



FÍ FASTEIGNAFÉLAG SLHF.

SAMANTEKT

FEBRÚAR 2014

Samantektin sem hér fer á eftir er í fimm hlutum sem merktir eru með bókstöfunum A-E. Hver hluti samanstendur af liðum sem bera númer frá A1-E7.

Samantektin er útbúin í samræmi við viðauka XXII við reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) nr. 809/2004 með síðari breytingum. Samantektin inniheldur alla þá liði sem fram skulu koma í samantekt samkvæmt fyrrgreindri reglugerð fyrir lýsingar sem unnar eru í samræmi við viðauka IV, V, VII og VIII við reglugerðina. Númeraröð liðanna getur verið slitin, ástæða þess er að ekki er gerð krafa um birtingu ákveðinna liða í samantekt vegna lýsinga sem unnar eru í samræmi við ofangreinda viðauka.

Þrátt fyrir að samantektin skuli innihalda tiltekinn lið þá er mögulegt að liðurinn eigi ekki við í tilviki útgefanda og þeirra verðbréfa sem lýsingin tekur til. Í því tilviki er sett inn í samantektina stutt lýsing á liðnum ásamt textanum „á ekki við“.

| A - INNGANGUR | |
|---|--|
| <p>A.1 (Fyrirvari)</p> | <p>Samantekt þessa skal túlka sem inngang að lýsingu Fí Fasteignafélags slhf., (hér eftir „útgefandi“ eða „félagið“) sem samanstendur af (i) þessari samantekt, (ii) útgefandalýsingu dagsett 6. september 2013 („útgefandalýsing“), sem uppfærð er í 8. kafla verðbréfalýsingar dags. 7. febrúar 2014, og (iii) verðbréfalýsingu dagsett 7. febrúar 2014 („verðbréfalýsing“) (hér eftir verður vitnað til lýsingarinnar í heild sinni sem „lýsingarinnar“)</p> <p>Fjárfestar skulu taka ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfum útgefanda á grundvelli lýsingarinnar í heild sinni.</p> <p>Ef farið er fyrir dómstóla með kröfu sem varðar upplýsingar í lýsingunni, gæti fjárfestir sem er stefnandi samkvæmt landslöggjöf aðildarríkjanna, þurft að greiða kostnað af þýðingu lýsingarinnar áður en málarekstur hefst.</p> <p>Einstaklingar og lögaðilar sem útbúið hafa, samantektina, þ.m.t. þýðingu hennar, og sóttu um staðfestingu á samantektinni hjá Fjármálaeftirlitinu, gætu einungis sætt skaðabótaábyrgð ef samantektin er villandi, ónákvæm eða í ósamræmi við aðra hluta lýsingarinnar, eða ef hún veitir ekki, í samhengi við aðra hluta lýsingarinnar, lykilupplýsingar til aðstoðar fjárfestum þegar þeir íhuga hvort fjárfesta skuli í slíkum verðbréfum.</p> |
| <p>A.2 (Samþykki fyrir notkun fjármála-milliliða á lýsingunni við endursölu ead útboð)</p> | <p>Lýsing þessi er útbúin af MP banka hf. vegna töku viðbótarútgáfu skuldabréfa í skuldabréfaflokknum FI 13 01 til viðskipta á Aðalmarkað NASDAQ OMX Iceland hf. Tilgangur lýsingarinnar er að veita fjárfestum upplýsingar um skuldabréfin og útgefandann.</p> <p>Eftir töku skuldabréfanna til viðskipta munu fjárfestar geta átt viðskipti með bréfin á eftirmarkaði. Ekki eru uppi neinar áætlanir um síðari endursölu bréfanna fyrir milligöngu fjármálastofnunar og lýsir útgefandi því yfir að ekki sé heimilt að nota lýsingu þessa í þeim, eða neinum öðrum, tilgangi en að ofan greinir.</p> |

| B – ÚTGEFANDI OG ÁBYRGÐARÐILI | |
|--|---|
| B.1 <i>(Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti)</i> | Lög- og viðskiptaheiti útgefanda er Fí Fasteignafélag slhf. |
| B.2 <i>(Lögheimili og félagaform)</i> | Útgefandi er með lögheimili að Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, Íslandi. Símanúmer félagsins er 825-9000. Vefsíðu félagsins má finna á http://fifasteignir.is . Útgefandi er samlagshlutafélag og var stofnaður á stofnfundi félagsins sem haldinn var þann 27. nóvember 2012. Starfsemi útgefanda lýtur lögum um hlutafélög nr. 2/1995. Útgefandi er ekki hluti af samstæðu. Tilgangur útgefanda samkvæmt 1. gr. samþykktu hans er rekstur fasteigna, kaup og sala fasteigna og fjármálagerninga sem tengjast fasteignum eða fasteignarekstri, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur. |
| B4.b | Á ekki við. |
| B.5 <i>(Samstæða og ábyrgðaraðili)</i> | Útgefandi er ekki partur af samstæðu í skilningi 2. gr. laga um hlutafélög nr. 2/1995, sbr. liður B.2 að framan. |
| B.9 | Á ekki við. |
| B.10 | Á ekki við. |
| B.12 <i>(Fjárhagsupplýsingar og breytingar)</i> | Útgefandi var stofnaður þann 27. nóvember 2012. Enn sem komið er hefur útgefandi fjárfest í fimm fasteignum. Afkomuspá hefur ekki verið gefin út af hálfu útgefanda. Hvorki hafa orðið neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum útgefanda frá útgáfu ársreiknings fyrir reikningsárið 2013 til dagsetningar samantektar þessarar, né hafa neindir atburðir nýlega átt sér stað sem snerta útgefanda eða skipta máli við mat á gjaldhæfi hans. 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. Árshlutareikningur útgefanda fyrir fyrstu 6 mánuði ársins 2013 hefur verið kannaður í samræmi alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um Könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Bendi útgefandi því á að við lestur neðangreindra fjárhagsupplýsinga verði að hafa hliðsjón af þeim breytingum sem má sjá aftast í þessum kafla (B.12). |

Stofnefnahagsreikningur 27. nóvember 2012**Eignir**

| | |
|------------------------|-----------|
| Handbært fé | 4.000.000 |
| Veltufjármunir samtals | 4.000.000 |

Eignir samtals 4.000.000

Eigið fé

| | |
|---------|-----------|
| Hlutafé | 4.000.000 |
|---------|-----------|

Eigið fé samtals 4.000.000

Eigið fé og skuldir samtals 4.000.000

Ársreikningur 2012

Efnahagsreikningur félagsins fyrir reikningsárið 2012 er samhljóða stofnefnahagsreikningi að ofan.

Hálfsársuppgjör 2013 (janúar - júní)**Rekstrarreikningur**

| | 6m 2013 |
|-------------------------------|-----------------|
| Húsaleigutekjur | 17.761 |
| Rekstrartekjur | 17.761 |
| Rekstur fjárfestingareigna | (1.134) |
| Umsýsluþóknun | (31.360) |
| Annar rekstrarkostnaður | (4.874) |
| Rekstrarkostnaður | (37.369) |
| Hrein rekstrargjöld | (19.608) |
| Vaxtatekjur | 859 |
| Vaxtagjöld | (25) |
| Hreinar fjármunatekjur | 835 |

| | |
|---|----------------------|
| Tap tímabilsins | (18.773) |
| Efnahagsreikningur | |
| Eignir | 30. júní 2013 |
| Fjárfestingaeignir | 486.384 |
| Fastafjármunir samtals | 486.384 |
| Handbært fé | 38.591 |
| Aðrar skammtímakröfur | 8.140 |
| Veltufjármunir samtals | 46.730 |
| Eignir samtals | 533.114 |
| Eigið fé og skuldir | |
| Hlutafé | 9.343 |
| Yfirverðsreikningur | 528.987 |
| (Ójafnað) óráðstafað eigið fé | (18.773) |
| Eigið fé samtals | 519.557 |
| Aðrar skuldbindingar | 4.010 |
| Skuldbindingar samtals | 4.010 |
| Viðskiptaskuldir | 9.547 |
| Skammtímaskuldir | 9.547 |
| Eigið fé og skuldir samtals | 533.114 |
| Sjóðstreymi | |
| Rekstrarhreyfingar | 30. júní 2013 |
| Tap Tímabilsins | (18.773) |
| Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum | 5.418 |
| Handbært fé til rekstrar | (13.355) |

| | |
|--|---------------------------|
| Fjárfestingahreyfingar | |
| Fjárfesting í rekstrarfjármunum | (486.384) |
| Fjárfestingahreyfingar | (486.384) |
| Fjármögnunarhreyfingar | |
| Innborgað hlutafé | 534.330 |
| Fjármögnunarhreyfingar | 534.330 |
| Handbært fé í upphafi árs | 4.000 |
| Breyting handbærs fjárs | 34.591 |
| Handbært fé í lok tímabils | 38.591 |
| Ársreikningur 2013 | |
| | Rekstrarreikningur |
| | 2013 |
| Húsaleigutekjur | 43.088 |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna | (6.890) |
| Rekstrartekjur | 36.198 |
| Umsýsluþóknun | (82.195) |
| Annar rekstrarkostnaður | (14.891) |
| Rekstrarkostnaður | (97.086) |
| (Rekstrartap) hagnaður | (60.888) |
| Fjármunatekjur | 1.369 |
| Fjármunagjöld | (13.990) |
| Hrein (fjármagnsgjöld) fjármunatekjur | (12.621) |
| Tap tímabilsins | (73.509) |
| Grunnhagnaður (tap) og þynntur hagnaður (tap) á hlut, í krónum | (10) |

| Efnahagsreikningur | |
|--|--------------------------|
| Eignir | 31. desember 2013 |
| Fjárfestingaeignir | 1.833.980 |
| Fastafjármunir samtals | 1.833.980 |
| Handbært fé | 26.425 |
| Aðrar skammtímakröfur | 3.432 |
| Veltufjármunir samtals | 29.857 |
| Eignir samtals | 1.863.836 |
| Eigið fé og skuldir | |
| Hlutafé | 9.343 |
| Yfirverðsreikningur | 528.987 |
| (Ójafnað) óráðstafað eigið fé | (73.509) |
| Eigið fé samtals | 464.829 |
| Vaxtaberandi skuldir | 387.398 |
| Langtímaskuldir | 387.398 |
| Ógreitt kaupverð fasteigna | 975.000 |
| Skuldir við tengda aðila | 11.991 |
| Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir | 24.626 |
| Skammtímaskuldir | 1.011.617 |
| Eigið fé og skuldir samtals | 1.863.836 |
| Sjóðstreymi | |
| Rekstrarhreyfingar | 31. desember 2013 |
| Tap ársins og heildarafkoma | (73.509) |
| Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé: | |
| Hrein (fjármagnsgjöld) fjármunatekjur | 12.621 |
| | (60.888) |

| | | |
|-------------|--|------------------|
| | Breytingar á rekstrartengdum eignum | (3.432) |
| | Breytingar á rekstrartengdum skuldum | 15.264 |
| | Handbært fé til rekstrar | (49.056) |
| | Innheimtar vaxtatekjur | 1.369 |
| | Greidd vaxtagjöld og verðbætur | (32) |
| | Handbært fé til rekstrar | (47.718) |
| | Fjárfestingahreyfingar | |
| | Fjárfesting í fjárfestingaeignum | (858.980) |
| | Kröfur og skuldir við tengda aðila, breyting | 11.991 |
| | Fjárfestingahreyfingar | (846.989) |
| | Fjármögnunarhreyfingar | |
| | Innborgað hlutafé | 534.330 |
| | Tekin ný langtímalán | 382.802 |
| | Fjármögnunarhreyfingar | 917.132 |
| | Handbært fé í upphafi árs | 4.000 |
| | Breyting handbærs fjár | 22.425 |
| | Handbært fé í lok tímabils | 26.425 |
| | Fjárfestingarhreyfingar án greiðsluáhrifa: | |
| | Fjárfesting í fjárfestingareignum | (975.000) |
| | Ógreitt kaupverð fjárfestingaeigna, breyting | 975.000 |
| | <i>*fjárhæðir eru í þúsundum króna.</i> | |
| | Breytingar á fjárhag útgefanda frá 1. janúar 2014 | |
| | <p>Þann 11. desember 2013 fjárfesti útgefandi í Bernhöftstorfundi 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 verður greitt í janúar 2014 og samhlíða verður fasteigninni afsalað til útgefanda.</p> <p>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.</p> | |
| B.13 | Á ekki við. | |

| B.14 | Á ekki við. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|---------------------------------|-----------|--------------|---------|----------------------------------|-------------|-------------------------------|--------|----------------------|-------------|---------------------------|--------|----------------------|-------------|-------------------------------|--------|---|-------------|-------------------------------|--------|----------------------|-------------|------------------------------|-------|------------------------------------|-------------|--------------------------------|-------|----------------------|-------------|---------------------------------|-------|---|-------------|-------------------------------|-------|------------------------------|-------------|--------------------------------|-------|----------------|-------------|--------------|-------|
| B.15 (Tilgangur útgefanda) | <p>Útgefandi var stofnaður í þeim tilgangi að fjárfesta í fasteignum í samræmi við fjárfestingastefnu sem samþykkt hefur verið af öllum hluthöfum útgefanda.</p> <p>Þá kveður 1. gr. samþykktá útgefanda á um að tilgangur þess sé rekstur fasteigna, kaup og sala fasteigna og fjármálagerninga sem tengjast fasteignum eða fasteignarekstri, lánstarfsemi og annar skyldur rekstur.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B.16 (Helstu hluthafar) | <p>Hluthafar í FÍ Fasteignafélagi slhf. miðað við 1. febrúar 2014 eru eftirfarandi:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nafn</th> <th>Kennitala</th> <th>Heimilisfang</th> <th>Hluttur</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lífeyrissjóður verslunarmanna</td> <td>430269-4459</td> <td>Kringlunni 7 103 Reykjavík</td> <td>19,90%</td> </tr> <tr> <td>Gildi lífeyrissjóður</td> <td>561195-1889</td> <td>Sætúni 1 105 Reykjavík</td> <td>14,86%</td> </tr> <tr> <td>Stafi lífeyrissjóður</td> <td>430269-0389</td> <td>Stórhöfða 31 110 Reykjavík</td> <td>10,08%</td> </tr> <tr> <td>Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A deild</td> <td>550197-3409</td> <td>Engjateig 11 105 Reykjavík</td> <td>11,94%</td> </tr> <tr> <td>Stapi lífeyrissjóður</td> <td>601092-2559</td> <td>Strandgötu 3 600 Akureyri</td> <td>7,56%</td> </tr> <tr> <td>Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda</td> <td>450181-0489</td> <td>Borgartúni 29 105 Reykjavík</td> <td>7,05%</td> </tr> <tr> <td>Festa lífeyrissjóður</td> <td>571171-0239</td> <td>Krossmóar 4a 260 Reykjanesbæ</td> <td>7,05%</td> </tr> <tr> <td>Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B deild</td> <td>430269-6669</td> <td>Engjateig 11 105 Reykjavík</td> <td>6,96%</td> </tr> <tr> <td>Almenni lífeyrissjóðurinn</td> <td>450290-2549</td> <td>Borgartúni 25 105 Reykjavík</td> <td>5,04%</td> </tr> <tr> <td>Lífeyrissjóður</td> <td>430269-4299</td> <td>Engjateigi 9</td> <td>3,02%</td> </tr> </tbody> </table> | Nafn | Kennitala | Heimilisfang | Hluttur | Lífeyrissjóður verslunarmanna | 430269-4459 | Kringlunni 7 103 Reykjavík | 19,90% | Gildi lífeyrissjóður | 561195-1889 | Sætúni 1 105 Reykjavík | 14,86% | Stafi lífeyrissjóður | 430269-0389 | Stórhöfða 31 110 Reykjavík | 10,08% | Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A deild | 550197-3409 | Engjateig 11 105 Reykjavík | 11,94% | Stapi lífeyrissjóður | 601092-2559 | Strandgötu 3 600 Akureyri | 7,56% | Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda | 450181-0489 | Borgartúni 29 105 Reykjavík | 7,05% | Festa lífeyrissjóður | 571171-0239 | Krossmóar 4a 260 Reykjanesbæ | 7,05% | Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B deild | 430269-6669 | Engjateig 11 105 Reykjavík | 6,96% | Almenni lífeyrissjóðurinn | 450290-2549 | Borgartúni 25 105 Reykjavík | 5,04% | Lífeyrissjóður | 430269-4299 | Engjateigi 9 | 3,02% |
| Nafn | Kennitala | Heimilisfang | Hluttur | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Lífeyrissjóður verslunarmanna | 430269-4459 | Kringlunni 7 103 Reykjavík | 19,90% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gildi lífeyrissjóður | 561195-1889 | Sætúni 1 105 Reykjavík | 14,86% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Stafi lífeyrissjóður | 430269-0389 | Stórhöfða 31 110 Reykjavík | 10,08% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A deild | 550197-3409 | Engjateig 11 105 Reykjavík | 11,94% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Stapi lífeyrissjóður | 601092-2559 | Strandgötu 3 600 Akureyri | 7,56% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda | 450181-0489 | Borgartúni 29 105 Reykjavík | 7,05% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Festa lífeyrissjóður | 571171-0239 | Krossmóar 4a 260 Reykjanesbæ | 7,05% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B deild | 430269-6669 | Engjateig 11 105 Reykjavík | 6,96% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Almenni lífeyrissjóðurinn | 450290-2549 | Borgartúni 25 105 Reykjavík | 5,04% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Lífeyrissjóður | 430269-4299 | Engjateigi 9 | 3,02% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | |
|--|---|---------------|-------------------------------------|-------------|
| | Verkfræðinga | 104 Reykjavík | | |
| | Lífeyrissjóður starfs manna sveitarfélaga | 491098-2529 | Sigtúni 42 | 2,52% |
| | Teknetín ehf. | 491112-0340 | Suðurlandsbraut 18 108 Reykjavík | 2% |
| | Lífeyrissjóður vestfirðinga | 490671-0809 | Hafnarstræti 9–13 400 Ísafirði | 1% |
| | Lífeyrissjóður hjúkrunarfræðinga | 430269-4889 | Engjateig 11 105 Reykjavík | 0,99% |
| | Fí Fasteignafélag GP ehf. | 430712-1010 | Katrínartúni 2 105 Reykjavík | 0,000[1]% |
| | | | SAMTALS | 100% |
| | <p>Hluthafar í félaginu eru 15 talsins þann 1. febrúar 2014 og eru þeir skuldbundnir til þess að hlíta skilmálum félagsins, dagsettir þann 25. janúar 2013. Þá hafa hluthafarnir skrifað undir áskriftarloforð þar sem þeir skuldbinda sig til þess að fjármagna félagið annars vegar með hlutafé er svarar til 20% af heildarfjármögnun útgefanda og skuldabréfum útgefnum samkvæmt skuldabréfalýsingu þessari og svara til 80% af heildarfjármögnun útgefanda.</p> | | | |
| B.17 | Á ekki við. | | | |
| B.20 (Yfirlýsing um tilgang með stofnun) | <p>Tilgangur útgefanda er rekstur fasteigna, kaup og sala fasteigna og fjármálagerninga sem tengjast fasteignum eða fasteignarekstri, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur.</p> <p>Útgefanda var ekki komið á fót sérstaklega í þeim tilgangi að gefa út eignavarin verðbréf.</p> | | | |
| B.21 (Yfirlit yfir starfsemi) | <p>Útgefandi</p> <p>Um markmið útgefanda fer eftir fjárfestingastefnu hans sem upphaflega var undirrituð þann 25. janúar 2013. Megináhersla útgefanda er að fjárfesta í fasteignum sem skila stöðugum leigutekjum í gegnum langtíma leigusamninga.</p> <p>Ábyrgðaraðili</p> <p>Gerður hefur verið þjónustusamningur milli útgefanda og ábyrgðaraðila þar sem öllum daglegum rekstri á félaginu er útvistað til ábyrgðaraðila sem mun fá greidda þóknun frá útgefanda vegna þeirra starfa í samræmi við ákvæði þjónustusamningsins. Þjónustusamningurinn var samþykktur og undirritaður af</p> | | | |

