf.html>.

7.1 Almennar upplýsingar um skuldabréfin

Útgefandi FÍ Fasteignafélag slhf., kt. 571212-0210,
Amtmannsstíg 1, 101 Reykjavík (hér eftir

	<p>„útgefandi“ eða „félagið“).</p> <p>Útgefandi skuldbindur sig til að greiða höfuðstól skuldarinnar og vexti í samræmi við skilmála þessa.</p> <p>Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslu skuldabréfanna.</p> <p>Við afborgun af vöxtum eða við innborgun á höfuðstól skuldabréfanna skal útgefandi ávallt greiða í jöfnum hlutföllum til allra skuldabréfaeigenda (pro rata).</p> <p>Útgefandi ábyrgist með tekjum sínum og eignum endurgreiðslu á fjárskuldbindingum samkvæmt skuldabréfum þessum. Um ábyrgð ábyrgðaraðila fer eftir lögum nr. 2/1995 og samþykktum útgefanda.</p> <p>Allar kröfur á hendur útgefanda til endurgreiðslu skuldabréfanna eru jafnréttháar (pari passu).</p>
Auðkenni	FIF 13 01.
ISIN	IS0000022770.
Tilgreind mynt	ISK.
Nafnverðseining	ISK 1.
Útgáfudagur	19. júní 2014.
Fjöldi útgefinna nafnverðseininga	ISK 832.887.565.
Áður útgefið	1.395.582.095.
Heildarfjárhæð nýttar heimildar	2.228.469.660.
Heildarheimild samkv. Samningi	ISK 7.940.000.000.
Ónýtt heimild samkv. samningi	ISK 5.711.530.340.
Tegund bréfs	Verðtryggt vaxtagreiðslubréf.
Gjalddagar	<p>Vaxtagjalddagar eru fjórum sinnum á ári:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1. febrúar, - 1. maí, - 1. ágúst, og - 1. nóvember.
Greiðsla vaxta og höfuðstóls	<p>Vextir greiðast fjórum sinnum á ári af verðtryggðum höfuðstól, en höfuðstóll greiðist á lokagjalddaga þann 1. ágúst 2028, sbr. þó (i) heimild útgefanda til þess að fyrirframgreiða</p>

útgáfuna að hluta eða að fullu áður en að lokagjalddaga er komið að tilteknum skilyrðum uppfylltum (sbr. kafli 7 (Uppgreiðsluheimild) að neðan) og (ii) skyldu til að ráðstafa söluandvirði við sölu á undirliggjandi fasteign til að greiða upp eftirstöðvar þess hluta skuldabréfaútgáfunnar sem skilgreindur var til fjármögnunar viðkomandi eignar að svo miklu leyti sem söluandvirði leyfir.

Sá hluti sem skilgreindur er til fjármögnunar er 80% af kaupverði fasteignarinnar verðtryggt m.v. vísitölu neysluverðs frá þeim degi þegar kaupverðið var greitt, óháð því hvort fasteignin var fjármögnuð með útgáfu skuldabréfa eða með eigin fé.

Greiðslutilhögun

Útgefandi mun, fyrir milligöngu útreiknings- og útgreiðsluaðila og Verðbréfaskráningar Íslands hf., Laugavegi 182, Reykjavík greiða greiðslur samkvæmt skuldabréfunum, höfuðstól og vexti, til þeirra reikningsstofnana þar sem skráðir eigendur skuldabréfanna hafa VS-reikning. Viðkomandi reikningsstofnanir annast endanlegar greiðslur inn á reikning skuldabréfaeigenda.

Vextir

5% fastir ársvextir.

Fyrsti vaxtadagur

20. júlí 2013.

Dagaregla

30/360.

Verðtrygging og grunnvísitala

Skuldabréfin eru bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar (VNV). Grunnvísitala skuldabréfanna er 412,6933 (VNV 20. júlí 2013).

Fyrsti gjalddagi (vaxtagjalddagi)

1. ágúst 2014.

Fjöldi gjalddaga (vaxtagjalddaga)

57.

Loka gjalddagi (vaxtagjalddagi)

1. ágúst 2028.

Trygging

Allar undirliggjandi fasteignir félagsins skulu veðsettar skuldabréfaeigendum með þinglýstum tryggingarbréfum.

Tryggingarbréfunum skal þinglýst í fasteignabók hvernar fasteignar útgefanda í samræmi við ákvæði þinglýsingalaga, sbr. 1. mgr. 19. gr. laga um samningsveð nr. 75/1997.

Nánari skilmálar tryggingarbréfanna koma fram í

	ítarupplýsingum um skuldabréfin.
Uppgreiðsluheimild	Frá og með 21. nóvember 2016 skal útgefanda heimilt að greiða útgáfuna hraðar upp að hluta eða að fullu áður en að lokagjalddaga skuldabréfsins er komið. Við innborganir skal greiðsla fyrst ganga inná uppsafnaða vexti, en greiðsla umfram vexti skal koma til lækkunar á höfuðstóli.
Uppgreiðslugjald	1,5% af uppreiknuðum eftirstöðvum skuldabréfsins, eða af fjárhæð hlutagreiðslu ef um hlutagreiðslu er að ræða.
Uppgreiðsluskylda	Við sölu á undirliggjandi fasteign útgefanda skal söluandvirðinu ráðstafað til að greiða upp eftirstöðvar þess hluta skuldabréfaútgáfunnar sem skilgreindur var til fjármögnunar viðkomandi eignar að svo miklu leyti sem söluandvirði leyfir. Sá hluti sem skilgreindur er til fjármögnunar er 80% af kaupverði fasteignarinnar verðtryggt m.v. vísitölu neysluverðs frá þeim degi þegar kaupverðið var greitt, óháð því hvort fasteignin var fjármögnuð með útgáfu skuldabréfa eða með eigin fé.
Veðgæsluaðili	Lögfræðisvið MP banka hf. gegnir hlutverki veðgæsluaðila. Veðgæsluaðili hefur það hlutverk að sjá um vörslu tryggingarbréfanna og hafa umsjón með hvers konar uppfærslu og breytingu á tryggingarbréfunum, þ.m.t. að sjá til þess að útgefandi gefi út nýtt tryggingarbréf í hvert sinn sem félagið kaupir nýja fasteign, að tryggingarbréfin séu uppfærð og að tryggingarbréfum sé þinglýst í fasteignabók hverrar fasteignar og eftir atvikum að þegar tiltekin eign er seld verði tryggingarbréfinu aflýst af eigninni og framfylgja löglega teknum ákvörðunum á samráðsfundum skuldabréfaeigenda, þ.m.t. að ganga að hinum veðsettu eignum samkvæmt tryggingarbréfinu og til að krefjast og eftir atvikum taka við vátryggingargreiðslum og ráðstafa þeim til greiðslu skuldabréfanna í samræmi við skilmála þessa. Sjá nánar umfjöllun í kafla 7.2 að neðan (Veðgæsluaðili).

Útreiknings- og útgreiðsluaðili	<p>Fjármálasvið MP banka, gegnir hlutverki útreiknings- og útgreiðsluaðila. Útreiknings- og útgreiðsluaðili annast útreikning vaxtagreiðslna vegna skuldabréfaútgáfu þessarar sem inntar verða af hendi fjórum sinnum á ári.</p> <p>Þá mun útreiknings- og útgreiðsluaðili með milligöngu Verðbréfaskráningar Íslands hf. greiða af skuldabréfunum vaxtagreiðslur samkvæmt skilmálum skuldabréfanna á gjalddaga og skila til þeirrar reikningsstofnunar þar sem skráðir eigendur skuldabréfanna eiga vörslureikning. Viðkomandi reikningsstofnun annast endanlegar greiðslur inn á reikning skuldabréfaeigenda.</p> <p>Jafnframt gegnir Fjármálasvið MP banka því hlutverki, að vera tengiliður milli skuldabréfaeiganda og útgefanda.</p>
Hlunnindi	Engin sérstök réttindi, hlunnindi eða forkaupsréttarákvæði fylgja kaupum á skuldabréfunum.
Víkjandi ákvæði	Engin víkjandi ákvæði fylgja skuldabréfunum.
Verðbréfaskráning Íslands hf.	Útgefandi mun með milligöngu Verðbréfaskráningar Íslands hf., Laugavegi 182, Reykjavík greiða af skuldabréfunum á gjalddaga til þeirra reikningsstofnana sem hafa skuldabréfin í vörslu. Viðkomandi reikningsstofnun annast endanlegar greiðslur inn á VS-reikninga eigendanna.

7.2 Ítarupplýsingar um skuldabréfin

Rétthæð skuldabréfa	Kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfaflokki þessum eru ávallt jafnréttháar (pari passu) innbyrðis.
Sérstakar skuldbindingar útgefanda	<p>Útgefandi er skuldbundinn til þess að viðhalda undirliggjandi fasteignum með eðlilegum hætti, þ.m.t. að ganga úr skugga um að fasteignir séu vátryggðar á fullnægjandi hátt með lögbundnum brunatryggingum á líftíma skuldabréfanna.</p> <p>Verði tjón á fasteign útgefanda, er útgefandi skuldbundinn til þess að ráðstafa vátryggingarbótum til endurbóta á þeirri fasteign og/eða eftir atvikum til innborgunar á skuldabréfin (að mati útgefanda hverju</p>

sinni). Skuldabréfaeigendur geta með ákvörðun á samráðsfundi skuldabréfaeigenda veitt veðgæsluaðila umboð til að krefjast þess, ef til útborgunar váttryggingarfjárins kemur, að viðeigandi váttryggingafélag greiði beint til sín þann hluta váttryggingarfjárins, sem þarf til greiðslu uppsafnaðra vaxta og höfuðstóls skuldabréfanna, auk dráttarvaxta, innheimtukostnaðar og annars kostnaðar og myndi slíkt umboð frá skuldabréfaeigendum jafnframt veita veðgæsluaðila heimild til þess að taka við váttryggingarfénu og ráðstafa því til greiðslu skuldabréfanna í samræmi við skilmála þessa.

Útgefandi skuldbindur sig til þess að nýta fjármuni skuldabréfaútgáfu þessarar eingöngu til (i) fjármögnunar á fasteignum- og fasteignatengdum verkefnum í samræmi við fjárfestingastefnu, skilmála og samþykktir útgefanda og (ii) til greiðslu á hefðbundnum viðskiptaskuldum sem tengjast daglegum rekstri útgefanda.

Veðgæsluaðili

Tryggingarbréfin skulu vera í vörslu Lögfræðisviðs MP banka hf. („**veðgæsluaðili**“).

Hlutverk veðgæsluaðila skal vera eftirfarandi:

- i) Varsla tryggingarbréfanna og umsjón með hvers konar uppfærslu og breytingu á tryggingarbréfunum, þ.m.t. að sjá til þess að útgefandi gefi út tryggingarbréf í hvert sinn sem félagið kaupir nýja fasteign og að tryggingarbréfum sé þinglýst í fasteignabók hverrar fasteignar félagsins. Þá skal veðgæsluaðili sjá til þess að tryggingarbréfi sé aflýst af hverri seldri fasteign.
- ii) Halda fundargerðarbók varðandi það sem fram fer á samráðsfundum, sem skal vera aðgengileg skuldabréfaeigendum (Fundarsköp og atkvæðagreiðsla á samráðsfundum skuldabréfaeigenda).
- iii) Framkvæmd á löglega teknum ákvörðunum á samráðsfundum skuldabréfaeigenda, þ.m.t. að ganga að hinum veðsettu eignum samkvæmt ákvæðum tryggingarbréfanna og til að krefjast og eftir atvikum taka við váttryggingargreiðslum og ráðstafa þeim til greiðslu skuldabréfanna í

samræmi við skilmála þessa.

Heimilt er að skipta út veðgæsluaðila á starfstíma útgefanda með tilskyldu samþykki skuldabréfaeigenda samkvæmt skilmálum skuldabréfaútgáfunnar.

Veðgæsluaðili getur farið fram á að vera leystur undan skyldum sínum sem veðgæsluaðili og skal þá boða til samráðsfundar þar sem kjósa skal nýjan veðgæsluaðila í samræmi við kafla 7.2 (Samráðsfundur skuldabréfaeigenda). Við slíkar aðstæður skal veðgæsluaðili afhenda hinum nýja veðgæsluaðila frumrit tryggingarbréfsins.

Samráðsfundur skuldabréfaeigenda

Stjórn útgefanda er skuldbundin til þess að kalla saman skuldabréfaeigendur á samráðsfund til þess að afla samþykkis fyrir tilteknum ráðstöfunum útgefanda samkvæmt skuldabréfaútgáfu þessari eða ef beiðni berst þar um frá ¼ hluta skuldabréfaeigenda m.v. fjárhæð.

Láti stjórn félagsins undir höfuð leggjast að boða til samráðsfundar skal beiðni þess efnis beint til veðgæsluaðila sem skal þá boða til fundarins.

Eftirtaldar ákvarðanir eru háðar samþykki 9/10 hluta allra skuldabréfaeigenda m.v. fjárhæð skuldabréfaútgáfunnar hverju sinni:

- i) Samruni útgefanda við önnur félög eða skipting félagsins í fleiri félög.
- ii) Ákvörðun útgefanda um að ráðstafa söluandvirði fasteigna félagsins með öðrum hætti en til greiðslu af uppsöfnuðum vöxtum, verðbótum og höfuðstól skuldabréfanna.
- iii) Veiting gjaldfrests eða heimild til annars konar breytinga á greiðsluskilmálum skuldabréfanna samkvæmt skilmálum þessum.
- iv) Breyting á skilmálum skuldabréfaútgáfunnar, þ.m.t. um skyldur útgefanda um veðtryggingar skuldabréfaútgáfunnar.

Eftirtaldar ákvarðanir eru háðar samþykki 2/3 hluta allra skuldabréfaeigenda m.v. fjárhæð skuldabréfaútgáfunnar hverju sinni:

- i) Ákvörðun um að veita veðgæsluaðila umboð til innheimtu og annarra fullnustuaðgerða gegn

félaginu fyrir hönd skuldabréfaeigenda, þ.m.t. greiðsluáskorun og beiðni um nauðungarsölu sbr. lög um nauðungarsölu nr. 90/1991.

- ii) Ákvörðun um að skipta um veðgæsluaðila.
- iii) Ákvörðun um að skipta út umsjónaraðila skuldabréfanna fyrir annan aðila.
- iv) Ákvörðun um að skipta út útreiknings- og útgreiðsluaðila.

Aðrar ákvarðanir á samráðsfundum skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfa útgáfu þessari eru háðar samþykki einfalds meirihluta skuldabréfaeigenda m.v. fjárhæð skuldabréfaútgáfunnar hverju sinni, nema annað sé sérstaklega tekið fram.

Boðun samráðsfunda

Samráðsfundir (hvort heldur sem stjórn útgefanda eða veðgæsluaðili boðar til fundarins) skulu ávallt boðaðir með opinberlega birtri tilkynningu í samræmi við reglur Kauphallarinnar, áður en boðun er send til skuldabréfaeigenda.

Boðun til samráðsfunda skuldabréfaeigenda skal einnig send með ábyrgðarbréfi og tölvupósti til skráðra skuldabréfaeigenda (miðað við skráningu hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf. á þeim degi sem boðun er send), með 7 daga fyrirvara þar sem fram kemur fundarefni, staðsetning og tímasetning fundar.

Fundarsköp og atkvæðagreiðsla á samráðsfundum skuldabréfaeigenda

Á samráðsfundum skal atkvæðavægi hvers og eins skuldabréfaeiganda miðast við hlutfall skuldabréfaeignar hans af heildarfjárhæð skuldabréfaútgáfunnar hverju sinni (pro rata).

Ef ekki er mætt fyrir skuldabréfaeigendur svo hægt sé að taka lögmeata ákvörðun skal boða til nýs samráðsfundar með sama hætti og fram kemur í 7.2 kafla að framan (Boðun samráðsfunda).

Löglega teknar ákvarðanir skuldabréfaeigenda á samráðsfundum skulu vera bindandi fyrir alla skuldabréfaeigendur.

Veðgæsluaðili heldur fundargerðarbók varðandi það sem fram fer á samráðsfundum, sem skal vera aðgengileg skuldabréfaeigendum.

Niðurstöður samráðsfunda skuldabréfaeigenda verða ávallt birtar opinberlega í samræmi við reglur

	Kauphallarinnar.
Skuld- og veðsetningarbann	<p>Útgefanda er óheimilt að skuldsetja félagið umfram skuldabréfaútgáfu þessa að undanskildum hefðbundnum viðskiptaskuldum útgefanda sem tengjast daglegum rekstri hans.</p> <p>Jafnframt er útgefanda óheimilt að veðsetja eignir félagsins (að tryggingarbréfunum undanskyldum), gangast í ábyrgðir eða setja greiðsluhæfi félagsins með einum eða öðrum hætti til tryggingar skuldbindinga þriðja aðila.</p>
Sala fasteigna og ráðstöfun söluandvirðis	<p>Útgefanda er óheimilt að selja undirliggjandi fasteignir félagsins fyrir 21. nóvember 2016.</p> <p>Við sölu á undirliggjandi fasteign útgefanda skal söluandvirðinu ráðstafað til að greiða upp skuldabréfin að fjárhæð er samsvarar eftirstöðvum þess hluta skuldabréfaútgáfunnar sem skilgreindur var til fjármögnunar viðkomandi eignar að svo miklu leyti sem söluandvirði leyfir. Sá hluti sem skilgreindur er til fjármögnunar er 80% af kaupverði fasteignarinnar verðtryggt m.v. vísitölu neysliverðs frá þeim degi þegar kaupverðið var greitt, óháð því hvort fasteignin var fjármögnuð með útgáfu skuldabréfa eða með eigin fé.</p> <p>Innborgun á skuldabréfin skal ávallt ráðstafað til allra skuldabréfaeigenda í jöfnum hlutföllum (pro rata)</p> <p>Eftirstöðvum söluandvirðis er heimilt að ráðstafa til félagsins og greiða út sem arð til hluthafa í samræmi við (i) skilmála og samþykktir útgefanda og (ii) skilmála skuldabréfaútgáfunnar.</p>
Greiðsla arðs til hluthafa	<p>Útgefanda er aðeins heimilt að greiða út arð að eftirfarandi skilyrðum uppfylltum:</p> <ol style="list-style-type: none"> i) Fjárfestingartímabili er lokið (þ.e. eftir 21. nóvember 2016). ii) Lausafé er hærra en 5% af heildareignum útgefanda (fyrir arðgreiðslu). iii) Eigið fé er hærra en 20% eftir að arðgreiðsla hefur átt sér stað. iv) Vaxtaþekja er hærra en 1,5 (þ.e. EBITDA/vaxtagjöld). v) Að hagnaður sé af starfsemi félagsins

samkvæmt samþykktum ársreikningi félagsins,
sbr. XII kafli laga um hlutafélög nr. 2/1995.

Gjaldfelling vegna vanskila

Útgefandi skal tilkynna skuldabréfaeigendum án tafar um allar fyrirsjáanlegar vanefndir samkvæmt skilmálum skuldabréfaútgáfunnar, þ.m.t. vanefndum á greiðslum samkvæmt skuldabréfunum.

Greiði útgefandi ekki á gjalddaga skuldabréfanna, bera skuldabréfin dráttarvexti í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndarálag, sbr. 1 mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af gjaldfallinni eða gjaldfelldri upphæð. Undantekning er ef gjalddagi skuldabréfanna er ekki bankadagur og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, en þá reiknast ekki dráttarvextir.

Hafi greiðsla vaxta, verðbóta eða höfuðstóls ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga, er skuldabréfaeiganda heimilt að gjaldfella alla skuldina fyrirvaralaust með tilkynningu til útgefanda. Nýti skuldabréfaeigandi heimild til gjaldfellingar skal útgefandi þegar í stað birta opinberlega tilkynningu í samræmi við þá upplýsingaskyldu sem hvílir á útgefanda samkvæmt vfl. og reglum Kauphallarinnar. Útgefanda ber að tilkynna Verðbréfaskráningu Íslands hf. um greiðslufall og skal í því tilviki senda Verðbréfaskráningu Íslands hf. tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram.