| | |
|--|---|
| | <p>stjórn félagsins þann 19. febrúar 2013.</p> <p>MP banki hf.</p> <p>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.</p> <p>Þá er Fyrirtækjaráðgjöf MP banka umsjónaraðili með gerð lýsingarinnar og fyrirhugaðrar töku skuldabréfanna til viðskipta í Kauphöllinni. Lögfræðilegur ráðgjafi útgefanda og umsjón með ritun lýsingar var LOGOS lögmannsþjónusta slf., kt. 460100-2320, Efstaleiti 5, 103 Reykjavík.</p> <p>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 tryggingabréfsins og hafa umsjón með hvers konar uppfærslu sem á því þarf að gera, þ.m.t. að sjá til þess að tryggingabréfið sé uppfært í hvert sinn sem útgefandi kaupir nýja fasteign og aflýsa tryggingabréfinu 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.</p> <p>Þá er Fjármálasvið MP banka útreiknings- og útgreiðsluaðili skuldabréfsins.</p> |
| B.22 | Á ekki við. |
| B.23 | Kemur fram í B12. |
| B.24 (Verulegar óæskilegar breytingar á fjárhag útgefanda) | Á ekki við. |
| B.25 (Undirliggjandi eignir) | <p>Tryggingasafnið</p> <p>Tryggingasafn útgefanda mun samstanda af atvinnuhúsnæði, þ.e. verslunar, þjónustu og skrifstofuhúsnæði. En einnig verður útgefanda heimilt að fjárfesta í öðru fjölnota atvinnuhúsnæði, svo sem lager og iðnaðarhúsnæði.</p> <p>Við dagsetningu þessarar samantektar á útgefandi eftirfarandi fimm fasteignir:</p> <p>Laufásvegur 31, 101 Reykjavík</p> <p>Útgefandi á fasteign að Laufásvegi 31, 101 Reykjavík („Laufásvegur“) og er eftirfarandi bókfært virði fasteignarinnar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fasteignamat er kr. 215.000.000, - Lóðarmat er kr. 27.300.000, - Brunabótamat kr. 299.900.000, 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 samantektar 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

Þá á útgefandi fasteign að Álfheimum 74, 104 Reykjavík og er eftirfarandi bókfært virði fasteignarinnar:

- Fasteignamat er kr. 166.900.000,
- Lóðarmat er kr. 15.050.000,
- Brunabótamat kr. 272.450.000, 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 samantektar þessarar. Fasteignin er leigð út til eins leigutaka, Heilsugæslunnar í Reykjavík. Leigusamningurinn er verðtryggður og gildir til 1. ágúst 2030.

Leigusamningurinn er óuppsegjanlegur og eiga leigutakar forleigurétt að fasteigninni, en ekki forkaupsrétt.

Bernhöftstorfan (landnúmer 101328)

Fasteignirnar að Amtmannsstíg 1, Bankastræti 2 og Lækjargötu 3, tilheyra allar Bernhöftstorfunni og eru allar með sama landnúmer, 101328. Gerður var einn kaupsamningur um Bernhöftstorfuna og er verðmat eignanna metið heildstætt. Bókfært virði Bernhöftstorfunnar er kr. 975.000.000, miðað við kaupsamning dags. 11. desember 2013.

Lækjargata 3, 101 Reykjavík

Fasteignin er hluti af Bernhöftstorfunni. Bókfært virði fasteignarinnar er eftirfarandi:

- Fasteignamat fyrir 2014 er kr. 135.400.000,
- Lóðarmat er kr. 39.900.000, og
- Brunabótamat er kr. 264.900.000.

Lækjargata 3 er atvinnuhúsnæði með 100% nýtingarhlutfall miðað við dagsetningu verðbréfalýsingar þessarar. Fasteignin er 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 eiga leigutakar 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 og gildir til 31. mars 2014. Samkomulag er milli aðila um framlengingu samningsins 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

Fasteignin er hluti af Bernhöftstorfunni. Bókfært virði fasteignarinnar er eftirfarandi:

- Fasteignamat fyrir 2014 er kr. 53.950.000,
- Lóðarmat er kr. 15.950.000, og
- Brunabótamat er kr. 151.770.000.

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 eiga leigutakar forleigurétt að fasteigninni, en ekki forkaupsrétt. Leigutekjur samsvara rétt rúmlega 20% af heildarleigutekjum útgefanda vegna Bernhöftstorfunnar.

Minjavernd Gimli leigir minnsta rýmið í Bernhöftstorfunni. Mun ábyrgðaraðili útgefanda (FÍ GP) yfirtaka leigusamninginn í byrjun árs 2014 og nýta rýmið fyrir skrifstofu sína. Gert er ráð fyrir sama leiguverði og að gerður verði leigusamningur við ábyrgðaraðila til 5 ára. Leigutekjur samsvara tæplega 3% af heildarleigutekjum útgefanda vegna Bernhöftstorfunnar.

Bankastræti 2, 101 Reykjavík

Fasteignin er hluti af Bernhöftstorfunni. Bókfært virði fasteignarinnar er eftirfarandi:

- Fasteignamat fyrir 2014 er kr. 120.600.000
- Lóðarmat er kr. 29.900.000, og
- Brunabótamat er kr. 194.800.000.

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 eiga leigutakar 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 eiga leigutakar 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.

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

Fjármögnun fasteigna útgefanda

Kaupin á Laufásvegi voru fjármögnuð að fullu með eigin fé.

Kaupin á Álíheimum og Bernhöftstorfunni voru fjármögnuð með útgáfu skuldabréfa.

Samkvæmt áskriftarloforðunum er fyrirhugað að fjárfestingar verði fjármagnaðar í hlutföllunum 20% hlutafé og 80% skuldabréf. Þannig verður í næsta ádrætti (eða ádráttum) gefið út hlutfallslega meira af skuldabréfum en hlutabréfum til þess að ná framangreindri skiptingu milli hlutafjár og útgáfu skuldabréfa (20/80).

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

Tekjuflæði af fasteignum til þess að mæta afborgunum

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.

Óháð mat á virði fjárfestingareigna:

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

Þann 24. júní 2013 fól útgefandi Capacent, kt. 550910-0630, Borgartúni 27, 105 Reykjavík að framkvæma sjálfstætt mat á virði á Álíheimum.

Þann 19. desember 2013 fól útgefandi Capacent, kt. 550910-0630, Borgartúni 27, 105 Reykjavík að framkvæma sjálfstætt mat á virði fjárfestingar útgefanda á Bernhöftstorfunni.

Verðmötin voru unnin af Presti Sigurðssyni, Cand. Oecon og M.Sc. í fjármálum, meðeiganda (e. partner) hjá Capacent. Pröstur er sérfræðingur í m.a. fjármálum

| | |
|---|---|
| | <p>fyrirtækja og gerð verðmata. Þróstur hefur engra hagsmuna að gæta gagnvart FÍ Fasteignafélagi slhf.</p> <p>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 þess.</p> <p>Fjárhæð láns í hlutfalli við fjárhæð tryggingar</p> <p>Miðað við bókfært virði fjárfestingareigna útgefanda eftir fjárfestingu í Bernhöftstorfundi er fjárhæð útgefina skuldabréfa í hlutfalli við fjárhæð tryggingar um 78,3%.</p> |
| <p>B.26</p> | <p>Á ekki við.</p> |
| <p>B.27 (Frekari útgáfa með sömu tryggingum)</p> | <p>Útgefandi mun ekki gefa út frekari verðbréf sem tryggð eru með sömu eignum og skuldabréfin sem gefin eru út í þessum skuldabréfaflokki.</p> |
| <p>B.28 (Skipulag viðskipta)</p> | <p>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.</p> <p>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.</p> <div data-bbox="443 1377 1340 1892" data-label="Diagram"> <pre> graph LR A((Könnun á fasteignamar kaði (FÍ GP ehf.))) --> B((Fjárfestingar kostur lagður fyrir stjórn FÍ slhf.)) B --> C((Umsýsla (FÍ GP ehf.))) C --> D((Undirbúningur ur söluferlis (FÍ GP ehf.))) D --> E((Innborgun á höfuðstól skuldabréfs)) A --- A1[Könnun áreiðanleika nýrra fjárfestingako] B --- B1[Mat stjórnar m.t.t. fjárfestingastefnu] C --- C1[Umsjón og viðhald] D --- D1[Undirbúningur söluferlis (þ.m.t. sölugögn, ákvörðun tímasetningar)] E --- E1[Ákvörðun stjórnar um sölu á eign] A --- A2[Skýrsla undirbúin fyrir stjórn] B --- B2[Ákvörðun stjórnar um endanlega fjárfestingu] C --- C2[Samskipti við leigutaka] D --- D2[Ábyrgð á framkvæmd á útreikningi á bókfærðu virði eignasafns] style A fill:#fff,stroke:#0056b3,stroke-width:2px style B fill:#fff,stroke:#0056b3,stroke-width:2px style C fill:#fff,stroke:#0056b3,stroke-width:2px style D fill:#fff,stroke:#0056b3,stroke-width:2px style E fill:#fff,stroke:#0056b3,stroke-width:2px style A1 fill:#0056b3,color:#fff style B1 fill:#0056b3,color:#fff style C1 fill:#0056b3,color:#fff style D1 fill:#0056b3,color:#fff style E1 fill:#0056b3,color:#fff style A2 fill:#0056b3,color:#fff style B2 fill:#0056b3,color:#fff style C2 fill:#0056b3,color:#fff style D2 fill:#0056b3,color:#fff </pre> <p>*Flæðirit yfir skipulag viðskipta</p> </div> |

| <p>B.29 (Upplýsingar um sjóðsstreymi eigna)</p> | <p>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.</p> <p>Lengd skuldabréfsins er þ.a.l. stillt af miðað við það 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.</p> <p>Sala á undirliggjandi eignum útgefanda mun hins vegar standa straum af greiðslum af höfuðstól skuldabréfanna. 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 upp greitt upp áður en til lokagjalddaga skuldabréfsins kemur.</p> | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---------------------|----------------|------------------|--------------------|----------------------|--------|--------------|-----------|--------------|---|---------------|-----|--------------------|----------------------|
| <p>B.30</p> | <p>MP banki í samvinnu við Örn Valdimar Kjartansson, sem nú gegnir stöðu framkvæmdastjóra útgefanda, lögðu grunninn að stofnun útgefanda í upphafi árs 2012. Í kjölfar viðræðna við væntanlega fjárfesta, sem að meginstefnu til voru einir af stærstu lífeyrissjóðum landsins, var félagið endanlega stofnað þann 27. nóvember 2012.</p> | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>C – UPPLÝSINGAR UM SKULDABRÉFIN</p> | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>C.1 (Tegund og flokkar verðbréfa)</p> | <p>Sótt er um töku á skuldabréfum útgefnum af félaginu í neðangreindum flokki til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX á Íslandi (Kauphöll).</p> <table border="1" data-bbox="403 1205 1386 1361"> <thead> <tr> <th>Auðkenni Skb.flokks</th> <th>ISIN</th> <th>Nafnverðs-eining</th> <th>Loka-gjalddagi</th> <th>Gjaldmiðill</th> <th>Tegund</th> <th>Verðtrygging</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>FIF 13 01</td> <td>IS0000022770</td> <td>1</td> <td>1. ágúst 2028</td> <td>ISK</td> <td>Vaxta-greiðslubréf</td> <td>Vísitala neysluverðs</td> </tr> </tbody> </table> | Auðkenni Skb.flokks | ISIN | Nafnverðs-eining | Loka-gjalddagi | Gjaldmiðill | Tegund | Verðtrygging | FIF 13 01 | IS0000022770 | 1 | 1. ágúst 2028 | ISK | Vaxta-greiðslubréf | Vísitala neysluverðs |
| Auðkenni Skb.flokks | ISIN | Nafnverðs-eining | Loka-gjalddagi | Gjaldmiðill | Tegund | Verðtrygging | | | | | | | | | |
| FIF 13 01 | IS0000022770 | 1 | 1. ágúst 2028 | ISK | Vaxta-greiðslubréf | Vísitala neysluverðs | | | | | | | | | |
| <p>C.2 (Gjaldmiðill)</p> | <p>Skuldabréfin eru gefin út í íslenskum krónum (ISK) og nafnverðseiningum 1 kr.</p> | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>C.5 (Hömlur á meðferð verðbréfanna)</p> | <p>Engar hömlur eru á framsali á skuldabréfunum sem útgefin eru samkvæmt lýsingu þessari.</p> | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>C.8 (Lýsing á réttindum tengdum verðbréfum)</p> | <p>Engin sérstök réttindi, hlunnindi eða forkaupsréttarákvæði fylgja kaupum á skuldabréfunum. Þá eru kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfunum ávallt jafnréttarhár innbyrðis (<i>pari passu</i>).</p> | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>C.9 (Nafnvextir,</p> | <p>Skuldabréfið er verðtryggt vaxtagreiðslubréf. Vaxtagjalddagar eru fjórum sinnum á ári:</p> | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|--|--|
| <p><i>fyrsti gjalddagi, fyrirkomulag o.fl.)</i></p> | <ul style="list-style-type: none"> - 1. febrúar, - 1. maí, - 1. ágúst, og - 1. nóvember. <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 útgáfuna að hluta eða að fullu áður en að lokagjalddaga er komið að tilteknum skilyrðum uppfylltum 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.</p> <p>Útgefandi mun, fyrir milligöngu 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.</p> <p>Þá sinnir lögfræðisvið MP banka hf. hlutverki veðgæsluaðila og er hlutverk hans m.a. að koma fram fyrir hönd skuldabréfaeigenda (þ.e. veita fyrirvar) í tengslum við skuldabréfaútgáfuna í samræmi við skilmála skuldabréfanna.</p> <p>Skuldabréfin bera fasta 5% ársvexti.</p> <p>Skuldabréfin eru bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar (VNV). Grunnvísitala skuldabréfanna er 412,6933 (VNV 20. júlí 2013).</p> <p>Fyrsti vaxtadagur er 20. júlí 2013.</p> <p>Fyrsti gjalddagi vaxta er 1. ágúst 2014.</p> <p>Loka gjalddagi er 1. ágúst 2028.</p> |
| <p>C.10</p> | <p>Á ekki við</p> |
| <p>C.11 <i>(Taka til viðskipta)</i></p> | <p>Stjórn útgefanda tók ákvörðun um að óska eftir töku skuldabréfa til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland, á stjórnarfundi þann 14. júní 2013 vegna þeirra skuldabréfa sem tekin voru til viðskipta í Kauphöllinni þann 16. september 2013 og 7. janúar 2014 vegna þeirra skuldabréfa sem fyrirhugað er að óska eftir töku til viðskipta með í Kauphöllinni á grundvelli verðbréfalýsingar dagsettri þann 7. febrúar 2014.</p> |
| <p>C.12 <i>(Lágmark fyrir útgáfu)</i></p> | <p>Ekkert lágmark er sett fyrir útgáfu skuldabréfa samkvæmt lýsingunni.</p> |

| D – ÁHÆTTUÞÆTTIR | |
|---|--|
| D.2 (Áhættuþættir tengdir útgefanda) | <p>Þeir áhættuþættir sem fjallað er um í útgefandalýsingu og eiga við um útgefanda eru i) áhættuþættir tengdir útgefanda (<i>félagagform, skuldsetning og veðsetning útgefanda, og viðhalds- og rekstraráhætta</i>), ii) áhættuþættir tengdir fasteignamarkaðnum (<i>mótaðilaáhætta, fjárfestingaráhætta, afkomuáhætta, útleiguáhætta og áhætta í sveiflum í opinberum gjöldum</i>), iii) fjárhagsleg áhætta (<i>almenn áhætta tengd efnahagsumhverfi, lausafjár- og fjármögnunaráhætta og áhætta vegna lok starfstíma útgefanda</i>) og iv) lagaleg áhætta.</p> <p>Einn helsti áhættuþáttur útgefanda er áhætta tengd því að mótaðilar (leigutakar) útgefanda standi ekki við skuldbindingar sínar, en slíkt kann að hafa áhrif á getu útgefanda til þess að standa skil á greiðslum samkvæmt skuldabréfunum. Hins vegar, þá er stærstur hluti leigutaka vel stæð fyrirtæki og/eða opinberir aðilar og er það fyrirkomulag til þess fallið að draga úr þeirri áhættu. Þá kann einnig að koma upp sú staða ekki náist að leigja út fasteignir félagsins. Einnig má geta utanaðkomandi áhrifa svo sem hagvöxtur, verðbólga, atvinnustig o.þ.h. sem kann að hafa áhrif á fasteignamarkaðinn.</p> |
| D.3 (Áhættuþættir tengdir skuldabréfunum) | <p>Þeir áhættuþættir sem fjallað er um í verðbréfalýsingu og eiga við um verðbréfin sem óskað verður eftir töku til viðskipta með eru i) markaðsáhætta, ii) seljanleikaáhætta, iii) vanskilaáhætta, iv) áhætta tengd undirliggjandi tryggingum, v) verðbólgu- og vaxtaáhætta, vi) uppgjörsáhætta og vii) lagaleg áhætta.</p> <p>Helsta áhættan sem er tengd verðbréfunum er áhætta tengd undirliggjandi tryggingum. Til tryggingar útgáfunni veitir útgefandi veð í safni fasteigna útgefanda. Getur virði fasteigna útgefanda rýrnað, hvort heldur sem er vegna lækkandi fasteignaverðs eða neikvæðrar þróunar leiguverðs á atvinnuhúsnæði. Lækkun á fasteignaverði kann að hafa áhrif þegar kemur að lokagjaldþaga skuldabréfanna þar sem söluandvirði undirliggjandi fasteigna er ætlað að standa straum af greiðslu höfuðstóls skuldabréfanna. Útgefandi vinnur þó eftir fyrirfram kunngerðir fjárfestingastefnu sem ætlað er að draga úr þessari áhættu.</p> <p>Hugsanlegir fjárfestar í verðbréfum útgefnum af félaginu eru hvattir til að kynna sér vel umfjöllun um áhættuþætti í útgefandalýsingu og verðbréfalýsingu áður en ákvörðun er tekin um að fjárfesta í skuldabréfum útgefanda.</p> |

| E – ÚTBOÐ, HAGSMUNAÁREKSTRAR O.FL. | |
|---|---|
| E.2b (Tilgangur útgáfu) | Tilgangurinn með útgáfu skuldabréfanna er að fjárfesta í fasteignum í samræmi við fjárfestingastefnu sem samþykkt hefur verið af öllum hluthöfum útgefanda. |
| E.3 | Á ekki við. |
| E.4 (Hagsmuna- árekstrar) | <p>Hagsmunaárekstrar:</p> <p>MP Banki hf.</p> <p>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</p> |

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.

Þá er Fjármálasvið MP banka útreiknings- og útgreiðsluaðili skuldabréfsins.

Þann 5. mars 2013 undirritaði útgefandi kauptilboð við LV31 ehf., kt. 581109-0240 („LV31“) um kaup á fasteigninni Laufásvegur 31, 101 Reykjavík með fastanúmer 222-8515 og landnúmer 102166 („Laufásvegur“).

Forsagan að kaupnum á Laufásvegi er sú að starfsmenn MP banka í samvinnu við Örn Valdimar Kjartansson, sem nú gegnir stöðu framkvæmdastjóra útgefanda, lögðu grunninn að stofnun útgefanda í upphafi árs 2012. Á þeim tíma stóð MP banka til boða að skoða kaup á Laufásvegi. Tókst samvinna með Erni og MP banka um að kaupa eignina og var hún keypt af félagi í eigu Arnar, M3 fjárfestingu ehf., sem síðar hlaut nafnið LV31 ehf. Var eignin fjármögnuð af MP banka. Undirliggjandi ástæða kaupanna var sú að talið var að Laufásvegur gæti reynst góður fjárfestingarkostur fyrir útgefanda, sem á þeim tíma hafði enn ekki tekið til starfa, en eðli máls samkvæmt með fullum fyrirvara um samþykki stjórnar útgefanda á síðari stigum og því að fasteignin myndi rúmast innan fjárfestingastefnu hans. Vegna seinkunar á stofnun útgefanda var ákveðið að bankinn myndi kaupa M3 fjárfestingu ehf. og var nafni félagsins samhliða framsalinu breytt í LV31 ehf. Kaupverð félagsins við framsalið nam virði hlutafjár auk kostnaðar við framsalið, en hlutafé stóð í lögbundnu lágmarki.

Þegar útgefandi hóf starfsemi var honum boðið að kaupa Laufásveg. Kaupverð tók mið af verði því sem M3 fjárfesting ehf., síðar LV31, hafði keypt eignina á að viðbættum kostnaði og verðbótum. Voru kaupin borin undir stjórn félagsins og samþykkt á stjórnarfundum þann 28. febrúar 2013.

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.

Í þessu sambandi skal þess getið að Örn Valdimar Kjartansson, framkvæmdastjóri útgefanda er 30% hluthafi í ábyrgðaraðila í gegnum félagið M3 Capital ehf.

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 er 19,9% hluthafi í félaginu (þ.m.t. Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A- og B-deild og Lífeyrissjóður hjúkrunarfræðinga).

| | |
|---|--|
| | <p>Gylfi Jónasson er framkvæmdastjóri Festu lífeyrissjóðs sem á 7,05% hlut í félaginu.</p> <p>Tómas N. Möller er starfsmaður Lífeyrissjóðs verzlunarmanna sem er 19,9% hluthafi í félaginu.</p> <p>Ólafur Sigurðsson er framkvæmdastjóri Stafa lífeyrissjóðs sem er 10,08% hluthafi í félaginu.</p> <p>Örn Valdimar Kjartansson er framkvæmdastjóri útgefanda, sem og hluthafi, framkvæmdastjóri og stjórnarmaður í ábyrgðaraðila. Ábyrgðaraðili er innan við 1% hluthafi í félaginu. Þá er Örn eigandi og stjórnarformaður M3 Capital ehf. sem er 30% eigandi í ábyrgðaraðila.</p> <p>Engin fjölskyldutengsl eru á milli aðila í stjórn félagsins. Engin stjórnarmeðlimur hefur verið sakfelldur vegna svikamála. Engin stjórnarmeðlima hefur verið úrskurðaður gjaldþrota eða þurft að sæta skiptameðferð.</p> |
| <p>E.7 (<i>Kostnaður við töku til viðskipta</i>)</p> | <p>Félagið ber allan kostnað við stofnun þess, svo sem lögfræðikostnað, gjöld til hins opinbera og annan kostnað sem telja má eðlilegt að sé hluti af því að koma félaginu á laggirnar. Skuldabréfaeigendur munu ekki bera kostnað af töku skuldabréfanna til viðskipta. Útgefandi (þ.e. hluthafar) munu bera allan kostnað við útgáfu og töku skuldabréfanna til viðskipta hjá Kauphöllinni.</p> |



FÍ FASTEIGNAFÉLAG SLHF.

VERÐBRÉFALÝSING

FEBRÚAR 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 | 14 |
| 5.2 | Tilgangur útgáfunnar | 15 |
| 5.3 | Heimild að baki fyrirhugaðrar útgáfu skuldabréfanna | 15 |
| 5.4 | Aðilar og hlutverk | 15 |
| 5.5 | Greiðslufyrirkomulag | 16 |
| 5.6 | Upplýsingagjöf | 16 |
| 6 | TRYGGINGASAFNIÐ | 17 |
| 6.1 | Almennt um tryggingasafnið/tryggingabréfið | 17 |
| 6.2 | Fasteignir og leigusamningar..... | 17 |
| 6.2.1 | Fjármögnun fasteigna..... | 21 |
| 6.3 | Skipulag viðskipta | 21 |
| 6.4 | Fjármagnsflæði af fasteignum | 22 |
| 6.5 | Fjárfestingastefna..... | 22 |

| | | |
|-------|---|----|
| 6.6 | Sala og útskipting fasteigna útgefanda | 23 |
| 6.7 | Fjárhæð láns í hlutfalli við fjárhæð tryggingar | 24 |
| 6.8 | Óháð virðismat tryggingasafns - sérfræðiálit | 24 |
| 6.9 | Upplýsingar frá þriðja aðila | 24 |
| 7 | SKILMÁLAR SKULDABRÉFSINS | 24 |
| 7.1 | Almennar upplýsingar um skuldabréfin | 25 |
| 7.2 | Ítarupplýsingar um skuldabréfin | 28 |
| 7.3 | Upplýsingar um löggjöf..... | 36 |
| 7.4 | Taka til viðskipta | 37 |
| 7.4.1 | Ákvörðun um töku til viðskipta | 37 |
| 7.4.2 | Tilgangur töku til viðskipta | 37 |
| 7.4.3 | Umsjón með töku skuldabréfanna til viðskipta | 37 |
| 7.4.4 | Umsókn um töku skuldabréfanna til viðskipta | 37 |
| 7.4.5 | Kostnaður við töku skuldabréfanna til viðskipta | 38 |
| 8 | BREYTINGAR Á ÚTGEFANDALÝSINGU..... | 38 |
| 8.1 | Breytingar á kafla 1.3.1 („Mótaðilaáhætta“):..... | 38 |
| 8.2 | Breytingar á kafla 1.4.3 („Áhætta vegna lok starfstíma útgefanda“):..... | 39 |
| 8.3 | Breytingar á kafla 2 („Skilgreiningar“):..... | 40 |
| 8.4 | Breytingar á kafla 3.2 („Félagsform og löggjöf sem útgefandi starfar eftir“):..... | 40 |
| 8.5 | Breytingar á kafla 3.6 („Óháð mat á virði fjárfestingareigna“):..... | 41 |
| 8.6 | Breytingar á kafla 3.7 („Fjárfestingar“):..... | 41 |
| 8.7 | “Breytingar á kafla 3.15 („Fjárhagsstaða, rekstrarafkoma og mat á eignum“):..... | 41 |
| 8.8 | Breytingar á kafla 3.18 („Endurskoðandi“):..... | 42 |
| 8.9 | Breytingar á kafla 4 („HLUTHAFAR“):..... | 42 |
| 8.10 | Breytingar á kafla 6 (“FJÁRHAGSUPPLÝSINGAR“):..... | 42 |
| 8.11 | Nýr kafli 6.4 („Ársreikningur árið 2013“):..... | 42 |
| | Ársreikningur 2013 | 43 |
| | Rekstrarreikningur..... | 43 |
| | Efnahagsreikningur..... | 43 |
| | Sjóðstreymi..... | 44 |
| 8.12 | Breytingar á kafla 6.3.1 („Breytingar á fjárhag útgefanda frá 1. júlí 2013“):..... | 45 |
| 8.13 | Breytingar á kafla 7 („SKJÖL TIL SÝNIS“):..... | 45 |
| 8.14 | Breytingar á kafla 8.1 („Yfirlýsing stjórnar útgefanda“):..... | 45 |
| 8.15 | Breytingar á kafla 8.2 („Yfirlýsing löggilts endurskoðanda“) í útgefandalýsingu:..... | 46 |

| | | |
|------|---|----|
| 8.16 | Breytingar á kafla 8.3 („Umsjónaraðili vegna töku skuldabréfanna til viðskipta“) í útgefandalýsingu: | 47 |
| 8.17 | Breyting á kaflaheiti 11 („STOFNEFNAHAGSREIKNINGUR, ÁRSREIKNINGUR 2012 OG HÁLFSÁRSUPPGJÖR FYRIR FYRRI HLUTA ÁRSINS 2013“) | 47 |
| 8.18 | Breyting á kafla 13 („VERÐMÖT - CAPACENT“) | 47 |
| 9 | SKJÖL TIL SÝNIS | 47 |
| 10 | TRYGGINGARBRÉF | 49 |
| 11 | ENDURSKOÐAÐUR ÁRSREIKNINGUR FYRIR REIKNINGSÁRIÐ 2013..... | |
| 12 | VERÐMATSSKÝRSLA FYRIR BERNHÖFTSTORFUNA OG YFIRLÝSING CAPACENT..... | |
| 13 | VIÐAUKI VIÐ ÚTGÁFULÝSINGU | |

Verðbréfalýsing þessi er birt af hálfu Fí Fasteignafélags slhf., kt. 571212-0210, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, Ísland (hér eftir „útfandi“ eða „félagið“), dagsett þann 7. febrúar 2014 („verðbréfalýsing“). Verðbréfalýsingin er gefin út vegna stækkunar skuldabréfaflokks útfanda 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) útfandalýsingu dagsettri 6. september 2013, uppfærðri í 8. kafla verðbréfalýsingar þessarar, og (iii) samantekt dagsett 7. febrúar 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 útfandi 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 verðbréfaviðskipti (hér eftir „vvl.“)

Útrentuð eintök verðbréfalýsingar og samantektar dagsett þann 7. febrúar 2014 má nálgast í 12 mánuði frá staðfestingu á skrifstofu útfanda. Rafræn eintök má nálgast á vefsíðu útfanda <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 útfanda sem fyrirhugað er að taka til viðskipta í Kauphöllinni. Eftirfarandi áhættuþættir eru settir fram svo meta megji markaðsáhættu sem tengist skuldabréfunum.

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

Eftirfarandi áhættuþættir eru háðir óvissu og því er útfanda ekki mögulegt að segja til um líkur á því að þeir geti átt sér stað. Möguleiki er á því að útfandi geti ekki staðið við skuldbindingar sínar vegna annarra þátta sem ekki eru taldir áhættuþættir á grundvelli þeirra upplýsinga sem nú liggja fyrir og útfanda 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 jafnrétt háar (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 Álfrheimum 74 104 Reykjavík, auk þeirra fasteigna sem sameiginlega mynda Bernhöftstorfuna (landnúmer 101328), þ.e. Lækjargata 3, Amtmannsstígur 1 og Bankastræti 2, allar í 101 Reykjavík (sameiginlega nefndar „Bernhöftstorfan“), 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.

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 atvinnuhúsnaði 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 atvinnuhúsnaði á höfuðborgarsvæðinu með sérstaka áherslu á miðsvæði höfuðborgarinnar sem fjárfestingarsvæði. Fjárfest verður í verslunar, þjónustu og skrifstofuhúsnaði. Einnig verður heimilt að fjárfesta í öðru fjölnota atvinnuhúsnaði, s.s. lager og iðnaðarhúsnaði.
- b. Óheimilt er að fjárfesta í þróunarverkefnum og/eða nýbyggingum, en þó verður heimilt að fjárfesta í húsnaði 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 atvinnuhúsnaði, 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 lokagjaldþaga 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 stjórnvaldsákvæða 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 verðbréfavíðskipti 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, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík. |
| Áskriftarloforð | til fyrirleggjandi 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 7. febrúar 2014, (ii) útgefandalýsingu dagsettri þann 6. september 2013, uppfærð í 8. kafla verðbréfalýsingar þessarar, og (iii) samantekt dagsettri þann 7. febrúar 2014. |
| Samantekt | vísar til samantektar dagsettri þann 7. febrúar 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

til aðila sem falla undir eftirfarandi skilgreiningu á tengdum aðila samkvæmt Alþjóðlegum Reikningsskilastöðlum, IAS staðal nr. 24:

„Aðili er tengdur aðili ef um er að ræða einstakling eða lögaðila sem er tengdur þeirri einingu sem gerir ársreikning sinn.

a) Einstaklingur eða einhver af nánustu skyldmönnum hans er tengdur aðili ef sá einstaklingur:

- i) hefur yferráð eða sameiginleg yferráð yfir einingunni,
- ii) hefur veruleg áhrif á eininguna eða
- iii) er einn af lykilstarfsmönnum yfirstjórnar einingarinnar eða móðurfélags hennar.

b) Eining er tengd þeirri einingu sem gerir ársreikninginn ef einhver af eftirfarandi skilyrðum eiga við:

- 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).“

| | |
|---------------------------------|--|
| Tryggingabréfið | til tryggingabréfs útgefanda, þar sem allar undirliggjandi fasteignir félagsins eru veðsettar til tryggingar á skilvísri og skaðlausri greiðslu fjárskuldbindinga útgefanda samkvæmt skuldabréfaútgáfunni. |
| Umsjónaraðili | til Fyrirtækjaráðgjafar MP banka hf. |
| Útgefandi eða félagið | til Fí Fasteignafélags slhf., kt. 571212-0210, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, Ísland. |
| Útgefandalýsing | til útgefandalýsingar skuldabréfanna dagsettri þann 6. september 2013, uppfærð í 8. kafla verðbréfalýsingar þessarar. |
| Útreiknings- og útgreiðsluaðili | til Fjármálasviðs MP banka hf., kt. 540502-2930, Ármúla 13a, 108 Reykjavík. |
| Veðgæsluaðili | til Lögræðisviðs 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 lýsingu, 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, uppfærðri 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, Katrínartúni 2, 105 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, 7. febrúar 2014

Stjórn Fí Fasteignafélag slhf.

Brynjólfur Jón Baldursson,
stjórnarformaður

Gylfi Jónasson,
stjórnarmaður

Björn Hjaltested Gunnarsson,
stjórnarmaður

Tómas N. Möller,
stjórnarmaður

Ólafur Sigurðsson,
stjórnarmaður

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, 7. febrúar 2014

Fyrir hönd Fyrirtækjaráðgjafar MP banka hf.,

Jón Óttar Birgisson

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% hlutfjár 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 tryggingabréfsins og hafa umsjón með hvers konar uppfærslu sem á því þarf að gera, þ.m.t. að sjá til þess að tryggingabréfið sé uppfært í hvert sinn sem útgefandi kaupir nýja fasteign og aflýsa tryggingabréfinu 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 stjórnarfundi 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.

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.

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 neysliverðs |

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.

Til þessa hafa verið gefin út skuldabréf í flokknum fyrir að fjárhæð kr. 414.661.198. Voru skuldabréfin tekin til viðskipta í Kauphöllinni þann 16. september 2013.

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 fyrirhugaðrar 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. samþykktu útgefanda og 6. gr. skilmála útgefanda 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. samþykktu 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. samþykktu félagsins og gefa út skuldabréf fyrir að fjárhæð kr. 1.018.600.000 er jafngildir 980.920.897 nafnverðseiningum skuldabréfa á genginu 103,841197. Er fyrirhugað að gefa út skuldabréfin samhliða töku þeirra til viðskipta í Kauphöllinni í febrúar 2014.

5.4 Aðilar og hlutverk

Útgefandi skuldabréfanna er FÍ Fasteignafélag slhf., kt. 571212-0210, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, Ísland. Símanúmer félagsins er 825-9000. Útgefandi mun eiga fasteignirnar sem mynda tryggingasafn skuldabréfaútgáfunnar. Örn Valdimar Kjartansson var ráðinn framkvæmdastjóri útgefanda af stjórn félagsins. Tilgangur útgefanda samkvæmt 1. gr. samþykktu hans er rekstur fasteigna, kaup og sala fasteigna og fjármálagerninga sem tengjast fasteignum eða fasteignarekstri, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur. Daglegum rekstri útgefanda er þó alfarið útvistað til ábyrgðaraðila með þjónustusamningi milli útgefanda og ábyrgðaraðila dagsettur 19. febrúar 2013.

Ábyrgðaraðili félagsins er Fí Fasteignafélag GP ehf., kt. 430712-1010, Katrínartúni 2, 105 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, samþykka og skilmála félagsins, annast daglegan rekstur á félaginu. Endanlegar ákvarðanir um hvort fjárfest verður í fjárfestingakostum eru þó teknar af stjórn útgefanda.

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. samþykka félagsins og 18. gr. skilmála félagsins.

Fyrirtækjaráðgjöf MP banka hf., kt. 540502-2930, Ármúla 13a, 108 Reykjavík, hefur fyrir hönd útgefanda og rekstrarfélags umsjón með því að fá skuldabréfin tekin til viðskipta hjá Kauphöllinni, sbr. 1. mgr. 52. gr. vvl. Umsjónaraðilinn hefur verið ráðgjafi útgefanda við ferlið og þar með talið unnið að gerð lýsingarinnar í samráði við forsvarsmenn útgefanda. 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 útgefanda.

Lögfræðisvið MP banka mun gegna hlutverki veðgæsluaðila tryggingabréfsins og veita skuldabréfaeigendum fyrirvar í samræmi við ákvæði veðgæslusamnings dagsettu 13. ágúst 2013.

Þá er MP banki viðskiptabanki útgefanda.

5.5 Greiðslufyrirkomulag

Fjármálasvið MP banka, sem gegnir hlutverki útreiknings- og útgreiðsluaðila, 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 skuldabréfaeigendum 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/tryggingabréfið

Til tryggingar efnudum skuldabréfanna mun útgefandi gefa út tryggingarbréf (án vaxta) sem efnislega skal vera í því formi sem fram kemur í kafla 10 að neðan. Verða 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 „tryggingarbréfið“).

Tryggingasafn útgefanda mun samanstanda af atvinnuhúsnæði, þ.e. verslunar, þjónustu og skrifstofuhúsnæði. En einnig verður útgefanda heimilt að fjárfesta í öðru fjölnota atvinnuhúsnæði, svo sem lager og iðnaðarhúsnæði. Tryggingarbréfinu skal þinglýst á 1. veðrétti í fasteignabók hversrar fasteignar útgefanda í samræmi við ákvæði þinglýsingalaga, sbr. 1. mgr. 19. gr. laga um samningsveð nr. 75/1997.