Almennar gjaldfellingarheimildir

Skuldabréfaeiganda er jafnframt heimilt að gjaldfella útistandandi eftirstöðvar skuldabréfanna eins og þær eru hverju sinni ef eitthvað eitt eftirfarandi tilfella á sér stað:

- i) Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamninga, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungarsölu eða ef eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa.
- ii) Ef einhverjum skuldabréfaeiganda er veitt sérstök trygging eða greiðsla umfram aðra skuldabréfaeigendur til tryggingar kröfu samkvæmt skuldabréfaútgáfu þessari, sbr. að framan (Rétthæð skuldabréfa - pari passu).

- iii) Við samruna félagsins við önnur félög eða skiptingu útgefanda í fleiri félög án samþykkis 9/10 hluta allra skuldabréfaeigenda fyrir viðeigandi samruna eða skiptingu líkt og áskilið er að framan (Samráðsfundur skuldabréfaeigenda).
- iv) Ef útgefandi ráðstafar söluandvirði fasteigna félagsins með öðrum hætti en til greiðslu af skuldabréfunum.
- v) Ef greiddur er arður í andstöðu við skilmála skuldabréfsins (Greiðsla arðs til hluthafa).
- vi) Ef útgefandi vanefnir fjárhagslegar skuldbindingar sínar gagnvart þriðja aðila lengur en í 3 mánuði og slíkar skuldbindingar nema að lágmarki kr. 100.000.000 (e. cross default). Hins vegar, gildir gjaldfellingarheimildin ekki ef um er að ræða réttarágreining sem rekinn er með eðlilegum hætti.
- vii) Ef útgefandi skuldsetur félagið umfram skuldabréfaútgáfu þessa að undanskildum hefðbundnum viðskiptaskuldum sem tengjast daglegum rekstri útgefanda.
- viii) Ef útgefandi vanefnir skyldur sínar um veðtryggingu allra útistandandi fjárskuldbindinga vegna skuldabréfaútgáfunnar.

Þá skulu sömu ákvæði um innheimtuúrræði og vexti sem gilda um gjaldfellingu vegna vanskila að framan (Gjaldfelling vegna vanskila), gilda um þessa almennu gjaldfellingarheimild.

Séu almennar gjaldfellingarheimildir nýttar skal útgefandi þegar í stað birta opinberlega tilkynningu í samræmi við þá upplýsingaskyldu sem hvílir á útgefanda samkvæmt vvl. og reglum Kauphallarinnar.

Fullnusta

Verði skuldabréfin gjaldfelld samkvæmt framansögðu, skal veðgæsluaðila veitt umboð af hálfu skuldabréfaeigenda á samráðsfundi (sem útgefandi er skuldbundinn til þess að boða til í kjölfar tilkynningar um gjaldfellingu í samræmi við ofangreindan kafla um „Samráðsfundi skuldabréfaeigenda“), sem skal innihalda heimild til að framkvæma eftirfarandi

aðgerðir:

- i) Innheimtu og aðrar fullnustuaðgerðir gegn félaginu fyrir hönd skuldabréfaeigenda, þ.m.t. til þess að senda greiðsluáskorun, senda beiðni um nauðungarsölu sbr. lög um nauðungarsölu nr. 90/1991 og aðrar nauðsynlegar athafnir til þess að leita fullnustu samkvæmt tryggingarbréfinu.
- ii) Móttöku fjármuna af sölu fasteigna útgefanda á grundvelli laga nr. 90/1991.
- iii) Heimild til að greiða skuldabréfaeigendum eins og þeir eru skráðir hjá Verðbréfaskráningu Íslands á þeim degi sem vörsluaðili móttækur söluandvirði hinna veðsettu eigna í samræmi við eignarhlut hvers og eins í skuldabréfaútgáfunni (pro rata).

Framsal

Engar takmarkanir eru á framsali skuldabréfa í þessum flokki. Skuldabréfin skulu við eigendaskipti framseld til nafngreindra aðila. Skuldabréfin eru rafrænt skráð og þurfa eigendur að eiga vörslureikning hjá reikningsstofnun sem gert hefur aðildarsamning við Verðbréfaskráningu Íslands hf.

Skuldabréfin eru gefin út rafrænt hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf. Er reikningsstofnunum, eins og þær eru skilgreindar skv. lögum nr. 131/1997 um rafræna eignaskráningu verðbréfa, einum heimilt að annast milligöngu um framsal á þeim. Eignaskráning rafréfa hjá Verðbréfa-skráningu Íslands hf. veitir skráðum eiganda þeirra lögformlega heimild fyrir þeim réttindum sem hann er skráður fyrir.

Ágreiningsmál

Rísi mál út af skuld þessari, skal reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt reglum XVII. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

Fyrning

Kröfur samkvæmt skuldabréfunum fyrnast á tíu árum, sbr. 5. gr. laga um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/2007. Almennur fjögurra ára fyrningarfrestur gildir um vaxtakröfur, sbr. 3. gr. sömu laga.

Skattar

Skráð skrifstofa útgefanda er á Íslandi og þar er einnig óskað eftir töku skuldabréfanna til viðskipta. Fer um skattalega meðferð tekna vegna skuldabréfanna eftir gildandi íslenskum skattalögum á hverjum tíma.

	Útgefandi ábyrgist ekki að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir umfram lagaskyldu, sem er 10% í tilfalli erlendra eigenda skuldabréfa og 0% í tilfalli innlendra eigenda skuldabréfa.
	Útgefandi bendir fjárfestum á að fjármagnskattur er 20%. Þá er fjárfestum bent á að sækja sér skattaráðgjöf í tengslum við fjárfestingu í skuldabréfum útgefnum af útgefanda.
Stimpilgjald	Greiðist í samræmi við gildandi lög um stimpilgjöld hverju sinni.
Annað	Aðilar sem hafa hug á að fjárfesta í skuldabréfum útgefanda hvattir til þess að kynna sér kafla 1 í útgefandalýsingu og verðbréfalýsingu útgefanda um áhættu.
Afskráning	Skuldabréfaflokkurinn skal vera afskráður sjö sólarhringum eftir lokagjaldsdaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda. Með afskráningu er átt við afskráningu úr kerfum Verðbréfaskráningar Íslands hf.

Skuldabréf í floknum verða seld fjárfestum gegn staðgreiðslu í lokuðu útboði þar sem fjárfestar munu taka þátt á grundvelli áskriftarloforða sem þeir hafa undirritað.

Engin lágmarksfjárhæð er í útboðinu.

Kaupendum verður tilkynnt um þá fjárhæð sem þeim var úthlutað til kaupa á skuldabréfunum með ábyrgðarbréfi og tölvupósti. Sala bréfanna fer einungis fram á Íslandi.

7.3 Upplýsingar um löggjöf

Um skuldabréfin gildir m.a. lög nr. 131/1997 um rafræna eignarskráningu verðbréfa og jafnframt óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf.

Um útgáfu og töku skuldabréfa félagsins til viðskipta fer annars samkvæmt núgildandi lögum og reglugerðum, þ.m.t. lög um verðbréfaviðskipti nr. 108/2007, lögum nr. 110/2007 um kauphallir, reglugerð nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðssvik, reglugerð um upplýsingagjöf og tilkynningarskyldu nr. 707/2008, reglur Fjármálaeftirlitsins er varða meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja nr. 1050/2012.

Þá munu reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga, útgefna af NASDAQ OMX Iceland hf., eins og þær eru í gildi á hverjum tíma, gilda um útgefanda.

Um útgáfu tryggingarbréfs og fullnustu þess gilda lög um samningsveð nr. 75/1997, lög um þinglýsingu nr. 39/1978 og lög um nauðungarsölu nr. 90/1991.

Þá skal ágreiningsmál vegna skuldabréfaútgáfu þessarar rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

7.4 Taka til viðskipta

7.4.1 Ákvörðun um töku til viðskipta

Stjórn útgefanda tók ákvörðun um að óska eftir töku skuldabréfa til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland, á stjórnarfundum þann 14. júní 2013 vegna þeirra skuldabréfa sem tekin voru til viðskipta í Kauphöllinni þann 16. september 2013. Þá tók stjórn útgefanda ákvörðun um að óska eftir töku skuldabréfa til viðskipta á aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland, á stjórnarfundum þann 7. janúar 2014 vegna þeirra skuldabréfa sem tekin voru til viðskipta í Kauphöllinni 7. febrúar 2013. Stjórn útgefanda tók svo ákvörðun um að óska eftir töku skuldabréfa til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland, á stjórnarfundum þann 23. maí 2014 vegna þeirra skuldabréfa sem fyrirhugað er að óska eftir töku til viðskipta með í Kauphöllinni á grundvelli verðbréfalýsingar þessarar.

7.4.2 Tilgangur töku til viðskipta

Tilgangur útgáfu skuldabréfanna er að afla fjár fyrir starfsemi og fjárfestingu útgefanda.

Tilgangur töku skuldabréfanna til viðskipta hjá Kauphöllinni er að veita aðilum á markaði upplýsingar um fjárhagsstöðu útgefanda ásamt því að færa starfshætti og upplýsingagjöf útgefanda undir reglur Kauphallarinnar eins og þær eru á hverjum tíma, og jafnframt að auka markaðshæfi skuldabréfanna.

7.4.3 Umsjón með töku skuldabréfanna til viðskipta

Fyrirtækjaráðgjöf MP banka hf., kt. 540502-2930, Ármúla 13a, 108 Reykjavík, hefur umsjón með töku skuldabréfanna til viðskipta hjá Kauphöllinni fyrir hönd útgefanda. Lögræðilegur ráðgjafi útgefanda og umsjón með ritun lýsingar var AKTIS lögmannsstofa slf., kt. 510412-0950, Ármúla 17, 108 Reykjavík.

7.4.4 Umsókn um töku skuldabréfanna til viðskipta

Upphaflega voru gefin út og seld skuldabréf að fjárhæð kr. 414.661.198 að nafnvirði í skuldabréfaflokknum FIF 13 01. Voru skuldabréfin tekin til viðskipta í Kauphöllinni þann 16. september 2013.