Tryggingarbréfið skal 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 tryggingarbréfsins og hafa umsjón með hvers konar uppfærslu og breytingu á tryggingarbréfinu, þ.m.t. að sjá til þess að tryggingarbréfið sé uppfært í hvert sinn sem félagið kaupir nýja fasteign og að uppfært tryggingarbréf sé þinglýst í fasteignabók hversrar fasteignar og eftir atvikum að tryggingarbréfinu 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.

Athygli þeirra sem hafa hug á að fjárfesta í skuldabréfum útgefnum af útgefanda er vakin á því að til þessa hefur útgefandi fjárfest í fimm fasteignum í þremur 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 verður að fullu fjármögnuð með útgáfu skuldabréfa á grundvelli verðbréfalýsingar þessarar. Undir Bernhöftstorfuna (landnúmer 101328) heyra þrjár fasteignir; Lækjargata 3, Amtmannsstígur 1 og Bankastræti 2.

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 biður hagkvæmustu kjörin hverju sinni. Ekki er útilokað að útgefandi muni skipta við fleira en eitt tryggingafélag.

Við dagsetningu þessarar verðbréfalýsingar á útgefandi eftirfarandi fimm fasteignir, en eins og áður segir heyra 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 miðað við árið 2014, auk bókfærðs virðis útgefanda:

- Fasteignamat er kr. 215.000.000,
- Lóðarmat er kr. 27.300.000,
- Brunabótamat kr. 299.900.000, 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 miðað við árið 2014, auk bókfærðs virðis útgefanda:

- Fasteignamat er kr. 166.900.000,
- Lóðarmat er kr. 15.050.000,
- Brunabótamat kr. 272.450.000, 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 eiga leigutakar 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. 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 fyrir 2014 er kr. 135.400.000,
- Lóðarmat er kr. 39.900.000, og
- Brunabótamat er kr. 264.900.000.

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 eiga leigutakar 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 og gildir til 31. mars 2014. Samkomulag er milli aðila um framlengingu samningsins 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, og
- Brunabótamat er kr. 151.770.000.

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 eiga leigutakar forleigurétt að fasteigninni, en ekki forkaupsrétt. Leigutekjur samsvara rétt rúmlega 20% af heildarleigutekjum útgefanda vegna Bernhöftstorfunnar.

Minjavernd Gimli leigir minnsta rýmið í Bernhöftstorfunni. Mun ábyrgðaraðili útgefanda (FÍ GP) yfirtaka leigusamninginn í byrjun árs 2014 og nýta rýmið fyrir skrifstofur sínar. Gert er ráð fyrir sama leiguverði og að gerður verði leigusamningur við ábyrgðaraðila til 5 ára. Leigutekjur samsvara 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, og
- Brunabótamat er kr. 194.800.000.

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 eiga leigutakar 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 eiga leigutakar 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.

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

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.

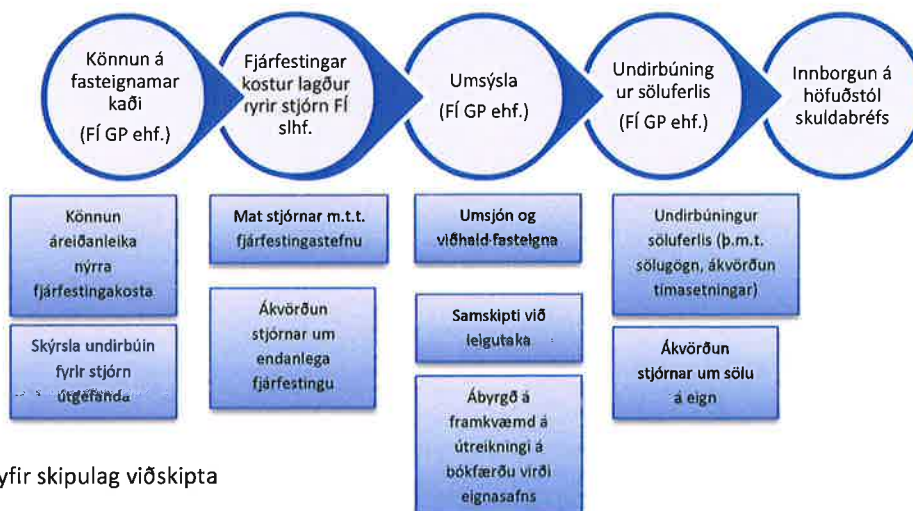
Kaupin á Álfheimum og þeim fasteignum sem tilheyra Bernhöftstorfunni (landnúmer 101328), þ.e. Amtmannsstíg 1, Bankastræti 2 og Lækjargötu 3, eru fjármögnuð með útgáfu skuldabréfa.

Samkvæmt áskriftarloforðunum er fyrirhugað að fasteignir útgefanda verði fjármagnaðar í hlutföllunum 20% hlutafé og 80% skuldabréf. Þannig verður í næsta ádrætti (eða ádráttum) gefið út hlutfallslega meira af skuldabréfum en hlutabréfum til þess að ná framangreindri 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.

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 fasteignir 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 fasteigna verði meira en 95% og að hlutfall ótektuberandi fasteigna verði lægra en 5%.

Við val á fasteignum verður sérstaklega horft til eftirfarandi þátta: i) staðsetningar, ii) ástands fasteigna, iii) lengd leigusamninga, iv) leiguverðs, v) leigutaka og vi) framtíðar notkunarmöguleika fasteignar. Einnig skal 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 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 tekjusatsetningu, 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 tekjusatsetning 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 fjárfestingu í Bernhöftsreitnum er fjárhæð útgefina skuldabréfa í hlutfalli við fjárhæð tryggingar um 78,3%. 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 Álfheimum og Laufásvegi.

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

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

Verðmötin, ásamt yfirlýsingu þratar 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 Presti 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.

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 neysluverðs 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 7. febrúar 2014, eru settir fram í samræmi við viðauka V og VIII viðauka 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 verðbréfalýsingum. 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, uppfærðri í 8. kafla verðbréfalýsingar þessarar. Fyrrgreind 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, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík (hér eftir „útgefandi“ eða „félagið“). |
| Ábyrgð og tilhögun á greiðslu | <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 | 7. febrúar 2014. |
| Fjöldi útgefinna nafnverðseininga | ISK 980.920.897. |
| Áður útgefið | 414.661.198. |
| Heildarfjárhæð nýttar heimildar | 1.395.582.095. |
| Heildarheimild samkv. samningi | ISK 7.940.000.000. |
| Ónýtt heimild samkv. samningi | ISK 6.544.417.905. |
| Tegund bréfs | Verðtryggt vaxtagreiðslubréf. |
| Gjald dagar | Vaxtagjald dagar eru fjórum sinnum á ári: |

- 1. febrúar,
- 1. maí,
- 1. ágúst, og
- 1. nóvember.

Greiðsla vaxta og höfuðstóls

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 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 þinglýstu tryggingarbréfi.

Tryggingarbréfinu 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 tryggingarbréfsins 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 lokagjaldþaga 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 neysliverðs 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. mun gegna hlutverki veðgæsluaðila. Veðgæsluaðili hefur það hlutverk að sjá um vörslu tryggingarbréfsins og hafa umsjón með hvers konar uppfærslu og breytingu á tryggingarbréfinu, þ.m.t. að sjá til þess að tryggingarbréfið sé uppfært í hvert sinn sem félagið kaupir nýja fasteign og að uppfært tryggingarbréf sé þinglýst í fasteignabók hvernar 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

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.

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.

Jafnframt gegnir Fjármálasvið MP banka því hlutverki, að vera tengiliður milli skuldabréfaeigenda og útgefanda.

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

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.

Verði tjón á fasteign útgefanda, er útgefandi skuldbundinn til þess að ráðstafa váttryggingarbótum til endurbóta á þeirri fasteign og/eða eftir atvikum til innborgunar á skuldabréfin (að mati útgefanda hverju 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

Tryggingarbréfið skal vera í vörslu Lögfræðisviðs MP banka hf. („veðgæsluaðili“).

Hlutverk veðgæsluaðila skal vera eftirfarandi:

- i) Varsla tryggingarbréfsins og umsjón með hvers konar uppfærslu og breytingu á tryggingarbréfinu, þ.m.t. að sjá til þess að tryggingarbréfið sé uppfært í hvert sinn sem félagið kaupir nýja fasteign og að uppfært tryggingarbréf sé þinglýst í fasteignabók hvernar fasteignar félagsins. Þá skal veðgæsluaðili sjá til þess að tryggingarbréfinu 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 tryggingarbréfsins og til að krefjast og eftir atvikum taka við vátryggingargreiðslum 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 skuldabréfaútgáfu 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 skuldabréfaeigenda miðast við hlutfall skuldabréfaeignar hans af heildarfjárhæð skuldabréfaútgáfunnar hverju sinni (pro rata).

Ef ekki er mætt fyrir skuldabréfaeigendur svo hægt sé að taka lögmæta 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

Útgefanda er óheimilt að skuldsetja félagið umfram skuldabréfaútgáfu þessa að undanskildum hefðbundnum viðskiptaskuldum útgefanda sem tengjast daglegum rekstri hans.

Jafnframt er útgefanda óheimilt að veðsetja eignir félagsins (að tryggingarbréfinu undanskyldu), gangast í ábyrgðir eða setja greiðsluhæfi félagsins með einum eða öðrum hætti til tryggingar skuldbindinga þriðja aðila.

Sala fasteigna og ráðstöfun söluandvirðis

Útgefanda er óheimilt að selja undirliggjandi fasteignir félagsins fyrir 21. nóvember 2016.

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 neysluverðs frá þeim degi þegar kaupverðið var greitt, óháð því hvort fasteignin var fjármögnuð með útgáfu skuldabréfa eða með eigin fé.

Innborgun á skuldabréfin skal ávallt ráðstafað til allra skuldabréfaeigenda í jöfnum hlutföllum (pro rata)

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.

Greiðsla arðs til hluthafa

Útgefanda er aðeins heimilt að greiða út arð að eftirfarandi skilyrðum uppfylltum:

- 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 hærri 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 gjaldfeldri 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 vvl. 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 (Samráðsfundir 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).

Framsali

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 Verðbréfaskráningu 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 lokagjalddaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda. Með afskráningu er átt við afskráningu úr kerfum Verðbréfaskráningar Íslands hf. |

Skuldabréf í flokknum 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. tilskipun frá 9. febrúar 1798 um áritun afborgana á skuldabréf, 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 og 7. janúar 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. Lögfræðilegur ráðgjafi útgefanda og umsjón með ritun lýsingar var LOGOS lögmannsþjónusta slf., kt. 460100-2320, Efstaleiti 5, 103 Reykjavík.

7.4.4 Umsókn um töku skuldabréfanna til viðskipta

Við dagsetningu þessarar verðbréfalýsingar hafa áður verið útgefin 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.

Verður skuldabréfaflokkurinn nú stækkaður 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. Mun útgefandi sækja um að skuldabréfin verði tekin í fyrsta lagi til viðskipta þann 7. febrúar 2014. Samanlagt verður þá búið að taka til viðskipta á markað 1.395.582.095 nafnverðseiningar skuldabréfa í flokknum. Af heildarheimild skuldabréfaflokksins er því ónýtt heimild til útgáfu skuldabréfa að fjárhæð kr. 6.544.417.905 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. 2.649.900, en þar af eru kr. 110.000 greiddar til Kauphallarinnar. Annar kostnaður vegna lýsingar útgefanda, þ.m.t. þóknun til umsjónaraðila er kr. 1.527.900, lögfræðikostnaður kr. 500.000 og kostnaður vegna yfirferðar og staðfestingar FME er kr. 512.000. 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:

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 Bernhöftstorfunni falla þær málsgreinar út og í stað þeirra koma eftirfarandi málsgreinar:

„Útgefandi á nú fimm fasteignir sem hann hefur eignast í þremur 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 Bernhöftstorfunna 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 eiga leigutakar forleigurétt að fasteigninni, en ekki forkaupsrétt. Frá og með 30. júní 2019 mun leiguverð hækka um 15% í því tilviki að Listahátíð

Reykjavík nýtir forleiguréttinn. Leigutekjur samsvara tæplega 6% af heildarleigutekjum útgefanda vegna Bernhöftstorfunnar.

Leigusamningur við Hjólaleigu Reykjavíkur er verðtryggður og gildir til 31. mars 2014. Samkomulag er milli aðila um framlengingu samningsins 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 eiga leigutakar forleigurétt að fasteigninni, en ekki forkaupsrétt. Leigutekjur samsvara rétt rúmlega 20% af heildarleigutekjum útgefanda vegna Bernhöftstorfunnar.

Minjavernd Gimli leigir minnsta rýmið í Bernhöftstorfunni. Mun ábyrgðaraðili útgefanda (FÍ GP) yfirtaka leigusamninginn í byrjun árs 2014 og nýta rýmið fyrir skrifstofur sínar. Gert er ráð fyrir sama leiguverði og að gerður verði leigusamningur við ábyrgðaraðila til 5 ára. Leigutekjur samsvara 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 eiga leigutakar 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 eiga leigutakar 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.

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 fjárfest í Bernhöftstorfunni og þ.a.l. þeim fasteignum sem tilheyra henni, eru eftirfarandi breytingar gerðar á fyrrgreindri málsgrein:

„Athygli er vakin á því að til þessa hefur útgefandi fjárfest í fimm fasteignum. Í fyrsta lagi Laufásvegi 31, 101 Reykjavík, sem var að fullu fjármögnuð með eigin fé. Í öðru lagi Álíheimum 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 heyra þrjár fasteignir; Amtmannsstígur 1, Bankastræti 2 og Lækjargata 3. Kaupin á Bernhöftstorfunni voru 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 áskriftarloforð verður gefið út hlutfallslega meira af skuldabréfum en hlutabréfum til þess að ná framangreindri skiptingu milli eigin fjármögnunar og útgáfu skuldabréfa.“

8.3 Breytingar á kafla 2 („Skilgreiningar“):

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

| | |
|------------------------------------|--|
| „Lýsingin | til lýsingar útgefanda sem samanstendur af (i) verðbréfalýsingu dagsettri þann 7. febrúar 2014, (ii) útgefandalýsingu þessari, sem uppfærð er í 8. kafla verðbréfalýsingar dagsettri 7. febrúar 2014, og (iii) samantekt dagsettri þann 7. febrúar 2014. |
| Samantekt | vísar til samantektar dagsett þann 7. febrúar 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 sem dagsett er þann 7. febrúar 2014. |
| Útgefandalýsing | til útgefandalýsingar þessarar, sem uppfærð er í 8. kafla verðbréfalýsingar dagsett þann 7. febrúar 2014.“ |

8.4 Breytingar á kafla 3.2 („Félagsform og löggjöf sem útgefandi starfar eftir“):

Þar sem skuldabréfaflokkur útgefanda var tekinn til viðskipta þann 16. september 2013 verður orðalag þriðju málsgreinar kafla 3.2 eftirleiðis svohljóðandi:

„Þar sem skuldabréfaflokkur útgefanda FIF 13 01 hefur verið tekinn til viðskipta í Kauphöllinni er félagið jafnframt bundið af ákvæðum vvl. Ennfremur gildir um útgefanda reglugerð nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðssvik, reglugerð um upplýsingagjöf og tilkynningarskyldu nr. 707/2008 og reglur Fjármálaeftirlitsins er varða meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja nr. 1050/2012. Jafnframt gilda reglur Kauphallarinnar, eins og þær eru í gildi á hverjum tíma, um útgefanda.“

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 fimm 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 7. febrúar 2014 á útgefandi fimm fasteignir, sbr. kafli 3.7.“

8.6 Breytingar á kafla 3.7 („Fjárfestingar“):

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

„Þann 11. desember 2013 undirritaði útgefandi kaupsamning um kaup á Bernhöftstorfundi 101 Reykjavík (landnúmer 101328). Til Bernhöftstorfunnar heyra þrjár fasteignir, Amtmannsstígur 1, Bankastræti 2 og Lækjargata 3. Fasteignirnar eru allar atvinnuhúsnæði með 100% nýtingarhlutfall og eru leigðar út til samtals sjö leigutaka. Leigusamningarnir hafa mismunandi gildistíma, en þeir renna út á árunum 2014-2023. Með kaupunum á Bernhöftstorfundi fylgdu vörumerkin „TORFAN“ og „Restaurant Lækjarbrekka“, en bæði eiga þau sögulega tengingu við staðsetningu Bernhöftstorfunnar í miðbæ Reykjavíkur. Kaupin á Bernhöftstorfundi 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 3.15 („Fjárhagsstaða, rekstrarafkoma og mat á eignum“):

Vegna kaupa útgefanda á Bernhöftstorfundi 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 og 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. 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

ávöxtunarkrafan, 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.“

8.8 Breytingar á kafla 3.18 („Endurskoðandi“):

Vegna endurskoðunar endurskoðanda félagsins á ársreikningi fyrir reikningsárið 2013 verður lokamálsliður kafla 3.18 eftirleiðis svohljóðandi:

„Þá hefur endurskoðandi kannað árshlutareikning útgefanda fyrir fyrri hluta ársins 2013 og endurskoðað og áritað án fyrirvara ársreikning fyrir reikningsárið 2013.“

8.9 Breytingar á kafla 4 („HLUTHAFAR“):

Skipting hlutafjár milli hluthafa er óbreytt frá dagsetningu útgefandalýsingar þann 6. september 2013 og skal því fyrsta málsgrein eftirleiðis vera svohljóðandi:

„Hlutafé útgefanda miðað við þann 1. febrúar 2014 er kr. 9.343.302 að nafnverði og eru hluthafar eftirfarandi:“

8.10 Breytingar á kafla 6 (“FJÁRHAGSUPPLÝSINGAR“):

Vegna fjárfestingar útgefanda í fasteignum sem heyra undir Bernhöftstorfuna verður fyrsta málsgrein 6. kafla eftirleiðis svohljóðandi:

„Útgefandi var stofnaður þann 27. nóvember 2012. Frá stofnun hefur útgefandi fjárfest í fimm fasteignum, sbr. kafli 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 Bernhöftstorfunni á sér stað í janúar 2014 og kemur 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. Árshlutareikningur útgefanda hefur verið kannaður í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um Könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum.“

8.11 Nýr kafli 6.4 („Ársreikningur árið 2013“):

Vegna endurskoðunar á ársreikningi félagsins fyrir reikningsárið 2013 bætist við nýr kafli 6.4 sem inniheldur eftirfarandi tölulegar upplýsingar um rekstur ársins 2013:

Ársreikningur 2013

Rekstrarreikningur

| | 2013 |
|--|-----------------|
| Húsaleigutekjur | 43.088 |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna | (6.890) |
| Rekstrartekjur | 36.198 |
| | |
| Umsýslubóknun | (82.195) |
| Annar rekstrarkostnaður | (14.891) |
| Rekstrarkostnaður | (97.086) |
| | |
| (Rekstrartap) hagnaður | (60.888) |
| | |
| Fjármunatekjur | 1.369 |
| Fjármunagjöld | (13.990) |
| Hrein (fjármagnsgjöld) fjármunatekjur | (12.621) |
| | |
| Tap tímabilsins | (73.509) |
| | |
| Grunnhagnaður (tap) og þynntur hagnaður (tap) á hlut, í krónum | (10) |

Efnahagsreikningur

| Eignir | 31. desember 2013 |
|-------------------------------|-------------------|
| Fjárfestingaeignir | 1.833.980 |
| Fastafjármunir samtals | 1.833.980 |
| | |
| Handbært fé | 26.425 |
| Aðrar skammtímakröfur | 3.432 |
| Veltufjármunir samtals | 29.857 |
| | |
| Eignir samtals | 1.863.836 |
| | |
| Eigið fé og skuldir | |
| Hlutfé | 9.343 |
| Yfirverðsreikningur | 528.987 |

(Ójafnað) óráðstafað eigið fé (73.509)

Eigið fé samtals 464.829

Vaxtaberandi skuldir 387.398

Langtímaskuldir 387.398

Ógreitt kaupverð fasteigna 975.000

Skuldir við tengda aðila 11.991

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir 24.626

Skammtímaskuldir 1.011.617

Eigið fé og skuldir samtals 1.863.836

Sjóðstreymi

Rekstrarhreyfingar 31. desember 2013

Tap ársins og heildarafkoma (73.509)

Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé:

Hrein (fjármagnsgjöld) fjármunatekjur 12.621

(60.888)

Breytingar á rekstartengdum eignum (3.432)

Breytingar á rekstartengdum skuldum 15.264

Handbært fé til rekstrar (49.056)

Innheimtar vaxtatekjur 1.369

Greidd vaxtagjöld og verðbætur (32)

Handbært fé til rekstrar (47.718)

Fjárfestingahreyfingar

Fjárfesting í fjárfestingaeignum (858.980)

Kröfur og skuldir við tengda aðila, breyting 11.991

Fjárfestingahreyfingar (846.989)

Fjármögnunarhreyfingar

Innborgað hlutafé 534.330

| | |
|--|----------------|
| Tekin ný langtímalán | 382.802 |
| Fjármögnunarhreyfingar | 917.132 |
| Handbært fé í upphafi árs | 4.000 |
| Breyting handbærs fjár | 22.425 |
| Handbært fé í lok tímabils | 26.425 |
| Fjárfestingarhreyfingar án greiðsluáhrifa: | |
| Fjárfesting í fjárfestingaeignum | (975.000) |
| Ógreitt kaupverð fjárfestingaeigna, breyting | 975.000 |

**fjárhæðir eru í þúsundum króna.*

8.12 Breytingar á kafla 6.3.1 („Breytingar á fjárhag útgefanda frá 1. júlí 2013“):

Kafli 6.3.1 verður kafli 6.4.1 og fær nýtt kaflaheiti „Breytingar á fjárhag útgefanda frá 1. janúar 2014“.

Þá verður orðalag kafla 6.4.1 eftirleiðis svohljóðandi:

„Þann 11. desember 2013 fjárfesti útgefandi í Bernhöftstorfundi í 101 Reykjavík (landnúmer 101328). Til Bernhöftstorfunnar heyra 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 verður greitt í janúar 2014 og samhliða verður fasteigninni afsalað til útgefanda.

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

8.13 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. 7. febrúar 2014 og samantekt dags. 7. febrúar 2014“

„l. Ársreikningur fyrir reikningsárið 2013“

8.14 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, Katrínartúni 2, 105 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, 7. febrúar 2014

Stjórn FÍ Fasteignafélag slhf.

Brynjólfur Jón Baldursson,
stjórnarformaður

Gylfi Jónasson,
stjórnarmaður

Björn Hjaltested Gunnarsson,
stjórnarmaður

Tómas N. Möller,
stjórnarmaður

Ólafur Sigurðsson,
Stjórnarmaður“

8.15 Breytingar á kafla 8.2 („Yfirlýsing löggilts endurskoðanda“) í útgefandalýsingu:

Vegna endurskoðunar á ársreikningi félagsins fyrir reikningsárið 2013 gefur endurskoðandi félagsins út eftirfarandi yfirlýsingu:

„KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík, hefur endurskoðað og áritað án fyrirvara stofnefnahagsreikning útgefanda dagsettan þann 27. nóvember 2012 og ársreikninga félagsins fyrir reikningsárin 2012 og 2013. Árs hlutareikningur útgefanda fyrir fyrri hluta ársins 2013 hefur verið kannaður í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um Könnun óháðs endurskoðanda á árs hlutareikningum.

Reykjavík, 7. febrúar 2014

KPMG ehf.

Hlynur Sigurðsson

löggiltur endurskoðandi“

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, 7. febrúar 2014

Fyrir hönd Fyrirtækjaráðgjafar MP banka hf.,

Jón Óttar Birgisson“

8.17 Breyting á kaflaheiti 11 („STOFNEFNAHAGSREIKNINGUR, ÁRSREIKNINGUR 2012 OG HÁLFSÁRSUPPGJÖR FYRIR FYRRI HLUTA ÁRSINS 2013“)

Vegna endurskoðunar á ársreikningi félagsins fyrir reikningsárið 2013, verður sá reikningur einnig birtur og verður því heiti kafla 11 eftirleiðis svohljóðandi:

„STOFNEFNAHAGSREIKNINGUR, ÁRSREIKNINGUR 2012, HÁLFSÁRSUPPGJÖR FYRIR FYRRI HLUTA ÁRSINS 2013 OG ÁRSREIKNINGUR 2013“

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

Verðmat, ásamt yfirlýsingu Þrastar Sigurðssonar, sem framkvæmt var vegna fjárfestingu útgefanda í Bernhöftstorfundi skal bætist við kafla 13 í útgefandalýsingu.

9 SKJÖL TIL SÝNIS

Meðan verðbréfalýsing þessi er í gildi er hægt 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 7. febrúar 2014 og útgefandalýsing dagsett 6. september 2013.

- b. Útgáfulýsing skuldabréfanna hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf., dags. 23. júlí 2013, breytt með viðauka dags. 29. ágúst 2013
- c. Samþykktir, dags. 23. maí 2013
- d. Skilmálar, 24. apríl 2013
- e. Fjárfestingastefna útgefanda, dags. 24. apríl 2013
- f. Stofnefnahagsreikningur
- g. Stofnskjöl
- h. Ársreikningur fyrir árið 2012
- i. Hálfársuppgjör fyrir fyrri hluta ársins 2013
- j. Verðmatsskýrslur vegna Laufásvegar, Álfheima og Bernhöftstorfunnar (og yfirlýsingar Capacent)
- k. Verðbréfalýsing og samantekt, dags. 7. febrúar 2014.
- l. 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. 1.959.100.000,- * einn milljarður, níuhundruð fimmtíu og níu milljónir og eitt hundrað þúsund krónur*****

og skal sú fjárhæð bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu neysluverðs [], og taka breytingum í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs 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 Laufásvegur 31, Reykjavík, fastanr. 222-8515

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.

B. Með 1. veðrétti og að sjálfsvörsluveði:

fasteignin Álfheimar 74, Reykjavík fastanúmer 226-2368

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.

C. Með 1. veðrétti og að sjálfsvörsluveði:

fasteignin Lækjargata 3, Reykjavík fastanúmer 200-4325

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.

D. Með 1. veðrétti og að sjálfsvörsluveði

fasteignin Amtmannsstígur 1, Reykjavík fastanúmer 200-4327

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.

E. Með 1. veðrétti og að sjálfsvörsluveði

fasteignin Bankastræti 2, Reykjavík fastanúmer 200-4323

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.

Sameiginlega eru hinar veðsettu fasteignir skv. A - E lið, hér eftir nefndar „**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 váttryggt 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 váttrygðu 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, [] janúar 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



FÍ Fasteignafélag slhf.

Ársreikningur 2013

FÍ Fasteignafélag slhf.
Höfðatún 2
105 Reykjavík

kt. 571212-0210

Efnisyfirlit

| | Bls. |
|--|-------------|
| Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra | 1 |
| Áritun óháðs endurskoðanda | 3 |
| Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu | 4 |
| Efnahagsreikningur | 5 |
| Eiginfjárfirlit | 6 |
| Sjóðstreymisyfirlit | 7 |
| Skýringar | |
| - Almennar upplýsingar | 8 |
| - Reikningsskilaaðferðir | 9 |
| - Rekstrarreikningur | 12 |
| - Efnahagsreikningur | 14 |
| - Áhættustýring | 16 |
| - Annað | 19 |
| Fylgiskjöl | |
| Stjórnarháttayfirlýsing | 20 |

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Fí Fasteignafélag slhf. er íslenskt samlagshlutafélag sem tók til starfa í árslok 2012. Tilgangur félagsins er rekstur fasteigna, kaup og sala fasteigna og fjármálagerna sem tengjast fasteignum eða fasteignarekstri, lánstarfsemi og annar skyldur rekstur. Þar sem félagið er samlagshlutafélag er það ekki sjálfstæður skattaðili heldur er skattlagt með eigendum sínum. Ábyrgðaraðili félagsins er Fí Fasteignafélag GP ehf., sem ber beina og ótakmarkaða ábyrgð á skuldbindingum félagsins. Félagið hefur skráð skuldabréfaflokkinn FIF 13 01 í Kauphöll Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf.

Ársreikningur Fí Fasteignafélags slhf. er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu, en félagið innleiddi alþjóðlega reikningsskilastaðla á árinu 2013. Innleiðingin hafði engin áhrif á áður birtar fjárhæðir í ársreikningi fyrir árið 2012, sem var fyrsti ársreikningur félagsins, en hann var gerður samkvæmt lögum 3/2006 um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga.

Hlutafé félagsins var hækkað tvívegis á árinu 2013. Í janúar um 460.000 hluti á genginu 100 og í maí um kr. 4.883.302 hluti genginu 100.

Í febrúar staðfesti stjórn félagsins þjónustusamning á milli Fí Fasteignafélags slhf. og Fí Fasteignafélags GP ehf.

Í júní samþykkti stjórn félagsins, með vísan til heimildar í 20. gr. samþykktu félagsins, að gefa út skuldabréf að heildarfjárhæð kr. 414.661.200 er samsvarar 414.661.200 nafnverðseiningum í skuldabréfaútgáfu félagsins FIF 13 01. Jafnframt var samþykkt að sækja um töku skuldabréfanna til viðskipta í Kauphöll Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf.

Rekstur og fjárhagsstaða

Tap varð af rekstri félagsins á árinu 2013 að fjárhæð 73,5 m.kr. Rekstrartekjur námu 43,1 m.kr. og rekstrartap nam 60,9 m.kr. Engir starfsmenn störfuðu hjá félaginu og var daglegur rekstur í höndum Fí Fasteignafélags GP ehf. samkvæmt þjónustusamningi.

Heildareignir félagsins námu 1,9 ma.kr. í lok árs 2013. Eigið fé félagsins nam 464,8 m.kr. í árslok 2013 og eiginfjárhlutfall var 24,9%.

Hlutafé félagsins var aukíð um 5,3 m.kr. á árinu og nam 9,3 m.kr. þann 31. desember 2013. Félagið átti engin eigin bréf. Hluthafar voru 2 í upphafi árs en 15 í árslok. Hluthafar félagsins eru sem hér segir:

| Hluthafi | Eignarhlutur | Upphaf árs |
|--|--------------|------------|
| Lífeyrissjóður verslunarmanna | 19,9% | 0,0% |
| Gildi - lífeyrissjóður | 14,9% | 0,0% |
| LSR - A deild | 11,9% | 0,0% |
| Stafir lífeyrissjóður | 10,1% | 0,0% |
| Stapi lífeyrissjóður | 7,6% | 0,0% |
| Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda | 7,1% | 0,0% |
| Festa - lífeyrissjóður | 7,1% | 0,0% |
| LSR - B deild | 7,0% | 0,0% |
| Almenni lífeyrissjóðurinn | 5,0% | 0,0% |
| Lífeyrissjóður verkfræðinga | 3,0% | 0,0% |
| Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga | 2,5% | 0,0% |
| Teknetín ehf. | 2,0% | 0,0% |
| Lífeyrissjóður Vestfirðinga | 1,0% | 0,0% |
| Lífeyrissjóður hjúkrunarfræðinga | 1,0% | 0,0% |
| Fí Fasteignafélag GP ehf. | 0,0% | 100,0% |
| Samtals | 100,0% | 100,0% |

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður á árinu 2014 vegna rekstrar ársins 2013. Að öðru leyti vísar stjórnin til ársreikningsins um jöfnun taps og aðrar breytingar á bókfærðu eigin fé.

Fjárfestingar og eignasafn félagsins

Félagið hóf fjárfestingar í maí 2013 og er unnið samkvæmt fjárfestingastefnu sem samþykkt hefur verið af stjórn félagsins. Á árinu 2013 lauk félagið kaupum á tveimur eignum og undirritaði kaupsamning vegna þriðju eignarinnar í desember 2013.

Eignasafn félagsins í árslok 2013 telur 3 fasteignir, samtals 3.874 fermetra að stærð, og flokkast það sem hér segir:

| | |
|-------------------------|-----|
| Skrifstofuhúsnæði | 53% |
| Verslunarhúsnæði | 47% |

Miðað við bókfært verð fjárfestingaeigna er meðalverð á fermetra um 473 þús.kr.

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Stjórn og stjórnarhættir

Stjórn Fí Fasteignafélags slhf. leitast við að viðhalda góðum stjórnarháttum og fylgja "Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja" sem Viðskiptaráð Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gáfu út í mars 2012. Valdsvið og ábyrgð stjórnar eru skilgreind í lögum um hlutafélag, samþykktum félagsins og starfsreglum stjórnar. Frekari upplýsingar um stjórn og stjórnarhætti er að finna í stjórnararháttafyrirlýsingu sem er fylgiskjal með ársreikningi félagsins.

Áhættustýring

Fjallað er um markmið áhættustýringar félagsins og helstu áhættuþætti í rekstri í skýringum 36-44.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra


Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er ársreikningur félagsins í samræmi við lög um ársreikninga og er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að ársreikningur félagsins gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess þann 31. desember 2013 og rekstrarafkomu þess og breytingum á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. desember 2013.

Jafnframt er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að ársreikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glöggt yfirlit yfir þróun og árangur í rekstri félagsins og stöðu þess og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem félagið býr við.

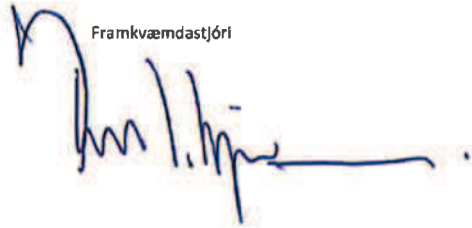
Stjórn og framkvæmdastjóri hafa í dag rætt ársreikning félagsins fyrir árið 2013 og staðfest hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Reykjavík, 31. janúar 2014.

Stjórn


Ólafur Sigurðsson
Brynjólfur (hr.) Þekklunn
Arktur Jóhanna
Tomas v. Elías

Framkvæmdastjóri



Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Fí Fasteignafélags slhf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Fí Fasteignafélags slhf. fyrir árið 2013. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, elginfjárfirlit, sjóðstreymsifyrlit, upplýsingar um helstu reikningskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Stjórnendur eru einnig ábyrgir fyrir því innra eftirliti sem þeir telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Ábyrgð endurskoðanda

Ábyrgð okkar felst í því áliti sem við látum í ljós á ársreikningnum á grundvelli endurskoðunarinnar. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Samkvæmt þeim ber okkur að fara eftir settum siðareglum og skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fái um hvort ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og öðrum upplýsingum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggist á faglegu mati endurskoðandans, þar með talið á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sem varðar gerð og glögga framsetningu ársreiknings, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits félagsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á því hvort reikningskilaaðferðir og reikningshaldslegt mat sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins séu viðeigandi sem og mat á framsetningu hans í heild.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2013, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2013 og breytingu á handbæru fé á árinu 2013, í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýrslum.

Reykjavík, 31. janúar 2014.

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

| | Skýringar | 2013 | 2012 |
|--|-----------|----------|------|
| Leigutekjur | 14, 21 | 43.088 | 0 |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna | 15, 22 | (6.890) | 0 |
| Hreinar rekstrartekjur | | 36.198 | 0 |
| Umsýslubóknun | 23 | (82.195) | 0 |
| Annar rekstrarkostnaður | 24 | (14.891) | 0 |
| Rekstrarkostnaður | | (97.086) | 0 |
| (Rekstrartap) hagnaður | | (60.888) | 0 |
| Fjármunatekjur | | 1.369 | 0 |
| Fjármagnsgjöld | | (13.990) | 0 |
| Hrein (fjármagnsgjöld) fjármunatekjur | 16, 26 | (12.621) | 0 |
| Tap ársins og heildarafkoma | | (73.509) | 0 |
| Grunnhagnaður (tap) og þynntur hagnaður (tap) á hlut, í krónum | 18, 27 | (10) | 0 |

Skýringar á bls. 8 til 19 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Efnahagsreikningur

| Eignir | Skýringar | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|--|---------------|------------------|--------------|
| Fjárfestingaeignir | 12, 28 | 1.833.980 | 0 |
| Fastafjármunir samtals | | 1.833.980 | 0 |
| Handbært fé | 11 | 26.425 | 4.000 |
| Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur | 31 | 3.432 | 0 |
| Veltufjármunir samtals | | 29.857 | 4.000 |
| Eignir samtals | | 1.863.836 | 4.000 |
| Eigið fé og skuldir | | | |
| Hlutafé | | 9.343 | 4.000 |
| Yfirverðsreikningur | | 528.987 | 0 |
| (Ójafnað) óráðstafað eigið fé | | (73.509) | 0 |
| Eigið fé samtals | 35 | 464.822 | 4.000 |
| Vaxtaberandi skuldir | 32, 33 | 387.398 | 0 |
| Langtímaskuldir | | 387.398 | 0 |
| Ógreitt kaupverð fasteigna | 49 | 975.000 | 0 |
| Skuldir við tengda aðila | 47 | 11.991 | 0 |
| Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir | 34 | 24.626 | 0 |
| Skammtímaskuldir | | 1.011.617 | 0 |
| Eigið fé og skuldir samtals | | 1.863.836 | 4.000 |

Skýringar á bls. 8 til 19 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Eiginfjárfirlit

| 1. janúar 2013 til 31. desember 2013 | Skýringar | Hlutfé | Yfirverðs- reikningur | Ójafnað eigið fé | Samtals |
|--------------------------------------|-----------|--------------|--------------------------|---------------------|----------------|
| Eigið fé 1. janúar 2013 | | 4.000 | 0 | 0 | 4.000 |
| Heildarafkoma ársins | | | | (73.509) | (73.509) |
| Innborgað hlutfé | | 5.343 | 528.987 | | 534.330 |
| Eigið fé 31. desember 2013 | | 9.343 | 528.987 | (73.509) | 464.822 |

| 1. janúar 2012 til 31. desember 2012 | Skýringar | Hlutfé | Yfirverðs- reikningur | Óráðstafað eigið fé | Samtals |
|--------------------------------------|-----------|--------------|--------------------------|------------------------|--------------|
| Eigið fé 1. janúar 2012 | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Heildarafkoma ársins | | | | 0 | 0 |
| Innborgað hlutfé | | 4.000 | | | 4.000 |
| Eigið fé 31. desember 2012 | | 4.000 | 0 | 0 | 4.000 |

Skýringar á bls. 8 til 19 eru áaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Sjóðstreymisyfirlit

| Rekstrarhreyfingar | Skýringar | 2013 | 2012 |
|--|-----------|------------------|--------------|
| Tap ársins og heildarafkoma | | (73.509) | 0 |
| Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé: | | | |
| Hrein (fjármagnsgjöld) fjármunatekjur | 26 | 12.621 | 0 |
| | | (60.888) | 0 |
| Breytingar á rekstrartengdum eignum | | (3.432) | 0 |
| Breytingar á rekstrartengdum skuldum | | 15.264 | 0 |
| | | (49.056) | 0 |
| Innheimtar vaxtatekjur | | 1.369 | 0 |
| Greidd vaxtagjöld og verðbætur | | (32) | 0 |
| Handbært fé til rekstrar | | (47.718) | 0 |
| Fjárfestingahreyfingar | | | |
| Fjárfesting í fjárfestingaeignum | 28 | (858.980) | 0 |
| Kröfur og skuldir við tengda aðila, breyting | | 11.991 | 0 |
| Fjárfestingahreyfingar | | (846.989) | 0 |
| Fjármögnunarhreyfingar | | | |
| Innborgað hlutafé | | 534.330 | 4.000 |
| Tekin ný langtímalán | 48 | 382.802 | 0 |
| Fjármögnunarhreyfingar | | 917.132 | 4.000 |
| Handbært fé í upphafi árs | | 4.000 | 0 |
| Breyting handbærs fjárs | | 22.425 | 4.000 |
| Handbært fé í árslok | | 26.425 | 4.000 |
| Fjárfestingahreyfingar án greiðsluáhrifa | | | |
| Fjárfesting í fjárfestingaeignum | | (975.000) | 0 |
| Ógreitt kaupverð fjárfestingaeigna, breyting | | 975.000 | 0 |

Skýringar á bls. 8 til 19 eru óaðskiljanlegur hluti ársreikningsins.