Þá var skuldabréfaflokkurinn stækkaður þann 7. febrúar 2014 með útgáfu og sölu á skuldabréfum að virði fjárhæðar kr. 1.018.600.000, er samsvarar 980.920.897 nafnverðseiningum skuldabréfa á genginu 103,841197.

Verður skuldabréfaflokkurinn nú stækkaður með útgáfu og sölu á skuldabréfum að virði fjárhæðar kr. 887.882.194, er samsvarar 832.887.565 nafnverðseiningum skuldabréfa á genginu 106,6029. Mun útgefandi sækja um að skuldabréfin verði tekin í fyrsta lagi til viðskipta þann 24. júní 2014. Samanlagt verður þá búið að taka til viðskipta á markað 2.228.469.660 nafnverðseiningar skuldabréfa í flokknum. Af heildarheimild skuldabréfaflokksins er því ónýtt heimild til útgáfu skuldabréfa að fjárhæð kr. 5.711.530.340 að nafnvirði.

7.4.5 Kostnaður við töku skuldabréfanna til viðskipta

Skuldabréfaeigendur munu ekki bera kostnað af töku skuldabréfanna til viðskipta. Útgefandi (þ.e. hluthafar í útgefanda) mun bera allan kostnað við útgáfu og töku skuldabréfanna til viðskipta hjá Kauphöllinni.

Heildarkostnaður við útgáfu og töku skuldabréfanna til viðskipta er áætlaður kr. 2.402.764, en þar af eru kr. 110.000 greiddar til Kauphallarinnar. Annar kostnaður vegna lýsingar útgefanda, þ.m.t. þóknun til umsjónaraðila er kr. 1.775.764, þar af kr. 250.000 vegna lögfræðikostnaðar og kostnaður vegna yfirferðar og staðfestingar Fjármálaeftirlitsins (hér eftir „**FME**“) er kr. 525.000. Útgefandi greiðir einnig árlegt gjald til Verðbréfaskráningar Íslands hf. 0,002% af markaðsvirði útgáfunnar hverju sinni (en þó aldrei lægra en kr. 100.000), en sá kostnaður er þó ekki hluti af áætluðum kostnaði útgefanda vegna núverandi stækkunar flokksins.

8 BREYTINGAR Á ÚTGEFANDALÝSINGU

Með vísan til 28. gr. reglugerðar nr. 243/2006 um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar nr. 809/2004 um framkvæmd tilskipunar Evrópuþingsins og ráðsins 2003/71/EB að því er varðar upplýsingar í lýsingum, svo og framsetningu þeirra, upplýsingar felldar inn með tilvísun, og birtingu lýsinganna, svo og dreifingu auglýsinga, eru eftirfarandi þær breytingar sem hafa átt sér stað á útgefandalýsingu frá 6. september 2013, eins og henni var breytt með verðbréfalýsingu dags. 7. febrúar 2014:

8.1 Breytingar á kafla 1.3.1 („Mótaðilaáhætta“):

Í tveimur síðustu málsgreinum kafla 1.3.1 er fjallað um fjárfestingareignir útgefanda. Þar sem útgefandi hefur nú fest kaup á þverholti 11 falla þær málsgreinar út og í stað þeirra koma eftirfarandi málsgreinar:

*„Útgefandi á nú sex fasteignir sem hann hefur eignast í fjórum fjárfestingum. Í fyrsta lagi er um að ræða fasteign sem staðsett er að Laufásvegi 31, 101 Reykjavík með fastanúmer 222-8515 og landnúmer 102166 („**Laufásvegur**“). Laufásvegur er atvinnuhúsnæði með 100% nýtingarhlutfall og leigð út til tveggja leigutaka, breska og þýska sendiráðsins, og gilda leigusamningar beggja aðila til 1. janúar 2016.*

*Í öðru lagi á útgefandi fasteign að Álheimum 74, 104 Reykjavík með landnúmer 105290 og fastanúmer 226-2368 („**Álfheimar**“). Álfheimar er atvinnuhúsnæði með 100% nýtingarhlutfall og leigð út til eins leigutaka, Heilsugæslunnar í Reykjavík og gildir leigusamningurinn til 1. ágúst 2030.*

Í þriðja lagi á útgefandi Bernhöftstorfuna í 101 Reykjavík (landnúmer 101328), en þar eru eftirfarandi þrjár fasteignir:

Lækjargata 3, 101 Reykjavík með landnúmer 101328 og fastanúmer 200-4325. Lækjargata 3 er atvinnuhúsnæði með 100% nýtingarhlutfall og leigð út til tveggja leigutaka, (i) skrifstofu Listahátíðar Reykjavíkur og (ii) Hjólaleigu Reykjavíkur ehf. Þá eru geymslur í kjallara fasteignarinnar leigðar út fyrir óverulega fjárhæð á mánuði.

Leigusamningur við Listahátíð Reykjavíkur er verðtryggður og gildir til 30. júní 2019. Leigusamningurinn er óuppsegjanlegur og á leigutaki forleigurétt að fasteigninni, en ekki

forkaupsrétt. Frá og með 30. júní 2019 mun leiguverð hækka um 15% í því tilviki að Listahátíð Reykjavíkur nýtir forleiguréttinn. Leigutekjur samsvara tæplega 6% af heildarleigutekjum útgefanda vegna Bernhöftstorfunnar.

Leigusamningur við Hjólaleigu Reykjavíkur er verðtryggður. Gildistími leigusamningsins rann út þann 31. mars 2014 en aðilar komust að samkomulagi um að framlengja samninginn til október 2014. Frá og með 1. apríl 2014 mun leiguverð hækka um 15%. Í október 2014 stefnir útgefandi að því að breyta húsnæðinu í skrifstofuhúsnæði með það fyrir augum að tryggja áframhaldandi leigutekjur í rýminu. Leigutekjur samsvara rúmlega 3% af heildarleigutekjum útgefanda vegna Bernhöftstorfunnar.

Amtmannsstígur 1, 101 Reykjavík með landnúmer 101328 og fastanúmer 200-4327. Amtmannsstígur 1 er atvinnuhúsnæði með 100% nýtingarhlutfall og leigð út tveggja leigutaka, (i) Búmannsklukkunnar ehf. og (ii) Minjaverndar Gimli.

Leigusamningur við Búmannsklukkuna ehf. er verðtryggður og gildir til 30. september 2018. Þann 1. október 2014 og 1. október 2016 mun leiguverð hækka um 5%. Leigusamningurinn er óuppsegjanlegur og á leigutaki forleigurétt að fasteigninni, en ekki forkaupsrétt. Leigutekjur samsvara rétt rúmlega 20% af heildarleigutekjum útgefanda vegna Bernhöftstorfunnar.

Ábyrgðaraðili útgefanda (FÍ GP) leigir minnsta rýmið í Bernhöftstorfunni fyrir skrifstofur sínar skv. leigusamningi, dags. 25. janúar 2014. Leigusamningurinn er til fimm ára og samsvara leigutekjur tæplega 3% af heildarleigutekjum útgefanda vegna Bernhöftstorfunnar..

Bankastræti 2, 101 Reykjavík með landnúmer 101328 og fastanúmer 200-4323. Bankastræti 2 er atvinnuhúsnæði með 100% nýtingarhlutfall miðað við dagsetningu verðbréfalýsingar þessarar. Fasteignin er leigð út til þriggja leigutaka, (i) Bankastrætis 2 ehf., (ii) Pennans ehf. og (iii) Íslenska fjallaleiðsögumanna ehf.

Leigusamningurinn við Bankastræti 2 ehf. er verðtryggður og gildir til 30. júní 2021. Þann 1. júlí 2015, 1. júlí 2017 og 1. júlí 2019 mun leiguverð hækka um 5% í hvert sinn. Leigusamningurinn er óuppsegjanlegur og á leigutaki forleigurétt að fasteigninni, en ekki forkaupsrétt. Leigutekjur samsvara rúmlega 45% af heildarleigutekjum útgefanda vegna Bernhöftstorfunnar.

Leigusamningurinn við Pennann ehf. er verðtryggður og gildir til 31. maí 2023. Frá og með 1. nóvember 2018 mun leiguverð hækka um 10%. Hins vegar, sætti leigutaki sig ekki við slíka hækkun geta báðir aðilar sagt leigusamningnum upp með 4 mánaða uppsagnarfresti. Leigusamningurinn er að öðru leiti óuppsegjanlegur og á leigutaki forleigurétt að fasteigninni, en ekki forkaupsrétt. Leigutekjur samsvara tæplega 10% af heildarleigutekjum útgefanda vegna Bernhöftstorfunnar.

Leigusamningurinn við Íslenska fjallaleiðsögumenn ehf. er verðtryggður og gildir til 30. september 2023. Þann 1. október 2016 og 1. október 2019 mun leiguverð hækka um 5%. Leigusamningurinn er óuppsegjanlegur og eiga leigutakar forleigurétt að fasteigninni, en ekki forkaupsrétt. Leigutekjur samsvara tæplega 12% af heildarleigutekjum útgefanda vegna Bernhöftstorfunnar.

Í fjórða lagi á útgefandi fasteign að Þverholti 11, 101 Reykjavík, sem er atvinnuhúsnæði með 100% nýtingarhlutfall miðað við dagsetningu útgefandalýsingar þessarar. Fasteignin er leigð út til eins leigutaka, Listaháskóla Íslands, kt. 421098-4099. Listaháskóli Íslands leigir fasteignina á grundvelli tveggja leigusamninga.

Þannig gerðu útgefandi og Listháskóli Íslands með sér leigusamning, dags. 2. maí 2014 þar sem Listaháskóli Íslands skuldbindur sig til þess að leigja kjallara, 5. og 6. hæð fasteignarinnar við Þverholt

11 ásamt sameign og lóðaréttindum. Leigusamningurinn er verðtryggður og lýkur leigutíma þann 31. júlí 2024. Leigusamningurinn er því tímabundinn og óuppsegjanlegur að því frátöldu að leigutaka er heimilt að segja leigusamningnum upp þann 31. júlí 2021 með 12 mánaða uppsagnarfresti. Þann 1. janúar 2016 og 1. janúar 2017 mun leiguverð hækka um 13,7% annars vegar og 20,5% hins vegar.

Þá gerðu útgefandi og Listháskóli Íslands með sér leigusamning, dags. 2. maí 2014 þar sem Listháskóli Íslands skuldbindur sig til þess að leigja 1 – 4. hæð fasteignarinnar við Þverholt 11 ásamt sameign og lóðaréttindum. Leigusamningurinn er verðtryggður og lýkur leigutíma þann 31. júlí 2024. Leigusamningurinn er tímabundinn og óuppsegjanlegur að því frátöldu að leigutaka er heimilt að segja leigusamningnum upp þann 31. júlí 2021 með 12 mánaða uppsagnarfresti.

8.2 Breytingar á kafla 1.4.3 („Áhætta vegna lok starfstíma útgefanda“):

Í annarri málsgrein kafla 1.4.3 er fjallað um fjármögnun fasteigna í eigu útgefanda. Þar sem útgefandi hefur nú keypt Þverholt 11, eru eftirfarandi breytingar gerðar á fyrrgreindri málsgrein:

„Athygli er vakin á því að til þessa hefur útgefandi fjárfest í sex fasteignum. Í fyrsta lagi Laufásvegi 31, 101 Reykjavík, sem var að fullu fjármögnuð með eigin fé. Í öðru lagi Álfheimum 74, 104 Reykjavík sem var að fullu fjármögnuð með útgáfu skuldabréfa. Í þriðja lagi er um að ræða Bernhöftstorfuna í 101 Reykjavík, en til hennar heyrja þrjár fasteignir; Amtmannsstígur 1, Bankastræti 2 og Lækjargata 3. Kaupin á Bernhöftstorfunni voru að fullu fjármögnuð með útgáfu skuldabréfa. Í fjórða lagi Þverholti 11, 105 Reykjavík sem var að fullu fjármögnuð með útgáfu skuldabréfa. Líkt og fram kemur að ofan þá er fyrirhugað að fjárfestingar útgefanda verði fjármagnaðar í fyrrgreindum 20/80 hlutföllum, svo að í næsta ádrætti (ádráttum) á úskriftarloforð ætti hlutfall skuldabréfa og hlutabréfa að vera í samræmi við framangreinda skiptingu milli eigin fjármögnunar og útgáfu skuldabréfa (þ.e. 80/20).“

8.3 Breytingar á kafla 2 („Skilgreiningar“):

Eftirfarandi skilgreiningar í kafla 2 breytast og skulu eftirleiðis vera svohljóðandi:

Ábyrgðaraðili	Til Fí Fasteignafélags GP ehf., kt. 430712-1010, Amtmannsstíg 1, 101 Reykjavík.
„Lýsingin	til lýsingar útgefanda sem samanstendur af (i) verðbréfalýsingu dagsettri þann 19. júní 2014, (ii) útgefandalýsingu þessari, sem uppfærð var með verðbréfalýsingu dags. 7. febrúar 2014 og uppfærð í 8. kafla verðbréfalýsingar dagsettri 19. júní 2014, og (iii) samantekt dagsettri þann 19. júní 2014.
Samantekt	vísar til samantektar dagsett þann 19. júní 2014.
Skilmálar	til skilmála félagsins, dagsettra 25. janúar 2013 (með síðari breytingum).
Skuldabréfin eða skuldabréfaútgáfa	til skuldabréfa Fí Fasteignafélags slhf. í skuldabréfaflokki FIF 13 01, sem er sá flokkur sem tekinn hefur verið til viðskipta í Kauphöllinni, sem var stækkaður á grundvelli

verðbréfalýsingar sem dagsett er þann 7. febrúar 2014 og fyrirhugað er að stækka frekar á grundvelli verðbréfalýsingar sem dagsett er þann 19. júní 2014.

Tryggingarbréfin

til tryggingabréfa sem útgefandi gefur út í hvert skipti sem hann kaupir fasteign þar sem allar fasteignir útgefanda eru veðsettar til tryggingar á skilvísri og skaðlausri greiðslu fjárskuldbindinga útgefanda samkvæmt skuldabréfaútgáfunni, hvert tryggingabréf skal vera efnislega í samræmi við kafla 10 í verðbréfalýsingu sem dagsett er þann 19. júní 2014.

Útgefandi eða félagið

til Fí Fasteignafélags slhf., kt. 571212-0210, Amtmannsstíg 1, 101 Reykjavík.

Útgefandalýsing

til útgefandalýsingar þessarar, uppfærð með verðbréfalýsingu dags. 7. febrúar 2014 og sem uppfærð er í 8. kafla verðbréfalýsingar dagsett þann 19. júní 2014.“

8.4 Breyting á kafla 3.1 („Almennt um útgefanda“):

Þar sem útgefandi gefur út eitt tryggingarbréf fyrir hverja fasteign sem hann kaupir, sem er efnislega í samræmi við kafla 10 í verðbréfalýsingu dags. 19. júní 2014, verður orðalag sjöttu málsgreinar eftirleiðis svohljóðandi:

„Ábyrgð útgefanda á greiðslu á skuldbindingum samkvæmt skuldabréfaútgáfu þessari er fólgin í tekjum útgefanda og þeim eignum sem útgefandi á hverju sinni. Jafnframt standa tryggingarbréf sem félagið gefur út vegna hvernar fasteignar sem það kaupir, sem fela í sér veðsetningu allra undirliggjandi fasteigna félagsins, til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á fjárskuldbindingum útgefanda vegna skuldabréfaútgáfunnar. Hluthafar, aðrir en ábyrgðaraðili, bera ekki ábyrgð á skuldbindingum útgefanda. Eigendur skuldabréfa geta eingöngu beint kröfum sínum gegn útgefanda og ábyrgðaraðila hans.“

8.5 Breytingar á kafla 3.6 („Óháð mat á virði fjárfestingareigna“):

Eftirfarandi breyting er gerð á fyrstu málsgrein kafla 3.6 sem mun nú kveða á um sex fasteignir í eigu útgefanda í stað tveggja áður:

„Útgefandi hefur falið Capacent, kt. 550910-0630, Borgartúni 27, 105 Reykjavík að framkvæma sjálfstætt mat á virði fjárfestinga félagsins. Við dagsetningu uppfærslu á útgefandalýsingu í 8. kafla verðbréfalýsingu dagsett þann 19. júní 2014 á útgefandi sex fasteignir, sbr. kafla 3.7.“

8.6 Breytingar á kafla 3.7 („Fjárfestingar“):

Vegna kaupa útgefanda á Þverholti 11 koma inn nýjar málsgreinar í kaflann. Fyrstu þrjár málsgreinar haldast óbreyttar en í kjölfar þeirra mun kaflinn verða svohljóðandi:

„Með kaupsamningi dags. 25. apríl 2014 keypti útgefandi fasteign að Þverholti 11, 101 Reykjavík, sem er atvinnuhúsnæði með 100% nýtingarhlutfall miðað við dagsetningu útgefandalýsingar

þessarar. Fasteignin er atvinnuhúsnæði og er leigð út til eins leigutaka, Listaháskóla Íslands, kt. 421098-4099. Listaháskóli Íslands leigir fasteignina á grundvelli tveggja leigusamninga. Kaupin á þverholti 11 eru fjármögnuð með útgáfu skuldabréfa í flokknum.

Samkvæmt áskriftarloforðunum er fyrirhugað að heildarfjárfestingar útgefanda verði fjármagnaðar í hlutföllunum 20% hlutafé og 80% skuldabréf.

Samkvæmt skilmálum skuldabréfaútgáfunnar ber félaginu að setja allar undirliggjandi fasteignir félagsins, eins og þær eru hverju sinni, til tryggingar skilvísir og skaðlausri greiðslu á fjárskuldbindingum félagsins vegna skuldabréfaútgáfunnar.

Útgefandi hefur ekki ráðist í aðrar fjárfestingar, né heldur hafa nokkrir bindandi samningar verið gerðir um framtíðarfjárfestingar. Auk þess hafa ekki orðið neinar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum útgefanda frá 1. janúar 2013 eða frá því að síðustu endurskoðuðu reikningsskil hans voru birt.

8.7 “Breytingar á kafla 3.11.3 („Önnur viðskiptatengsl tengdra aðila“):

Vegna leigusamnings ábyrgðaraðila og útgefanda (FÍ GP), dags. 25. janúar 2014 um rými í Bernhöftstorfundi er eftirfarandi málsgrein bætt við kafla 3.11.3:

„Ábyrgðaraðili leigir minnsta rýmið í Bernhöftstorfundi fyrir skrifstofur sínar skv. leigusamningi, dags. 25. janúar 2014 við útgefanda. Leigusamningurinn er til fimm ára og samsvara leigutekjur tæplega 3% af heildarleigutekjum útgefanda vegna Bernhöftstorfunnar.

8.8 “Breytingar á kafla 3.15 („Fjárhagsstaða, rekstrarafkoma og mat á eignum“):

Vegna kaupa útgefanda á þverholti 11 verða breytingar gerðar á þriðju málsgrein kafla 3.15. Eftirleiðis hljómar málsgreinin svo:

„Capacent hefur framkvæmt mat á virði fjárfestingareigna útgefanda. Í fyrsta lagi er um að ræða mat á fasteigninni Laufásvegur 31, 101 Reykjavík; í öðru lagi mat á fasteigninni Álfheimar 74, 104 Reykjavík. Í þriðja lagi er um að ræða mat á virði Bernhöftstorfunnar í 101 Reykjavík (landnúmer 101328), en til hennar heyra fasteignirnar Amtmannsstígur 1, Bankastræti 2 og Lækjargata 3 og í fjórða lagi er um að ræða mat á virði þverholts 11, 105 Reykjavík. Framangreindar fasteignir eru þær einu sem eru í eigu útgefanda að svo stöddu, sbr. kafli 3.7 að framan.