Skýringar

Almennar upplýsingar

1. Félagið

Fí Fasteignafélag slhf., hér eftir nefnt félagið, er íslenskt samlagshlutafélag með starfsemi í Reykjavík. Aðsetur þess er Höfðatún 2, Reykjavík. Félagið er fasteignafélag sem fjárfestir í atvinnuhúsnæði. Það var stofnað í árslok 2012 en hóf formlega starfsemi í ársbyrjun 2013. Félagið á engin dótturfélög. Félagið er ekki sjálfstæður skattaðili heldur er skattlagt með eigendum sínum. Frekari upplýsingar um félagið er að finna á heimasíðu þess (www.fifasteignir.is).

Stjórn og framkvæmdastjóri félagsins staðfesti ársreikninginn með undirritun sinni þann 31. janúar 2014.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Þetta er fyrsti ársreikningur félagsins sem er gerður samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum og hefur IFRS 1, Innleiðingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla, verið beitt við gerð hans. Innleiðingin hefur engin áhrif á áður birtar fjárhæðir í ársreikningi fyrir árið 2012, sem var fyrsti ársreikningur félagsins, en hann var gerður samkvæmt lögum 3/2006 um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga. Upphafsefnahagsreikningur samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum er 31. desember 2012.

b. Grundvöllur matsaðferða

Ársreikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingaeignir félagsins eru metnar á gangvirði.

c. Framsetningar- og starfsrækslugjaldmiðill

Ársreikningur félagsins er birtur í íslenskum krónum, sem er starfsrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna nema annað sé tekið fram.

d. Mat stjórnenda í reikningsskilunum

Gerð ársreiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaða krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugnar þessu mati.

Mat og forsendur þess eru endurskoðaðar reglulega. Áhrifin af breytingum eru færð á því tímabili sem breyting er gerð og jafnframt á síðari tímabilum ef breytingin hefur áhrif á þau.

e. Ákvörðun gangvirðis

Nokkrar reikningsskilaaðferðir og skýringar félagsins krefjast ákvörðunar á gangvirði, bæði vegna fjármálagerninga og fjárfestingaeigna. Stjórnendur bera ábyrgð á öllum mikilvægum ákvörðunum um gangvirði, þ.m.t. vegna 3. stigs gangvirðismata.

Stjórnendur fara reglulega yfir mikilvægar forsendur, sem eru ógreinanlegar á markaði, og matsbreytingar. Ef upplýsingar frá þriðja aðila, líkt og verð frá miðlurum eða verðmatsþjónustu, eru notaðar við ákvörðun gangvirðis þá nýtir matsteymið upplýsingarnar til að styðja þá niðurstöðu að matið uppfylli kröfur um alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS), þar á meðal það stig sem slíkt mat myndi falla undir.

Við ákvörðun gangvirðis eigna eða skulda notar félagið markaðsupplýsingar að eins miklu leyti og hægt er. Gangvirðið er flokkað í mismunandi stig eftir stigskiptu kerfi á grundvelli þeirra forsenda sem notaðar eru við matið samkvæmt eftirfarandi flokkum:

- Stig 1: skráð verð (óbreytt) á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir.
- Stig 2: aðrar forsendur en skráð verð samkvæmt 1. stigi sem hægt er að greina fyrir eignina eða skuldina, ýmist beint (þ.e. verð) eða óbeint (þ.e. afleidd af verði).
- Stig 3: forsendur sem notaðar eru við mat eignar eða skuldar eru ekki byggðar á fánlegum markaðsupplýsingum (ógreinanlegar upplýsingar)

Ef forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis eignar eða skuldar flokkast á mismunandi stig í stigakerfinu, þá er gangvirðið allt flokkað á sama stig og lægstu mikilvægar forsendur matsins. Félagið færir tilfærslur milli stiga í stigakerfinu í lok þess reikningstímabils sem breytingin átti sér stað.

Nánari upplýsingar um forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis er að finna í skýringu 29.

Skýringar frh.

Reikningsskilaaðferðir

3. Samræmi milli tímabila

Reikningsskilaaðferðum sem lýst er hér á eftir hefur verið beitt með samræmdum hætti fyrir öll tímabil sem koma fram í ársreikningnum.

4. Erlendir gjaldmiðlar

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðli á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi á uppgjörsdegi. Aðrar eignir og skuldir, sem metnar eru á gangvirði í erlendri mynt, eru færðar á því gengi sem var í gildi þegar gangvirði þeirra var ákvarðað.

5. Flokkun fjáreigna og fjárskulda

Þegar stofnað er til skuldbindingar vegna fjáreigna eða fjárskulda eru þær flokkaðar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla. Ákvörðun um flokkun fjármálagerna ákvarðar meðal annars reikningshaldlegt mati á virði þeirra og meðhöndlun vaxtatekna og vaxtagjalda. Alþjóðlegir reikningsskilastaðlar setja strangar takmarkanir á endurflokkun fjármálagerna eftir upphaflega flokkun.

Félagið nýtir sér tvær flokkanir fjáreigna og fjárskulda:

a. Lán og kröfur

Lán og kröfur eru fjáreignir með föstum eða ákvarðanlegum greiðslum, sem ekki eru afleiður og eru ekki skráðar á virkum markaði. Slíkar eignir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru lán og kröfur metin á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisrýrnun þegar við á. Lán og kröfur samanstanda meðal annars af viðskiptakröfum, öðrum skammtímakröfum og handbæru fé.

b. Annað á afskrifuðu kostnaðarverði

Fjárskuldir á afskrifuðu kostnaðarverði eru skuldir með föstum eða útreiknanlegum afborgunum og föstum lánstíma, sem ekki eru afleiður og eru ekki skráðar á virkum markaði. Slíkar skuldir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru þessar fjárskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti. Aðrar skuldir á afskrifuðu kostnaðarverði samanstanda meðal annars af lántökum og öðrum skuldum.

6. Fjárelgnir

a. Skráning

Lán, kröfur og handbært fé eru færð á þeim degi sem til þeirra er stofnað. Allar aðrar fjáreignir, þ.m.t. fjáreignir metnar á gangvirði gegnum rekstrarreikning, eru upphaflega færðar á þeim degi sem félagið gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum fjármálagerningsins.

b. Afskráning

Fjáreignir eru afskráðar ef samningsbundinn réttur félagsins að sjóðstreymi vegna fjáreignanna rennur út eða ef félagið framselur rétt til sjóðstreymis af eigninni til annars aðila án þess að halda eftir yfirráðum eða því sem næst allri þeirri áhættu og ávinningi sem í eignarhaldinu felst. Hluta af framseldum fjáreignum sem stofnað er til eða haldið eftir af félaginu er sérgreint í efnahagsreikningi sem eign eða skuld.

c. Flokkun

Félagið flokkar allar fjáreignir sem lán og kröfur.

7. Fjárskuldir

a. Skráning

Lántökur, skuldabréf og víkjandi skuldir eru færðar á þeim degi sem til þeirra er stofnað. Allar aðrar fjárskuldir, þ.m.t. skuldir metnar á gangvirði gegnum rekstrarreikning eru upphaflega færðar á þeim viðskiptadegi þegar félagið gerist aðili að samningsbundnum ákvæðum fjármálagerningsins.

b. Afskráning

Fjárskuld er afskráð þegar samningsbundnum skyldum vegna skuldagerningsins er lokið, þær felldar niður eða falla úr gildi.

c. Flokkun

Félagið flokkar allar fjárskuldir sem aðrar fjárskuldir á afskrifuðu kostnaðarvirði.

8. Jöfnun fjáreigna og fjárskulda

Fjáreignum og fjárskuldum er jafnað saman og hrein fjárhæð færð í efnahagsreikning þegar og aðeins þegar lagalegur réttur félagsins er til staðar um jöfnun og fyrirhugað er að gera upp með jöfnun fjáreigna og fjárskulda eða innleysa eignina og gera upp skuldina á sama tíma.

Skýringar frh.

9. Afleiður

Félagið nýtir sér ekki afleiður.

10. Virðisrýrnun fjáreigna

a. Almennt

Á hverjum uppgjörsdegi er kannað hvort til staðar sé hlutlæg vísbending um virðisrýrnun fjáreigna, sem ekki eru færðar á gangvirði. Fjáreign hefur rýrnað í virði ef hlutlægar vísbendingar eru um að einn eða fleiri atburðir sem hafa orðið benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi eignarinnar sé lægra en áður var talið.

b. Útreikningur

Virðisrýrnun fjáreigna sem færðar eru á afskrifuðu kostnaðarverði er mismunurinn á bókfærðu verði þeirra annars vegar og núvirtu væntu framtíðarsjóðstreymi, miðað við upphaflega virka vexti, hins vegar. Einstakar mikilvægar fjáreignir eru prófaðar sérstaklega með tilliti til virðisrýrnunar. Aðrar fjáreignir eru flokkaðar saman eftir lánsáhættueinkennum og hver flokkur metinn sérstaklega með tilliti til virðisrýrnunar.

c. Bókun

Virðisrýrnun er gjaldfærð í gegnum rekstrarreikning.

d. Viðsnúningur

Virðisrýrnun er bakfærð ef hægt er að tengja bakfærsluna á hlutlægan hátt atburði sem átti sér stað eftir að virðisrýrnunin var færð. Viðsnúningur virðisrýrnunar er færð í gegnum rekstrarreikning.

11. Handbært fé

Til handbærs fjár telst sjóður, bankainnistæður sem eru til ráðstöfunar innan þriggja mánaða og auðseljanlegar fjárfestingar með upphaflegan samningstíma skemmri en þrjú mánuðir.

12. Fjárfestingaeygnir

a. Skilgreining

Fjárfestingaeygnir eru fasteignir (land og húseignir) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvort tveggja. Fjárfestingaeygnir eru færðar á gangvirði. Nánari umfjöllun um mat félagsins á gangvirði fjárfestingaeygna er að finna í skýringu 29.

b. Skráning

Í upphafi eru fjárfestingaeygnir bókaðar á kostnaðarverði, sem er samansett af kaupverði og öllum beinum útgjöldum við að undirbúa fasteignina til fyrirhugaðra nota, þ.a.m. kostnaður vegna kaupa á fasteigninni. Kostnaður, sem fellur til í kjölfar kaupa á fjárfestingareign, sem bætir við, endurnýjar eða þjónustar fasteign er aðeins eignfærður ef hann uppfyllir almennar kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum. Vaxtagjöld af lánsfé sem nýtt er til fjármögnunar á kostnaðarverði fjárfestingaeygna í byggingu eru eignfærð á framkvæmdartíma. Allur annar kostnaður er gjaldfærður þegar til hans er stofnað.

c. Breytingar á gangverði

Breytingar á gangverði fjárfestingaeygna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingaeygna í rekstrarreikningi. Fjárfestingaeygnir eru ekki afskrifaðar.

d. Afskráning

Fjárfestingaeygnir eru afskráðar við sölu eða þegar notkun þeirra er hætt án þess að félagið fái afhent verðmæti á móti. Söluhagnaður (-tap) fjárfestingaeygna er mismunur á bókfærðu verði og söluverði að teknu tilliti til sölukostnaðar og er mismunurinn færður í rekstrarreikning undir liðnum söluhagnaður (-tap) af fjárfestingaeygnum.

13. Hlutfé

a. Almenn hlutfé

Hlutfé er flokkað sem eigið fé. Beinn kostnaður vegna útgáfu hlutfjár er færður til lækkunar á eigin fé, að frádregnum skattáhrifum.

b. Kaup á eigin hlutum

Aðrar tekjur eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið.

Skýringar frh.

14. Tekjur

- a. Leigutekjur
Leigutekjur af fasteignum eru færðar línulega í rekstrarreikning á leigutíma viðkomandi eignar.
- b. Aðrar tekjur
Aðrar tekjur eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið.

15. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er gjaldfærður þegar hann fellur til og innifelur meðal annars fasteignagjöld, váttryggingar og viðhald.

16. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

- a. Fjármunatekjur
Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum af kröfum, þ.m.t. af bankainnstæðum, og gengishagnaði af erlendum gjaldmiðlum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti.
- b. Fjármagnsgjöld
Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtakostnaði af lántökum og gengistapi af erlendum gjaldmiðlum. Lántökukostnaður er færður í rekstrarreikning miðað við virka vexti.
- c. Gengisbreytingar erlendra gjaldmiðla
Hagnaði og tapi vegna gengisbreytinga erlendra gjaldmiðla er jafnað saman.

17. Tekjuskattur

Félagið er ekki sjálfstæður skattaðili en er skattlagt með eigendum sínum.

18. Hagnaður á hlut

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

19. Starfsþáttayfirlit

Félagið lítur á núverandi starfsemi sem einn starfsþátt og birtir því ekki starfsþáttayfirlit.

20. Nýir reikningsskilastaðlar

Félagið hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi í árslok 2013 og eiga við um starfsemi þess. Félagið hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir 1. janúar 2013, en heimilt er að taka upp fyrr. Áhrif þess á reikningsskil félagsins hafa ekki verið metin að fullu en talið að þau séu óveruleg.

Skýringar frh.

Rekstrarreikningur

21. Leigusamningar

Félagið hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Leigusamningar eru tengdir vísitölu neysluverðs og er leigutími í upphafi samninga að jafnaði frá 2 til 25 ár.

Í árslok greinast óuppsegjanlegar leigugreiðslur sem hér segir:

| | 2013 | 2012 |
|---------------------------------|------------------|----------|
| Innan 1 árs | 145.123 | 0 |
| Eftir 1 ár en innan 5 ára | 437.342 | 0 |
| Eftir meira en 5 ár | 546.418 | 0 |
| Samtals | 1.128.883 | 0 |

Skipting leigutekna í árslok er sem hér segir:

| | Leigutakar | Samtals |
|--|------------|-------------|
| 1-5% af heildarleigutekjum | 3 | 9% |
| 5-10% af heildarleigutekjum | 2 | 15% |
| 10-20% af heildarleigutekjum | 1 | 11% |
| Meira en 20% af heildarleigutekjum | 3 | 65% |
| Samtals | 9 | 100% |

Skiptingin tekur tillit til tekna af eignum sem keyptar voru í lok árs 2013 en byrja ekki að skila tekjum fyrr en í janúar 2014. Einn leigutaki stendur fyrir 11% leigutekna og þrjár leigutakar standa fyrir 20-22% leigutekna hver.

22. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sundurliðast sem hér segir:

| | 2013 | 2012 |
|---|--------------|----------|
| Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld og lóðarleiga | 3.099 | 0 |
| Viðhaldskostnaður | 2.693 | 0 |
| Tryggingar | 714 | 0 |
| Annar rekstrarkostnaður | 384 | 0 |
| Samtals | 6.890 | 0 |

23. Umsýslubókun

Félagið hefur gert þjónustusamning við Fí Fasteignafélag GP ehf. um að annast daglegan rekstur félagsins. Auk umsjón með daglegum rekstri og skrifstofuhaldi felur samningurinn m.a. í sér að Fí Fasteignafélag GP ehf. leitar að og metur fjárfestingakosti sem rúmast innan fjárfestingastefnu félagsins, annast áhættustýringu, hefur umsjón með viðhaldi fasteigna og annast samskipti við leigutaka, annast samskipti almennt m.a. upplýsinga- og skýrslugjöf til hluthafa, skuldabréfæigenda, kauphallar og opinberra aðila, hefur eftirlit með sölu eignasafns félagsins og ber ábyrgð á útreikningi á bókfærðu virði eignasafns félagsins.

24. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður sundurliðast sem hér segir:

| | 2013 | 2012 |
|--------------------------------------|---------------|----------|
| Aðkeypt sérfræðipjónusta | 10.470 | 0 |
| Stjórnarlaun | 3.994 | 0 |
| Annar rekstrarkostnaður | 426 | 0 |
| Samtals | 14.891 | 0 |

Skýringar frh.

25. Greiðslur til framkvæmdastjóra og stjórnar

Greidd laun, hlunnindi og þóknarir til framkvæmdastjóra og stjórnar sundurliðast sem hér segir:

| | 2013 | 2012 |
|--|--------------|----------|
| Brynjólfur Jón Baldursson, stjórnarformaður (laun greidd til MP banka hf.) | 1.200 | 0 |
| Björn Hjaltsted Gunnarsson, stjórnarmaður | 648 | 0 |
| Ólafur Sigurðsson, stjórnarmaður | 648 | 0 |
| Tómas Njáll Möller, stjórnarmaður | 648 | 0 |
| Gylfi Jónasson, stjórnarmaður | 648 | 0 |
| Örn Valdimar Kjartansson, framkvæmdastjóri | 0 | 0 |
| Samtals | 3.792 | 0 |

Framkvæmdastjóri félagsins þiggur ekki greiðslur frá félaginu fyrir störf sín.

26. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur sundurliðast sem hér segir:

| | 2013 | 2012 |
|---------------------------------|--------------|----------|
| Vaxtatekjur | 1.369 | 0 |
| Gengishagnaður gjaldmiðla | 0 | 0 |
| Aðrar fjármunatekjur | 0 | 0 |
| Samtals | 1.369 | 0 |

Fjármagnsgjöld sundurliðast sem hér segir:

| | 2013 | 2012 |
|----------------------------|---------------|----------|
| Vaxtagjöld | 9.362 | 0 |
| Verðbætur | 4.026 | 0 |
| Lántökukostnaður | 570 | 0 |
| Önnur fjármagnsgjöld | 32 | 0 |
| Samtals | 13.990 | 0 |

27. Hagnaður á hlut

Hagnaður á hlut reiknast sem hér segir:

| | 2013 | 2012 |
|--|-----------------|--------------|
| Tap ársins | (73.509) | 0 |
| Hlutfé í ársbyrjun | 4.000 | 0 |
| Áhrif innborgaðs hlutfjár | 3.174 | 4.000 |
| Vegid meðaltal fjölda hluta á árinu | 7.174 | 4.000 |
| Grunnhagnaður (tap) og bynntur hagnaður (tap) á hlut, í krónum | (10) | 0 |

Skýringar frh.

Efnahagsreikningur

28. Fjárfestingaeygnir

Fjárfestingaeygnir sundurliðast sem hér segir:

| Kostnaðarverð | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Staða 1.1 | 0 | 0 |
| Keypt | 1.833.980 | 0 |
| Kostnaðarverð samtals | 1.833.980 | 0 |
| Matsbreytingar | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
| Staða 1.1 | 0 | 0 |
| Matsbreytingar samtals | 0 | 0 |
| | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
| Bókfært verð fasteigna og lóða | 1.833.980 | 0 |
| Fasteignamat mannvirkja og lóða | 691.850 | 0 |
| Brunabótamat fasteigna | 1.183.820 | 0 |
| Vátryggingarmat fasteigna | 1.183.820 | 0 |

Fjárfestingaeygnir félagsins eru veðsettar til tryggingar á skuldabréfi útgefnu af félaginu. Nánari umfjöllun um veðsetninguna og skuldabréfaútgáfuna er að finna í skýringum 45 og 48.

29. Matsbreytingar fjárfestingaeygna

Við ákvörðun gangvirðis fjárfestingaeygna byggir félagið bæði á eigin verðmati og verðmati utanaðkomandi sérfræðings.

Við gangvirðismat fjárfestingaeygna var stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna byggt á gildandi leigusamningum. Innifalið í mati á fjárfestingareignum eru innréttingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekjuflæði eignanna.

Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsu sjóðstreymi til félagsins sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til eignarinnar (WACC). Sjóðsflæðisáætlun í líkaninu er til 5 ára en eftir það er reiknað framtíðarvirði. Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu þar sem byggt er á áhættulausum verðtryggðum vöxtum (ávöxtunarkröfu íbúðarbréfa) að viðbættu álagi til þess að mæta þeirri áhættu sem tengist einstökum eignum félagsins og er meðal annars litið til staðsetningar húsnæðis, gildandi leigusamninga og lánsþæfi leigjenda. Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði.

Niðurstaðan var sú að vegin ávöxtunarkrafa (WACC) er á bilinu 5,5% til 5,8% eftir eignum og er gert ráð fyrir skuldsetningarhlutfallinu 70%-80% til framtíðar, mismunandi eftir eignum. Ef ávöxtunarkrafan lækkar/hækkar um 0,5% má reikna með að virði eigna hækki um 11,5% til 13,5% eða lækki um 8% til 9%.

Áætlað sjóðsflæði tekur mið af fyrirbyggjandi leigusamningum og væntri þróun þeirra. Við matið er sérhver leigusamningur skoðaður og tekið er tillit til þeirra áhættuþátta sem máli skipta, s.s. gæða og tímalengdar núgildandi leigusamninga og þeirrar markaðsleigu sem talið er að muni taka við þegar samningi lýkur. Við mat á núvirtu sjóðsflæði hefur verið tekið tillit til almennrar óvissu sem ríkir í núverandi rekstrarumhverfi um eignina.

Á móti áætluðum tekjum af leigu hvernar eignar er rekstrar- og viðhaldskostnaður metinn út frá rekstraráætlun. Með þessum hætti er hver eign félagsins metin sem sjálfstæð eining þannig að hver eining standi fyrir sjálfstæðri tekjumyndandi starfsemi, að teknu tilliti til rekstrarkostnaðar, viðhaldskostnaðar og annars kostnaðar.

Gert er ráð fyrir að nýtingarhlutfall eigna félagsins sé á bilinu 97-100%.

Gangvirði fjárfestingaeygna myndi hækka (lækka) ef:

- Ávöxtunarkrafa lækkar (hækkar)
- Nýtingarhlutfall er hærra (lægra)
- Markaðsleiga að loknum samningstíma núgildandi samninga er hærri (lægr) en vænst er

Mat á gangvirði fjárfestingaeygna félagsins fellur undir stig 3 í stigveldi gangvirðis.

30. Gangvirði fjármálagerninga

Gangvirði fjármálagerninga félagsins er metið jafnt bókfærðu virði þeirra og því ekki sýnt sérstaklega.

Skýringar frh.

31. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur sundurliðast sem hér segir:

| | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|-----------------------------------|--------------|------------|
| Viðskiptakröfur | 0 | 0 |
| Fyrirframgreiddur kostnaður | 343 | 0 |
| Virðisaukaskattur | 2.815 | 0 |
| Aðrar skammtímakröfur | 274 | 0 |
| Samtals | 3.432 | 0 |

32. Vaxtaberandi skuldir

a. Skilmálar og eftirstöðvar

Skilmálar og eftirstöðvar vaxtaberandi skulda eru sem hér segir:

| | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|---|----------------|------------|
| Skuldabréf í íslenskum krónum, verðtryggt með 5% vöxtum | 387.398 | 0 |
| Samtals | 387.398 | 0 |

Nánari umfjöllun um skuldabréfaútgáfu félagsins er að finna í skýringu 48. Í árslok 2013 uppfyllti félagið allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína.

b. Endurgreiðslutími

Vaxtaberandi skuldir félagsins koma allar til greiðslu á árinu 2028.

33. Vaxtaberandi langtímaskuldir

Vaxtaberandi langtímaskuldir sundurliðast sem hér segir:

| | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|------------------------------------|----------------|------------|
| Skuldabréfaútgáfa, FIF 13 01 | 387.398 | 0 |
| Samtals | 387.398 | 0 |

34. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir sundurliðast sem hér segir:

| | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|-----------------------------------|---------------|------------|
| Viðskiptaskuldir | 3.279 | 0 |
| Fyrirfram innheimtar tekjur | 11.975 | 0 |
| Áfallnir vextir | 9.362 | 0 |
| Aðrar skammtímaskuldir | 10 | 0 |
| Samtals | 24.626 | 0 |

35. Eigið fé

a. Hlutfé

| | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|--|------------|------------|
| Útgefið hlutfé samkvæmt samþykktum | 9.343 | 4.000 |
| Þar af eigin hlutir | 0 | 0 |

Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

b. Eiginfjárstýring

Hluthafar félagsins hafa undirritað fjárfestingarloforð að fjárhæð 9.925,0 m.kr. Samkvæmt samþykktum og skilmálum félagsins skal stefnt að því að fjármögnun þess sé 20% í formi hlutfjár og 80% í formi skuldabréfa útgefnum af félaginu. Félagið hefur ekki sett sér sértök markmið um eiginfjárlutfall.

c. Eigið fé og eiginfjárlutfall

| | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|------------------------|------------|------------|
| Eigið fé | 464.822 | 4.000 |
| Eiginfjárlutfall | 24,9% | 100,0% |

Skýringar frh.

Áhættustýring

36. Áhættustýring

- a. Markmið
Markmið með áhættustýringu er að uppgötva og greina áhættur, setja viðmið um áhættur og hafa eftirlit með þeim.
- b. Uppbygging
Stjórn Fí Fasteignafélags slhf. ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með áhættustýringu félagsins. Stjórnin hefur falið framkvæmdastjóra félagsins umsjón með daglegri áhættustýringu.
- c. Tegundir áhættu
Starfsemi félagsins felur einkum í sér eftirfarandi áhættuþætti:
- Útlánaáhætta
 - Lausafjáraáhætta
 - Markaðsáhætta
 - Rekstraráhætta

37. Útlánaáhætta

- a. Skilgreining
Útlánaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi félagsins ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar eða tryggingar viðskiptamanna nægja ekki til að mæta skuldbindingum þeirra.
- b. Áhættuþættir og stýring
Útlánaáhætta er einkum vegna viðskiptakrafna og ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra viðskiptamanna. Ef viðskiptavinir standa ekki við skuldbindingar sínar er samningum rift eða krafist frekari trygginga. Félagið myndar niðurfærslu vegna áætlaðrar virðisrýrnunar viðskiptakrafna og annara krafna.

38. Hámarks útlánaáhætta

Mesta mögulega tap vegna útlánaáhættu er bókfært virði undirliggjandi fjáreigna. Það skiptist sem hér segir:

| | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|--|---------------|--------------|
| Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur | 3.432 | 0 |
| Handbært fé | 26.425 | 4.000 |
| Samtals | 29.857 | 4.000 |

39. Virðisrýrnun viðskiptakrafna

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla sundurliðast sem hér segir:

| | 31.12.2013 | | 31.12.2012 | |
|----------------------------|------------|-------------|------------|-------------|
| | Nafnverð | Niðurfærsla | Nafnverð | Niðurfærsla |
| Ógjaldfallnar kröfur | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Samtals | 0 | 0 | 0 | 0 |

40. Lausafjáraáhætta

- a. Skilgreining
Lausafjáraáhætta er hættan á því að félagið geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar, sem verða gerðar upp með handbæru fé eða öðrum fjáreignum, eftir því sem þær falla til.
- b. Áhættuþættir og stýring
Félagið fylgist með lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum.
- Hluthafar félagsins hafa undirritað áskriftarloforð að upphæð 9.925,0 m.kr., sem félagið getur dregið á í formi hlutafjár eða með útgáfu skuldabréfs. Í árslok 2013 hafði félagið innkallað samtals 953,0 m.kr. auk þess sem áskriftarloforð að fjárhæð 1.018,6 m.kr. koma til greiðslu innan 30 daga. Ónýtt áskriftarloforð í árslok 2013 eru því 7.953,4 m.kr.

Skýringar frh.

41. Eftirstöðvatími fjáreigna og fjárskulda

Samningsbundinn eftirstöðvatími fjáreigna og fjárskulda, að meðtöldum væntum vaxtagreiðslum, sundurliðast sem hér segir:

| 31.12.2013 | 0-12 mánuðir | 1-2 ár | 2-5 ár | Meira en 5 ár | Umsamið sjóðstreymi | Bókfært virði |
|--|------------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------------|--------------------|
| Fjáreignir | | | | | | |
| Handbært fé | 26.425 | | | | 26.425 | 26.425 |
| Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur | 3.432 | | | | 3.432 | 3.432 |
| Samtals | 29.857 | 0 | 0 | 0 | 29.857 | 29.857 |
| Fjárskuldir | | | | | | |
| Vaxtaberandi skuldir | 17.445 | 20.934 | 62.803 | 622.797 | 723.980 | 387.398 |
| Ógreitt kaupverð fasteigna | 975.000 | | | | 975.000 | 975.000 |
| Skuldir við tengda aðila | 11.991 | | | | 11.991 | 11.991 |
| Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir | 24.626 | | | | 24.626 | 24.626 |
| Samtals | 1.029.062 | 20.934 | 62.803 | 622.797 | 1.735.597 | 1.399.015 |
| Hreinar fjárskuldir | (999.206) | (20.934) | (62.803) | (622.797) | (1.705.740) | (1.369.158) |
| 31.12.2012 | | | | | | |
| Fjáreignir | | | | | | |
| Handbært fé | 4.000 | | | | 4.000 | 4.000 |
| Samtals | 4.000 | 0 | 0 | 0 | 4.000 | 4.000 |
| Hreinar fjáreignir | 4.000 | 0 | 0 | 0 | 4.000 | 4.000 |

Félagið hefur kallað inn áskriftarloforð að fjárhæð 1.018,6 m.kr. til að mæta skuldbindingum sínum. Áskriftarloforðin eru í formi kaupa á skuldabréfi útgefnu af félaginu og koma þau til greiðslu á næstu 30 dögum.

Skýringar frh.

42. Markaðsáætla

a. Skilgreining

Markaðsáætla er hættan á því að breytingar á markaðsverði erlendra gjaldmiðla, vaxta og gengi hlutabréfa hafi áhrif á afkomu félagsins eða virði fjárfestinga hennar í fjármálagerningum.

b. Áhættuþættir og stýring

Markmið með stýringu markaðsáætlu er að takmarka áhættu við skilgreind mörk jafnframt því sem ábati er hámarkaður. Félagið býr ekki við neina gengisáætlu þar sem ekki er um að ræða eignir, skuldir eða samninga í erlendri mynt. Lántökur félagsins eru í íslenskum krónum og að stærstum hluta með föstum vöxtum. Fylgst er með vaxtaáættu félagsins með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur þess og út frá kvðum í lánasamningum.

43. Fastvaxtaáætla

Vaxtaberandi fjáreignir og fjárskuldir greinast sem hér segir eftir endurákvörðunartíma vaxta:

| | Fastir vextir | 0-1 ár | 31.12.2013 Samtals | Fastir vextir | 0-1 ár | 31.12.2012 Samtals |
|--|------------------|---------------|-----------------------|------------------|--------------|-----------------------|
| Vaxtaberandi fjáreignir | | 26.425 | 26.425 | | 4.000 | 4.000 |
| Vaxtaberandi fjárskuldir | 387.398 | | 387.398 | | | 0 |
| Hreinar vaxtaberandi fjáreignir (fjárskuldir) | (387.398) | 26.425 | (360.973) | 0 | 4.000 | 4.000 |

Fjármálagerningar eru ekki færðir á gangvirði gegnum rekstrarreikning. Því hafa vaxtabreytingar á uppgjörsdegi ekki áhrif á rekstrarreikning félagsins.

44. Rekstraráætla

a. Skilgreining

Rekstraráætla er hættan á beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi félagsins, vinnu starfsmanna hennar, tækni og skipulagi, og ytri þáttum öðrum en útlána-, markaðs- og lausafjáráætlu, svo sem vegna breytinga á lögum og almennra viðhorfa til stjórnunarháttá fyrirtækja. Rekstraráætla myndast við alla starfsemi félagsins.

b. Áhættuþættir og stýring

Það er stefna félagsins að stýra rekstraráættu með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír þess. Til að draga úr rekstraráættu er meðal annars komið á viðeigandi aðskilnaði starfa, haft eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög, unnið reglulegt mat á áhættu, starfsmenn þjálfaðir, verkferlar skipulagðir og skráðir og keyptar tryggingar þegar við á.

Skýringar frh.

Annað

45. Veðsetningar

Fjárfestinga eignir félagsins eru veðsettar til tryggingar á endurgreiðslum af skuldabréfi útgefna af félaginu. Þann 31. desember 2013 var bókfært virði fjárfestinga eignanna 1,8 ma.kr. og verðbætt skuld með áföllnum vöxtum 428,0 m.kr. Frekari veðsetning eigna er óheimil samkvæmt skilmálum skuldabréfsins. Nánari umfjöllun um skuldabréfaútgáfunu er að finna í skýringu 48.

46. Innskattskvaðir

Á fjárfestinga eignum félagsins hvlla innskattskvaðir að fjárhæð 9,6 m.kr. þann 31. desember 2013. Virðisaukaskattkvöð fyrnist á 10 til 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé nýtt í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti.

47. Tengdir aðilar

a. Skilgreining

Félagið skilgreinir ábyrgðaraðila, hluthafa sem ráða eða hafa veruleg áhrif á starfsemi félagsins, stjórnarmenn og framkvæmdastjóra sem tengdra aðila. Þá er MP banki hf., sem er meirihluta eigandi ábyrgðaraðila, einnig skilgreindur sem tengdur aðili.

b. Viðskipti við tengda aðila

Félagið hefur gert þjónustusamning við Fí Fasteignafélag GP ehf. um að annast daglegan rekstur félagsins eins og fram kemur í skýringu 23. MP banki hf. er viðskiptabanki félagsins og fyrirtækjaráðgjöf MP banka hf. er umsjónaraðili með skráningu skuldabréfs útgefna af félaginu. Stjórnarmenn fá greidd laun fyrir störf sín. Önnur viðskipti við tengda aðila eru óverulegur þáttur í starfsemi félagsins.

Kjör og skilmálar í viðskiptum við tengda aðila eru eins og um ótengda aðila sé að ræða.

c. Umfang viðskipta við tengda aðila

| | 2013 | 2012 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Umsýsluþóknun | 82.195 | 0 |
| Aðkeypt sérfræðiþjónusta | 16.736 | 0 |
| Stjórnarlaun | 3.792 | 0 |
| Vaxtatekjur af bankainnstæðum | 1.369 | 0 |
| | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
| Innstæður | 26.425 | 4.000 |
| Viðskiptaskuldir | 11.991 | 0 |

48. Skuldabréfaútgáfa

Félagið hefur gefið út skuldabréfaflokk sem skráður er í Kauphöll Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. Flokkurinn hefur auðkennið FIF 13 01 og er verðtryggt vaxtagreiðslubréf með 5% föstum ársvöxtum. Höfuðstóll kemur til greiðslu í einu lagi 1. ágúst 2028. Heimild er fyrir útgáfu bréfa í flokknum fyrir allt að 7.940,0 m.kr. að nafnvirði en í árslok 2013 höfðu verið gefin út bréf fyrir 414,7 m.kr. að nafnvirði. Nánari upplýsingar um skuldabréfaflokkinn er að finna í skráningarlýsingu hans, sem m.a. er aðgengileg á heimasíðu félagsins (www.fifasteignir.is) og heimasíðu

49. Fjárfestingar

Í desember 2013 keypti félagið fasteignirnar við Bernhöftstorfu í Reykjavík. Kaupverð fasteignanna var gert upp í janúar 2014.

Stjórnarháttayfirlýsing

Í stjórn Fí Fasteignafélags slhf. eru fimm stjórnarmenn sem kjörnir eru árlega á aðalfundi. Brynjólfur Jón Baldursson (starfsmaður MP banka), formaður stjórnar, hefur setið í stjórn félagsins frá stofnun í nóvember 2012, Björn Hjaltested Gunnarsson (starfsmaður Lífeyrissjóðs ríkisstarfsmanna), Gylfi Jónasson (starfsmaður Festu lífeyrissjóðs), Ólafur Sigurðsson (starfsmaður Stafa lífeyrissjóðs) og Tómas Njáll Möller (starfsmaður Lífeyrissjóðs verslunarmanna) frá janúar 2013.

Stjórnin hefur sett sér starfsreglur þar sem helstu verkefni hennar eru skilgreind og valdsvið hennar og framkvæmdastjóra. Gildandi starfsreglur voru samþykktar á stjórnarfundi þann 19 febrúar 2013. Þar er m.a. að finna reglur um hæfi stjórnarmanna til þátttöku í afgreiðslu mála, um fundarsköp og fundargerðir, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf gagnvart stjórn, og ákvörðunarvald stjórnar. Starfsreglur stjórnar eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins, www.fifasteignir.is.