Við verðmatið var litið til þeirra fjárstrauma sem eignirnar mynda. Verðmæti eignanna er því summa þeirra fjárstrauma sem þær mynda í framtíðinni núvirt með viðeigandi ávöxtunarkröfu. Fjárstraumarnir geta átt sér stað yfir langan tíma og eru háðir óvissu. Áhættan eykst með tíma og ávöxtunarkraftan, sem er þóknun til fjárfesta fyrir frestun á hagnýtingu eigna, hækkar eftir því sem óvissan um endurheimtur eykst í samanburði við aðra kosti sem fjárfestum bjóðast.“

8.9 Breytingar á kafla 4 („HLUTHAFAR“):

Skipting hlutfjár milli hluthafa er óbreytt frá dagsetningu útgefandalýsingar þann 6. september 2013, eins og hún var uppfærð í 8. kafla verðbréfalýsingar, dags. 7. febrúar 2014, og skal því fyrsta málsgrein eftirleiðis vera svohljóðandi:

„Hlutfé útgefanda miðað við þann 19. júní 2014 er kr. 9.343.302 að nafnverði og eru hluthafar eftirfarandi:“

8.10 Breytingar á kafla 5.2 (“Stjórn og framkvæmdastjóri”):

Vegna breytinga sem aðalfundur útgefanda samþykkti að gera á samþykktum félagsins þann 30. apríl 2014 verður kafli 5.2 eftirleiðis svohljóðandi:

„Stjórn útgefanda skipa 5 aðalmenn og tveir til vara sem kosnir eru á aðalfundi ár hvert. Hæfi stjórnarmanna ákvarðast af hlutfélagalögum. Ábyrgðaraðili félagsins skal eiga rétt á að tilnefna einn stjórnarmann sem jafnframt skal vera stjórnarformaður félagsins. Skal hann tilnefndur á aðalfundi til eins árs í senn. Þá er ábyrgðaraðila ávallt heimilt að tilnefna stjórnarmann í stað fyrri stjórnarmanns hvenær sem er á kjörtímabilinu. Öðrum hluthöfum skal þó tilkynnt skriflega um slíkar breytingar. Um rétt til að víkja frá stjórnarmanni eða stjórnarmönnum gilda almennar reglur og gilda almenn lög um hæfi stjórnarmanna.

Stjórnarkjör í félaginu fer almennt fram skriflega með hlutfallskosningu milli einstaklinga. Ef hluthafar félagsins eru 200 eða fleiri geta hluthafar sem ráða yfir minnst 1/10 hlutfjárins krafist þess að beitt sé margfeldiskosningu við kjör stjórnarmanna. Séu hluthafar færri en 200 þurfa hluthafar sem ráða yfir 1/5 hluta hlutfjárins að standa að kröfunni.

Stjórn stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja aðila. Einfaldur meirihluti ræður almennt atkvæðum á stjórnarfundi.

Hins vegar, samkvæmt 2. mgr. 19. gr. samþykta útgefanda má ekki taka eftirtaldar ákvarðanir nema með samþykki fjögurra af fimm stjórnarmönnum félagsins eða varamanna þeirra, þ.m.t. fulltrúa ábyrgðaraðila í stjórn félagsins:

- a. Ákvarðanir um kaup á fasteignum að undangenginni áreiðanleikakönnun.
- b. Ákvarðanir um ráðningu, uppsögn og kjör framkvæmdastjóra.
- c. Ákvarðanir um kaup eða sölu á hlutfé, hvort heldur sem er eigin hlutum eða hlutfé útgefna af þriðja aðila.
- d. Ákvarðanir um sölu fasteigna og lausafjár félagsins.
- e. Tillaga um kosningu endurskoðenda félagsins.
- f. Tillaga um úthlutun arðs.

Þá má ekki samkvæmt 3. mgr. 19. gr. samþykta útgefanda taka eftirtaldar ákvarðanir nema með samþykki allra stjórnarmanna félagsins eða varamanna þeirra:

- a. Ákvörðun um að stytta eða framlengja starfstíma félagsins einu sinni um tvö ár, sbr. 11. gr. skilmála félagsins, dags. 25. janúar 2013.
- b. Ákvarðanir um viðskipti félagsins við hluthafa, ábyrgðaraðila eða tengda aðila. Með tengdum aðilum í samþykktum útgefanda er átt við aðila sem eiga meira en 10% í hluthafa í félaginu eða ábyrgðaraðila, félög sem eru í meirihlutaeigu aðila sem eiga ofangreind félög sem og þeir einstaklingar sem eiga verulega eignarhagsmuni tengda ofangreindum félögum og aðila sem falla undir 3. gr. laga um gjaldprotaskipti o.fl. nr. 21/1991.

Stjórn félagsins var kosin á aðalfundi þann 30. apríl 2014 og er skipuð eftirfarandi einstaklingum:

Stjórnarformaður (fulltrúi ábyrgðaraðila í stjórn útgefanda)

Nafn:	Brynjólfur Jón Baldursson
Fæðingardagur:	11. apríl 1974
Aðalstarf:	Forstöðumaður fjármálafyrirtækja og fagfjárfesta á fjárfestingarbankasviði MP banka
Heimilisfang starfsstöðvar:	Ármúli 13a, 108 Reykjavík
Menntun:	B.S. í fjármálum og markaðsfræði frá Coastal Carolina University 1997 og próf í verðbréfavíðskiptum
Starfsreynsla:	Forstöðumaður fjármálafyrirtækja og fagfjárfesta á fjárfestingarbankasviði MP banka frá árinu 2012 Stjórnarformaður ábyrgðaraðila frá árinu 2012 Framkvæmdastjóri eignastýringarsviðs MP banka. Einn af stofnendum Alfa verðbréfa hf. 2004 og var ábyrgur fyrir stofnanasölu og síðar framkvæmdastjóri félagsins þar til Alfa sameinaðist MP banka hf. Sjálfstætt starfandi við ráðgjöf frá árinu 2003 Framkvæmdastjóri verðbréfasviðs Heritable Bank í Bretlandi (í eigu Landsbankans) frá árinu 2001 til 2002 Forstöðumaður á sviði viðskiptaþróunar hjá Landsbankanum frá árinu 2002 til 2003 Landsbréfum árið 1997 við sölu til stofnanafjárfesta og sem forstöðumaður viðskiptaþróunar

Meðstjórnandi

Nafn:	Björn Hjaltested Gunnarsson
Fæðingardagur:	1. desember 1971
Aðalstarf:	Starfsmaður eignastýringar hjá Lífeyrissjóði Starfsmanna Ríkisins (LSR)
Heimilisfang starfsstöðvar:	Engjateigur 11, 105 Reykjavík
Menntun:	B.S. í viðskiptafræði frá HÍ
Starfsreynsla:	Verðbréfamíðlun hjá Kaupþingi frá árinu 2000 til 2008 Sérfræðingur á eignastýringasviði hjá LSR frá árinu 2008 og situr í stjórn Frumtaks slhf., Jarðvarma slhf., Íslenska athafnasjóðsins II slhf. og í fjárfestingaráði Íslenska athafnasjóðsins I (fagfjárfestastjóður)

Meðstjórnandi

Nafn:	Gylfi Jónasson
Fæðingardagur:	24. júní 1960
Aðalstarf:	Framkvæmdastjóri Festu Lífeyrissjóðs
Heimilisfang	Krossmói 4a, 260 Reykjaneshæð

starfsstöðvar:**Menntun:** Viðskiptafræðingur, MBA, próf í verðbréfavíðskiptum**Starfsreynsla:** Framkvæmdastjóri Festu lífeyrissjóðs frá árinu 2006
Framkvæmdastjóri Lífeyrissjóðs Vesturlands frá árinu 2000 til 2006
Deildarstjóri hjá Lífeyrissjóði UN, New York frá árinu 1997 til 2000
Deildarstjóri í fjármáladeild UN, New York frá árinu 1996 til 1997
Verkefnastjóri hjá svæðisskrifstofu UN, Addis Ababa frá árinu 1992 til 1995**Meðstjórnandi**

Nafn: Tómas N. Möller**Fæðingardagur:** 26. desember 1970**Aðalstarf:** Lögfræðingur hjá Lífeyrissjóð verzlunarmanna**Heimilisfang
starfsstöðvar:** Kringlan 7, 103 Reykjavík**Menntun:** Embættispróf í lögfræði frá HÍ, héraðsdómslögmannsréttindi, próf í verðbréfavíðskiptum, AMP (Advanced Management Program) diplómanám frá Háskólanum í Reykjavík, í samstarfi við IESE í Barcelona.**Starfsreynsla:** Lögfræðingur hjá Lífeyrissjóði verslunarmanna 2008
Stundakennari við lagadeild Háskólans í Reykjavík frá 2006
Forstöðumaður verðbréfa- og lífeyrisþjónustu Landsbanka Íslands hf. frá árinu 2005 til 2008
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins frá árinu 2004 til 2005
Fulltrúi í fastanefnd Íslands gagnvart ESB í Brussel fyrir fjármálaráðuneytið frá árinu 2002 til 2004
Lögfræðingur á tekju- og lagaskrifstofu fjármálaráðuneytisins frá árinu 1998 til 2001**Meðstjórnandi**

Nafn: Ólafur Sigurðsson**Fæðingardagur:** 13. febrúar 1970**Aðalstarf:** Framkvæmdastjóri Stafa lífeyrissjóðs**Heimilisfang
starfsstöðvar:** Stórhöfði 31, 110 Reykjavík**Menntun:** Mag. Rer. Nat, viðskipta og rekstrarfræði, frá Salzburgar háskóla
Viðskipta- og rekstrarfræði frá Endurmenntun Háskóla Íslands
Próf í verðbréfavíðskiptum**Starfsreynsla:** Framkvæmdastjóri Stafa lífeyrissjóðs frá árinu 2005
Framkvæmdastjóri Virðingar verðbréfafyrirtækis frá árinu 2003 til 2005
Sjóðsstjóri hjá Íslandsbanka/ FBA frá árinu 2000 til 2002
Sérfræðingur hjá Lyfjaverslun Íslands/Ísteka frá árinu 1996 til 2000

Varamaður

Nafn: Lýður H. Gunnarsson
Fæðingardagur: 29. ágúst 1980
Aðalstarf: Eignastýring / sjóðstjóri Lífeyrissjóðs Verkfræðinga
Heimilisfang starfsstöðvar: Greniás 7, 210 Garðabær
Menntun: Bsc í viðskiptafræði, útskrift 2004. Msc í fjárfestingarstjórnun, útskrift 2010
Starfsreynsla: Eignastýringarsvið Landsbankans frá 2003 – 2007. Fjármálasvið FL Group 2007 – 2008. Eignastýring Lífeyrissjóðs verkfræðinga 2009 – dags í dag

Varamaður

Nafn: Óskar Örn Ágústsson
Fæðingardagur: 12. apríl 1973
Aðalstarf: Fjármálastjóri Stafa lífeyrissjóðs
Heimilisfang starfsstöðvar: Svöluhöfði 14, 270 Mosfellsbæ
Menntun: Canc Oecon frá Háskóla Íslands, útskrift 1997, MSC frá Reading háskóla, útskrift 2000. Löggilding í verðbréfamiðlun
Starfsreynsla: Starfsmaður Deloitte 1997 – 1999. Einkabankasvið Íslandsbanka 2000 – 2003. Framkvæmdastjóri eignastýringar Virðingar hf. 2003 – 2011. Fjármálastjóri Stafa lífeyrissjóðs 2011 – dags í dag

Framkvæmdastjóri útgefanda er Örn Valdimar Kjartansson:

Framkvæmdastjóri

Nafn: Örn Valdimar Kjartansson
Fæðingardagur: 6. júlí 1966
Aðalstarf: Framkvæmdastjóri Fí Fasteignafélags GP ehf., sem sinnir öllum daglegum rekstri Fí Fasteignafélags slhf. samkvæmt þjónustusamningi. Örn er skráður framkvæmdastjóri útgefanda og er það hluti af starfsskyldum hans sem framkvæmdastjóri Fí fasteignafélags GP ehf.
Heimilisfang starfsstöðvar: Katrínartún 2, 105 Reykjavík
Menntun: B.Sc. markaðsfræði frá F.I.T. í Bandaríkjunum
Starfsreynsla: Sjálfstæð fasteignaráðgjöf (M3 fasteignaráðgjöf) frá árinu 2009 til 2013 þar sem unnið var fyrir mörg af stærri fyrirtækjum landsins, t.d. Skýrr, Skeljung, Sjóvá, Pennann og Reykjavíkurborg. Ýmis verkefni með hérlendum fasteignafélögum, t.d. Eik, Reitir og Landfestar

Framkvæmdastjóri yfir útleigusviði Fasteignafélagsins Stoða frá árinu 2005 til 2006 sem seinna varð Landic Property á Íslandi. Framkvæmdastjóri Landic Property á Íslandi frá árinu 2007 til 2009 og leiddi þar uppbyggingu á stærsta fasteignafélagi landsins með yfir 150 fasteignir og 800 leigutaka

Framkvæmdastjóri Kringlunnar frá árinu 2000 til 2005.

Vinna við stækkun Kringlunnar og ýmis fasteignaverkefni hjá Eignarhaldsfélaginu Hof frá árinu 1998 til 2000

Stjórnarseta ýmissa fyrirtækja, þ.e. Húsasmiðjunnar, Landsteina-Strengs og var formaður stjórnar Kringlunnar til ársins 2009

Þá er Örn stjórnarformaður M3 Capital ehf. og stjórnarmaður í ábyrgðaraðila, auk þess að vera framkvæmdastjóri ábyrgðaraðila.“

8.11 Breytingar á kafla 5.3.3 („Stjórn og framkvæmdastjóri“):

Vegna breytinga sem aðalfundur útgefanda samþykkti að gera á samþykktum félagsins þann 30. apríl 2014 verða eftirfarandi málsgreinum bætt við kafla 5.3.3, strax á eftir fimmtu málsgrein:

„Lýður H. Gunnarsson, varamaður í stjórn útgefanda, er sjóðstjóri hjá Lífeyrissjóði Verkfræðinga sem er 3,02% hluthafi í félaginu.

Óskar Örn Ágústsson, varamaður í stjórn útgefanda, er fjármálastjóri Stafa Lífeyrissjóðs sem er 10,08% hluthafi í félaginu.“

8.12 Breytingar á kafla 6 („Fjárhagsupplýsingar“):

Vegna kaupa útgefanda á Þverholti 11, 105 Reykjavík, verður kafli 6. eftirleiðis svohljóðandi:

Útgefandi var stofnaður þann 27. nóvember 2012. Frá stofnun hefur útgefandi fjárfest í sex fasteignum, sbr. kafla 3.7 að framan. Nýjustu reikningsskil félagsins er ársreikningur fyrir reikningsárið 2013. Ársreikningurinn gefur þó ekki nægilega rétta mynd af stöðu félagsins eins og hún er í dag þar sem fjárfesting félagsins í (i) Bernhöftstorfunni á sér stað í janúar 2014 og (ii) Þverholti 11 á sér stað í júní 2014. Þessar fjárfestingar koma þ.a.l. ekki fram á ársreikningnum. Bendir útgefandi því á að við lestur neðangreindra fjárhagsupplýsinga verði að hafa hliðsjón af kafla 6.3.1. að aftan, en hann inniheldur upplýsingar um breytingar á fjárhag útgefanda frá 1. janúar 2014.“

Þá verður önnur málsgrein 6. kafla eftirleiðis svohljóðandi:

„Hvorki hafa orðið neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum útgefanda frá útgáfu ársreiknings fyrir reikningsárið 2013 til dagsetningar verðbréfalýsingar þessarar, né hafa neinir atburðir nýlega átt sér stað sem snerta útgefanda eða skipta máli við mat á gjaldhæfi hans.“

Þá verður þriðja málsgrein 6. kafla eftirleiðis svohljóðandi:

„Neðangreindar fjárhagsupplýsingar eru fyrir tímabilið 27. nóvember 2012 til 31. desember 2013. Stofnefnahagsreikningur útgefanda og ársreikningar fyrir árin 2012 og 2013 hafa verið endurskoðaðir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla.“

8.13 Breytingar á kafla 6.4.1 („Breytingar á fjárhag útgefanda frá 1. júlí 2013“):

Vegna kaupa á Þverholti 11 verður kafla 6.4.1 eftirleiðis svohljóðandi:

„Þann 11. desember 2013 fjárfesti útgefandi í Bernhöftstorfurni í 101 Reykjavík (landnúmer 101328). Til Bernhöftstorfunnar heyrja þrjár fasteignir, Amtmannsstígur 1, Bankastræti 2 og Lækjargata 3. Kaupverð Bernhöftstorfunnar var kr. 975.000.000. Í tilkynningu útgefanda vegna kaupanna, dags. 12. desember 2013, segir að með kaupunum nánast tvöfaldist leigutekjur og EBIDTA félagsins. Kaupverð Bernhöftstorfunnar var greitt í janúar 2014 og samhliða var fasteigninni afsalað til útgefanda.

Þann 25. apríl 2014 undirritaði útgefandi kaupsamning þess efnis að útgefandi skuldbindur sig til þess að kaupa Þverholt 11, 105 Reykjavík. Kaupverð er kr. 781.000.000 en getur þó lækkað um samtals kr. 3.550.000 ef seljandi lýkur ekki tilteknum framkvæmdum með fullnægjandi hætti innan tiltekinnna tímamarka. Kaupverð fyrir Þverholt 11 verður greitt í júní 2014 og samhliða verður fasteigninni afsalað til útgefanda.

Að öðru leyti hafa ekki orðið verulegar breytingar á fjárhag útgefanda frá síðustu endurskoðuðu reikningskilum hans.

Þá hefur útgefandi sent frá sér tilkynningu þess efnis að Fasteignafélagið Á1 hafi samþykkt tilboð útgefanda í fasteign sína að Ármúla 1. Þar er fjármála fyrirtækið Lýsing meðal annars til húsa. Tilboðið var samþykkt með fyrirvara um áreiðanleikakönnun og samþykki stjórnar útgefanda.“

8.14 Breytingar á kafla 7 („SKJÖL TIL SÝNIS“):

Þar sem viðauki var gerður við lýsinguna eftir staðfestingu útgefandalýsingar er breyting gerð á a.-lið í kafla 7, sem eftirleiðis skal vera svohljóðandi:

„Lýsingin (þ.e. útgefandalýsing, verðbréfalýsing og samantekt), dags. 6. september 2013 og viðauki við lýsinguna dags. 13. september 2013“

Til viðbótar þeim skjölum sem talin eru upp í stafliðum a-j koma eftirfarandi k.- og l.- liðir:

„k. Verðbréfalýsing dags. 19. júní 2014 og samantekt dags. 19. júní 2014“

„l. Breyttar samþykktar félagsins, dags. 30. apríl 2014“

8.15 Breytingar á kafla 8.1 („Yfirlýsing stjórnar útgefanda“):

Vegna uppfærslu á útgefandalýsingu í gegnum verðbréfalýsingu þessa gefur stjórn félagsins út eftirfarandi yfirlýsingu:

„Stjórn FÍ Fasteignafélags slhf., kt. 571212-0210, Amtmannsstíg 1, 101 Reykjavík, Ísland, lýsir því yfir að samkvæmt þeirra bestu vitund séu upplýsingarnar, sem þessi útgefandalýsing hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum sé sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 19. júní 2014

Stjórn FÍ Fasteignafélag slhf.

Brynjólfur Jón Baldursson,
Stjórnarformaður

Gylfi Jónasson,
stjórnarmaður

Björn Hjaltested Gunnarsson,
Stjórnarmaður

Tómas N. Möller,
stjórnarmaður

Ólafur Sigurðsson,
Stjórnarmaður“

8.16 Breytingar á kafla 8.3 („Umsjónaraðili vegna töku skuldabréfanna til viðskipta“) í útgefandalýsingu:

Vegna stækkunar skuldabréfaflokks útgefanda gefur umsjónaraðili út eftirfarandi yfirlýsingu.

„Umsjónaraðili með töku skuldabréfanna til viðskipta í Kauphöllinni er Fyrirtækjaráðgjöf MP banka hf.

Fyrirtækjaráðgjöf MP banka hf., kt. 691209-2450, Ármúla 13a 108 Reykjavík, lýsir því yfir að samkvæmt hans bestu vitund eru upplýsingar sem útgefandalýsing þessi hefur að geyma í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum sé sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 19. júní 2014

Fyrir hönd Fyrirtækjaráðgjafar MP banka hf.,

Jón Óttar Birgisson, forstöðumaður fyrirtækjaráðgjafar“

8.17 Breyting á kafla 13 („VERÐMÖT - CAPACENT“)

Verðmat, ásamt yfirlýsingu þratar Sigurðssonar, sem framkvæmt var vegna kaupa útgefanda á þverholti 11 skal bætist við kafla 13 í útgefandalýsingu.

9 SKJÖL TIL SÝNIS

Hægt er að nálgast eftirfarandi skjöl á skrifstofu FÍ Fasteignafélags slhf., kt. 571212-0210, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík og á vefsíðu félagsins <http://fifasteignir.is/fi-fasteignafelag-slhf.html> í 12 mánuði eftir dagsetningu þessarar verðbréfalýsingar:

- a. Lýsingin, þ.e. verðbréfalýsing þessi, samantekt dagsett 19. júní 2014 og útgefandalýsing dagsett 6. september 2013 eins og henni var breytt með verðbréfalýsingu dags. 7. febrúar 2014 og 19. júní 2014.
- b. Útgáfulýsing skuldabréfanna hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf., dags. 23. júlí 2013, breytt með viðauka dags. 29. ágúst 2013
- c. Samþykktir, dags. 30. apríl 2014
- d. Skilmálar, 24. apríl 2013
- e. Fjárfestingastefna útgefanda, dags. 24. apríl 2013
- f. Stofnefnahagsreikningur
- g. Stofnskjöl
- h. Ársreikningur fyrir árið 2012
- i. Verðmatsskýrslur vegna Laufásvegar, Álfheima, Bernhöftstorfunnar og Þverholt 11 (og yfirlýsingar Capacent)
- j. Verðbréfalýsing og samantekt, dags. 19. júní 2014.
- k. Ársreikningur fyrir árið 2013

10 TRYGGINGARBRÉF

Undirritaður skuldari: Fí Fasteignafélag slhf., kt. 571212-0210, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík (hér eftir „veðsali“ eða „skuldari“).

Gjörir kunnugt: Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á öllum skuldum og fjárskuldbindingum veðsala eða síðar tilgreinds/tilgreindra aðila, vegna:

- skuldabréfaútgáfu veðsala dags. 23. júlí 2013 með fjárhæð heildarheimildar útgáfunnar kr. 7.940.000.000 ***sjömilljarðar níuhundruð og fjörutíumilljón íslenskar krónur***, sem er auðkennd nr. FIF 13 01, kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf., kt. 500797-3209, þar sem skuldabréfin eru gefin rafrænt út, („skuldabréfaútgáfan“),

svo og þeim öðrum samningum sem síðar kunna að koma í stað og/eða til viðbótar tilgreindri skuldabréfaútgáfu, að samtaldri fjárhæð allt að:

kr. _____- *** _____ ***

og skal sú fjárhæð bundin vísitölu neysliverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu neysliverðs [], og taka breytingum í samræmi við breytingar á vísitölu neysliverðs miðað við þá grunnvísitölu, auk verðbóta, dráttarvaxta, alls innheimtu – og málskostnaðar vegna þeirra skulda sem bréf þetta tryggir, hverju nafni sem nefnist og öðrum aukagreiðslum, svo sem útlögðum tryggingariðgjöldum vegna hins veðsetta, er MP banki hf., kt. 540502-2930 til heimilis að Ármúla 13a, Reykjavík, sem skipaður er af skuldabréfaeigendum í samræmi við ákvæði skuldabréfaútgáfunnar sem veðgæsluaðili fyrir hönd skuldabréfaeigenda, hér með veðsettar eftirfarandi eignir:

A. Með 1. veðrétti og að sjálfsvörsluveði:

fasteignin Þverholt 11, Reykjavík, fastanr. 201-1250

Veðgæsluaðila er ekki kunnugt um að aðrar þinglýstar veðskuldir eða kvaðir hvíli á eigninni. Eignin er veðsett með öllu fylgifé, öllum síðari viðaukum, endurbótum og breytingum, sameignar- og lóðarréttindum og öðrum réttindum sem eigninni tengjast, hverju nafni sem nefnast, allt eins og frekast verður veðsett skv. 15.-20. gr laga um samningsveð, nr. 75/1997.

Ofangreind fasteign er hér eftir nefnd „**hið veðsetta.**“

Veðsetning þessi nær jafnframt til váttryggingarfjárhæðar vegna hins veðsetta og er veðgæsluaðila heimilt, ef til útborgunar váttryggingarfjárins kemur, að krefjast þess, að váttryggingafélagið greiði beint til sín þann hluta váttryggingarfjárins, sem þarf til greiðslu þeirra skulda sem bréf þetta tryggir, auk vaxta, dráttarvaxta, innheimtukostnaðar og annars kostnaðar og hefur veðgæsluaðili þá jafnframt umboð til þess að taka við váttryggingarfénu og ráðstafa því til greiðslu skuldabréfaútgáfunnar í samræmi við ákvæði hennar.

Að beiðni veðgæsluaðila er veðsala skylt að láta veðgæsluaðila í té skilríki fyrir því, að hið veðsetta sé nægilega váttryggt, og verði misbrestur á því, er veðgæsluaðila heimilt, en þó aldrei skylt, að annast váttryggingu á kostnað veðsala og hefur hann þá veðrétt í hinu veðsetta fyrir öllum þeim kostnaði, sem hann hefur haft af váttryggingunni, eins og fyrir sjálfri skuldinni.

Þá nær veðrétturinn til hvers konar tjóna- og skaðabóta eða annarra fjárgreiðslna sem kunna að koma í stað hins veðsetta. Veðrétturinn nær einnig til allra opinberra styrkja, niðurgreiðslna og bóta úr

opinberum sjóðum, sem koma í stað hins veðsetta og veðsali kann að vinna úr hendi stjórnvalda á grundvelli, dóms, úrskurða, settra laga og/eða reglugerða.

Veðsali skal veita veðgæsluaðila eða þeim sem hann tilnefnir óhindraðan aðgang að hinum veðsettu verðmætum þegar þess er óskað.

Veðsala er skylt að halda hinu veðsetta við og hafa það ávallt vátryggt fyrir raunvirði þess. Veðsala er skylt að sjá um að fullnægt sé öllum þeim öryggis- og eftirlitsráðstöfunum sem krafist er í sambandi við hið veðsetta í samræmi við fyrirmæli gildandi laga og reglugerða á hverjum tíma. Veðsala ber á sama hátt að annast um veðsettar eignir og tryggja að þær haldi verðgildi sínu eins og framast má til ætlast til þess að tryggingarréttindi skuldabréfaeigenda, skv. skuldabréfaútgáfunni skerðist ekki.

Verði vanskil á skuld, sem tryggð er með bréfi þessu, í samræmi við ákvæði skuldabréfaútgáfunnar, verði eigandaskipti á hinu veðsetta sem bréf þetta tryggir sem fer gegn ákvæðum skuldabréfaútgáfunnar, gangi veð úr sér eða rýrni svo nokkru nemi eða farist, eða sé viðhald þess vanrækt eða því eigi haldið nægilega vátryggðu eða sé leitað fullnægju í því af öðrum kröfuhöfum og fjárnám gert í hinu veðsetta, eða ef aðrir veðhafar eða skuldheimtumenn ganga að veðinu til innheimtu skulda, eða ef bú skuldara/veðsala verður tekið til nauðasamninga eða gjaldþrotaskipta, eða krafist verði nauðungarsölu á hinu veðsetta eða verði með einhverjum hætti verulegar vanefndir á skyldum útgefanda gagnvart skuldabréfaeigendum skv. skuldabréfaútgáfunni eða veðgæsluaðila, þá er veðgæsluaðila heimilt að gjaldfella og eindaga skuldina samkvæmt tryggingarbréfi þessu þá þegar fyrirvaralaust og án uppsagnar

Falli skuld, sem tryggingarbréf þetta tryggir, í gjalddaga og eindaga af einhverjum framangreindum ástæðum, þá er veðgæsluaðila í umboði skuldabréfaeigenda skv. skuldabréfaútgáfunni heimilt að nýta veðtryggingu skv. tryggingarbréfi þessu og láta selja veðið nauðungarsölu til lúkningar skuldinni, án undangengis dóms, sáttar eða fjárnáms, skv. 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991. Auk þess að ná til höfuðstóls skuldar sem veðið tryggir, nær nauðungarsöluheimild þessi til vísitöluálags, dráttarvaxta, kostnaðar af kröfu, innheimtukostnaðar, málskostnaðar og alls annars kostnaðar sem af vanskilum kann að leiða, endurgjalds kostnaðar af gerðinni sjálfri og væntanlegs kostnaðar af frekari fullnustugerðum.

Stimpilgjald og þinglýsingargjald af þessu bréfi ber veðsala að greiða í samræmi við gildandi lög og reglur.

Rísi mál út af skuld þessari eða veðsetningu, skal reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt reglum 17. kafla laga nr. 90/1991.

Tryggingabréf þetta er gert í einu frumriti sem veðgæsluaðili geymir. Framanrituðu til staðfestu eru undirskriftir í viðurvist vitundarvotta.

Reykjavík, [] júní 2014

Samþykki veðsala og þinglýsts eiganda
f.h. Fí Fasteignafélags slhf.

Vottar að rétttri dagsetningu, undirritun
og fjárræði aðila:

11 ENDURSKOÐAÐUR ÁRSREIKNINGUR FYRIR REIKNINGSÁRIÐ 2013

12 VERÐMATSSKÝRSLA FYRIR ÞVERHOLT 11 OG YFIRLÝSING CAPACENT

13 VIÐAUKI VIÐ ÚTGÁFULÝSINGU