Stjórn hefur skipað endurskoðunarnefnd sem í sitja Brynjólfur Baldursson, Gylfi Jónasson og Guðjón Ásmundsson. Á árinu 2013 voru haldnir 23 stjórnarfundir. Meirihluti stjórnarmanna hafa mætt á alla fundi. Stjórn boðar endurskoðendur félagsins á fundi þegar þurfa þykir auk þess sem þeir mæta á stjórnarfundi þegar ársreikningur og árshlutareikningar eru til umfjöllunar.

Stjórn félagsins hefur til hliðsjónar leiðbeinandi reglur um góða Stjórnarhætti fyrirtækja sem urðu til úr samstarfi Viðskiptaráðs Íslands, Kauphallar Íslands og Samtaka atvinnulífsins. Góðir stjórnarhættir eru nú aðgengilegir í 4. útgáfu frá mars 2012 á heimasíðu Viðskiptaráðs Íslands, www.vi.is.

12 VERÐMATSSKÝRSLA FYRIR BERNHÖFTSTORFUNA OG YFIRLÝSING CAPACENT

capacent

FÍ Fasteignafélag

Verðmat á fasteignum Bernhöftstorfu



Fyrirvari

Fjárfestum er benti á að gera sínar eigin athuganir á forsendum og niðurstöðum verðmatsins

Meðfylgjandi verðmat fyrir fasteignir á Bernhöftstorfunni („Torfan“) er tekið saman af ráðgjöfum Capacent í þeim tilgangi að leggja sjálfstætt mat á virði eigna fasteignanna. Verðmatið byggir alfaríð á þeim gögnum sem tilgreind eru í verðmatinu og upplýsingum frá forsvarsmanni kaupanda Torfunnar. Capacent hefur ekki sannreynt þær.

Verðmatið og þær upplýsingar sem fram koma í því eru einvörðungu ætlaðar til að aðstoða lesendur við að gera sér grein fyrir verðmæti eignanna. Fjárfestum og fjármögnunaraðilum sem lesa þetta verðmat er ráðlagt að leita sér frekari ráðgjafar varðandi lagalegar, fjárhagslegar og aðrar afleiðingar þess að fjárfesta í félaginu.

Hvorki Capacent né umbjóðendur Capacent eða nokkur annar aðili ábyrgist nákvæmni og áreiðanleika þeirra upplýsinga sem fram koma í verðmatinu né að þær séu réttar eða tæmandi. Ákvarðanir sem teknar eru á grundvelli verðmatsins eru alfaríð á ábyrgð þess sem það gerir. Capacent og umbjóðandi þess taka enga ábyrgð á fjárhagslegu tapi, hvernig svo sem það er tilkomið, beint eða óbeint, vegna þessa verðmats eða því tengdu. Í matinu felst ekki ráðlegging af hálfu Capacent um kaup eða sölu á eigininni.

Verðmatið inniheldur fullyrðingar, áætlanir og spár varðandi vænta afkomu eignarinnar. Þessar áætlanir byggja á raungögnum og mati forsvarsmanna félagsins. Ljóst er að óvissa ríkir varðandi spár og áætlanir og forsendur kunna að breytast. Það getur leitt til verri (eða betri) afkomu en áætlanirnar gera ráð fyrir. Fjárfestar eru því hvattir til að gera sínar eigin athuganir á niðurstöðum og forsendum áætlana og spáa sem hér eru settar fram.

Capacent og þeir ráðgjafar sem að gerð þessa verðmats komu bera enga ábyrgð á því að þessar áætlanir gangi eftir.

Sérhver fjárfestir og fjármögnunaraðili ætti, eftir því sem hann telur ástæðu til, að framkvæma sína eigin áreiðanleikakönnun á viðskiptatækifærinu, gögnum og öðru því sem lýst er í verðmati þessu.

Capacent og umbjóðendur Capacent afhenda þetta verðmat án skuldbindingar um að leggja fram frekari upplýsingar, uppfæra það eða leiðrétta ónákvæmni sem síðar kann að koma í ljós.

Capacent hefur gert samning um gerð þessa verðmats við umbjóðanda sinn og er honum til ráðgjafar um efni þess. Af þeirri ástæðu mun Capacent ekki vera fjárfestum og fjármögnunaraðilum til ráðgjafar um fjárfestingu í þessu verkefni.

Nánari upplýsingar um þetta verðmat veita eftirtaldir ráðgjafar Capacent:

Pröstur Sigurðsson, throstur.sigurdson@capacent.is

Gunnar Gunnarsson, gunnar.gunnarsson@capacent.is

Óttar Snædal, ottar.snaedal@capacent.is

Afhent í Reykjavík þann 27. desember 2013.

Samantekt

- Þann 19. desember 2013 óskaði Örn Kjartansson fyrir hönd FÍ fasteignafélags slhf. eftir því að Capacent framkvæmdi verðmat fyrir fasteignirnar á Bernhöftstorfu í Reykjavík. FÍ fasteignafélag hefur keypt eignirnar af Minjavernd hf.
- Tilgangur verðmatsins er að leggja sjálfstætt mat á virði fasteignanna.
- Við mat á virði fasteignanna var stuðst við núvirðingu þess fjárflæðis sem þær mynda.
- Heildarfermetrafjöldi fasteignanna er 1.812,8 m² skv. upplýsingum Þjóðskrár. Fasteignamat þeirra fyrir árið 2014 er 309.950 þ.kr. en var 296.840 þ.kr. vegna ársins 2013. Brunabótamatið er 612.990 þ.kr. (2013).
- Kaupverð eignanna er 975 m.kr. en áætlað verðmæti, byggt á fjárflæði leigusamninga eignanna er 1.041,5 - 1.105,2 m.kr.
- Leigumargfaldari fasteignanna er samkvæmt niðurstöðu verðmatsins 175 – 185 en samkvæmt kaupverðinu er hann 163.
- Leiguarðsemi eignanna skv. kaupsamningi (e. initial net rental yield) er 5,3% en skv. verðmatinu á milli 4,7% - 5,0%.
- Virði pr. fermetur er á bilinu 574- 610 þ.kr., en skv. kaupverði 538 þ.kr.

| Fasteignir | Fastanúmer | Stærð | Fasteignamat 2013 | Fasteignamat 2014 | Brunabótamat 2013 | Lóðarmat 2013 |
|------------------|------------|----------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Bankastræti 2 | 200-4323 | 523,1 | 115.650.000 | 120.600.000 | 195.300.000 | 28.600.000 |
| Lækjargata 3 | 200-4325 | 896,4 | 129.550.000 | 135.400.000 | 265.500.000 | 38.150.000 |
| Amtmannsstígur 1 | 200-4327 | 393,3 | 51.640.000 | 53.950.000 | 152.190.000 | 15.250.000 |
| Samtals: | | 1.812,8 | 296.840.000 | 309.950.000 | 612.990.000 | 82.000.000 |

Umfjöllun um
fasteignirnar
og forsendur
rekstrar-
áætlunar

Hluti

1

Eignir félagsins

Þann 11. desember 2013 var undirritaður kaupsamningur milli Minjaverndar hf. og FÍ fasteignafélags slhf. um kaup fasteignafélagsins á Bernhöftstorfu („Torfan“). Eftirfarandi eignir voru seldar:

- *Lóðin Bernhöftstorfan í Reykjavík*
Heildarstærð fasteignanna er 1.812 m² og lóðarinnar 2.187 m² skv. Þjóðskrá.
- *Fasteignin að Lækjargötu 3*
Í útleigu til Listahátíðar Reykjavíkur, Hjólaleigu Reykjavíkur ehf. og til Minjaverndar Gimli. Stærð fasteignarinnar er 896,4 m².
- *Fasteignin að Amtmannsstíg 1*
Í útleigu til Búmannsklukkunnar ehf. Stærð fasteignarinnar er 393,3 m².
- *Fasteignin að Bankastræti 2*
Í útleigu til Bankastrætis 2 ehf., Pennans ehf. og til Íslenskra fjallaleiðsögumanna ehf. Stærð fasteignarinnar er 523,1 m².

Torfan er ein elsta varðveitta götummynd í Reykjavík en byggingarnar voru upprunalega byggðar á árunum 1834 – 1905 en húsin hafa öll verið endurnýjuð frá grunni.

Í nóvember 2013 skiluðu Verkís og THG Arkitektar úttekt á húseignum Torfunnar. Að mati þeirra er endurbygging húseigna við Torfuna ein best heppnaða endurbygging friðaðra húsa hér á landi og eru húsin í dag í mjög góðu viðhaldi.

Það er mat matsmanna að árlegur kostnaður við viðhald sé hæfilega metinn frá 4,5 – 5,5 m.kr. á hverju ári að teknu tilliti til sjóðs vegna stærra langtímaviðhalds.

Leigusamningar – meðallíftími 7 ár, 100% útleigt, traustir leigutakar

Í dag eru alls 7 leigutakar í byggingunum þremur.

Minjavernd leigir minnsta rýmið en það er um 80 m², sem er í Gimli. Fí fasteignafélag mun yfirtaka þann samning í framhaldi af kaupunum. Bankastræti 2 ehf. leigir stærsta rýmið sem er rúmlega 560 m².

Leigusamningar eru allir nýlegir. Sá elsti er frá maí 2013 og sá nýjasti er frá nóvember 2013. Meðallíftími leigusamninga er 7 ár en lengstu samningarnir eru til 2023 og stysti rennur út í byrjun árs 2014.

Virðisútleiguhlutfallið hefur verið 100% og ekki er reiknað með að það breytist á næstu árum. Í verðmatinu er þó gert ráð fyrir nokkurri vannýtingu, til að mæta hugsanlegum breytingum.



Rekstraráætlun

Meðfylgjandi verðmat miðast við fjárflaði frá 1. janúar 2013.

Verðlag

Verðmatið er gert á föstu verðlagi og eiga breytingar í tekjum og gjöldum rætur sínar að rekja til breytinga í rekstrarforsendum en ekki vegna verðlagsbreytinga. Ávöxtunarkrafan sem gerð er til verkefnisins er því einnig raunkrafa.

Leigutekjur

Áætlun um leigutekjur byggir á fyrirbyggjandi leigusamningum.

Veginn meðalefurstöðvatími fyrirbyggjandi leigusamninga er 7 ár.

Í áætlun er gert ráð fyrir að leiguverð verði í samræmi við fyrirbyggjandi leigusamninga, en þó er gert ráð fyrir því að tveir leigusamningar taki breytingum við endurnýjun í samræmi við áætlað markaðsverð í dag sbr. mat kaupanda eignanna.

Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall fasteignanna er nú 100%. Gert er ráð fyrir að vannýting verði að jafnaði um 3% en á gildistíma samninganna verði vannýting frá 0,5-1,0%.

Rekstrarkostnaður

Áætlaður rekstrarkostnaður er tæpar 20 m.kr. á ári. Gert er ráð fyrir því að viðhaldskostnaður verði 5,0 m.kr á ári, sbr. ástandsskoðun Verkís og THG Arkitekta. Tryggingar og annar kostnaður er áætlaður 0,15% af brunabótamati.

Stjórnunarkostnaður til rekstrarfélags er 0,8% af kaupverði eignarinnar.

Rekstraráætlun

| Rekstrarreikningur | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Rekstrartekjur | 71.264 | 72.944 | 73.993 | 75.298 | 76.652 |
| Leigutekjur | 71.622 | 73.306 | 74.539 | 75.846 | 77.388 |
| Vannýting | -358 | -363 | -546 | -547 | -736 |
| Rekstrarkostnaður | -19.247 | -19.247 | -19.247 | -19.247 | -19.247 |
| Fasteignagjöld | -5.528 | -5.528 | -5.528 | -5.528 | -5.528 |
| Viðhald | -5.000 | -5.000 | -5.000 | -5.000 | -5.000 |
| Tryggingar og annað | -919 | -919 | -919 | -919 | -919 |
| Stjórnun | -7.800 | -7.800 | -7.800 | -7.800 | -7.800 |
| NOI (EBITDA) | 52.016 | 53.696 | 54.746 | 56.051 | 57.405 |

Í áætlunum til lengri tíma er gert ráð fyrir því að leiga muni við endurnýjun leigusamninga hækka um 15%, þar sem núverandi leiga er lægri en markaðsleiga að mati kaupanda.

71,2-76,6 m.kr.

Leigutekjur ársins

19,2 m.kr.

Árlegur rekstrarkostnaður

Vannýting er áætluð lítil fyrstu árin, en til lengri tíma er gert ráð fyrir því að hún hækki og verði 3%.

Í vannýtingu felst annars vegar tekjumissir vegna óútleigðs rýmis og hins vegar vegna ógreiddrar leigu.

52,0-57,4 m.kr.

NOI

73-75%

NOI/Leigutekjur

**Verðmat og
næmi-
greiningar**

Hluti

2

Helstu forsendur verðmatsins

Nánar er fjallað um aðferðafræði verðmatsins í kafla 3 í skýrslunni.

- Verðmatið byggir á núvirtu frjálsu fjárflæði. Áætlun um frjálst fjárflæði er á föstu verðlagi og ávöxtunarkrafan er því raunávöxtunarkrafa.
- Ákvörðun um ávöxtunarkröfu eigin fjár byggir á líkani um verðlagningu verðbréfa (CAPM). Líkanið er skýrt frekar í kafla 3. Byggt er á gögnum af heimasíðu prófessors Aswath Damodaran, hvað varðar ákvörðun um beta gildi. Beta gildi fasteignafyrirtækja eru þar á bilinu 0,24 -0,36 miðað við óskuldsett fyrirtæki. Í meðfylgjandi útreikningum er miðað við að ógírað betagildi félagsins sé 0,35. Að teknu tilliti til 80% lánsfjármögnunar og 20% eigin fjármögnunar verður gíruð beta 1,47 sbr. aðferðafræði Hamada. Áhættuálag markaðarins (MRP) ákvarðast af mati Damodaran (Implied equity risk premium).
- Áhættulausir vextir er ákvarðaðir út frá ríkisskuldabréfum (RIKB 310124) þann 22. des. 2013. Gert er ráð fyrir því að munur á kröfu til þess skuldabréfaflokks og HFF 150224 haldist fyrir lengri bréf. Þar sem ekki er til staðar skuldabréf með lengri líftíma er miðað við HFF 150644 og krafan lækkuð um þann mun sem er á RIKB 310124 og HFF 150224. Krafan verður þannig 2,68%.
- Fyrir liggur að vaxtakrafa lánveitanda er 5,0% að gefinni ofangreindri fjármögnun.

Núvirt

Frjálst fjárflæði

Raunkrafa

Fast verðlag

5,73%

WACC

$\beta = 0,35$

Þgíruð = 1,47

Undirliggjandi gögn

Verðmatið var unnið út frá afhentum gögnum frá fulltrúa verkkaupa.

Eftirfarandi gögn voru afhent:

- Leigusamningar fyrir allar eignirnar. Samningar lágu ekki fyrir vegna leigu til Minjaverndar/FÍ fasteignafélags og geymslurýmis. Þar var byggt á upplýsingum frá kaupanda.
- Kaupsamningur FÍ fasteignafélags slhf. og Minjaverndar hf, dags. 11. desember 2013
- Bernhöftstorfana 101 Reykjavík – Viðskiptayfirlit, dags. 18. desember 2013
- Bernhöftstorfana. Ástandsskoðun – Viðhaldsmat, dags. 28. nóvember 2013
- Bernhöftstorfana, verðmat unnið fyrir FÍ fasteignafélag slhf. af MP-banka, dags. desember 2013.

FÍ Bernhöftstorfana 101 Reykjavík - Viðskiptayfirlit 18.12.2013

VIÐURSLT:

- Eign
- Bæturveging
- Byggingakostnaður
- Byggingatími

Hæðstgöngu og álagið á milli er 1:1.52 þ.m.
Tilgangur og notaðir hlutf. er 1:1.52 þ.m.
Umskiptingartími 1:1.52 þ.m.
Umskiptingartími 1:1.52 þ.m.
Umskiptingartími 1:1.52 þ.m.

BERNHÖFTSTORFANA
ÁSTANDSSKOÐUN - VIÐHALDSMAT

FÍ

VERKÍS

| Liður | Gjöld | Umskiptingartími |
|---------------------|---------------------|---------------------|
| 1. Leigusamningur | 1.000.000,00 | 1.000.000,00 |
| 2. Viðskiptayfirlit | 1.000.000,00 | 1.000.000,00 |
| 3. Ástandsskoðun | 1.000.000,00 | 1.000.000,00 |
| 4. Verðmat | 1.000.000,00 | 1.000.000,00 |
| Samtals | 4.000.000,00 | 4.000.000,00 |

Veginn meðalfjármagnskostnaðar (WACC)

Gert er ráð fyrir því að fjármögnun eignarinnar verði að 80% með lánsfé og 20% með eigin fé.

Veginn meðalfjármagnskostnaður 5,7% þegar fjármögnun félagsins breytist.

(Sjá forsendur fyrir fyrirtækisálagi á næstu síðu.)

| WACC | | | |
|-------------------------------------|---------------|-----------------|------------------------|
| Ávöxtunarkrafa eigin fjár (R_e) | Gildi | Vægi | Niðurstaða |
| Rf | 2,68% | | |
| Unl.beta | 0,35 | | |
| Beta | 1,47 | | |
| MRP | 5,75% | | |
| Álag | 1,35% | | |
| Re | 12,48% | We = 20% | Re * We = 2,50% |

| | | | |
|------------------------------------|--------------|-----------------|----------------------------|
| Ávöxtunarkrafa lánsfjár (R_d): | | | |
| Rd | 5,00% | | |
| Skattaleg áhrif | 20,00% | | |
| Rd*(1-t) | 4,00% | Wd = 80% | Rd*(1-t)*Wd = 3,20% |

| | | | |
|---|------------------------------|------------------------------|---------------------|
| Veginn meðalkostnaður fjármagns (WACC): | | | |
| WACC | + Rd*(1-t)*Wd = 2,50% | + Rd*(1-t)*Wd = 3,20% | WACC = 5,70% |

Fyrirtækisálag

| Fyrirtækisálag | Áhætta | | | | | Vegð mat | Athugasemdir/skyringar |
|--|--------|-----------------|-----------------|-------|------|-------------|---|
| | Mikil | Mikil/ meðal | Litil/ meðal | Litil | Mat | | |
| Rekstrarstöðugleiki | | | | 0,75 | 0,75 | 0,08 | Fasteignirnar hafa verið óskertri útleigu um margra ára skeið. Eignirnar hafa verið í rekstri hjá Minjavernð og verið hluti af rekstri hennar. |
| Rekstrargagnsæi - fyrirliggjandi upplýsingar | | | | 0,50 | 0,5 | 0,05 | Haldið hefur verið um rekstur fasteignanna í rekningum Minjavernðar. |
| Fjöldi viðskiptavina | | | 1,75 | 1,75 | 1,75 | 0,18 | Meðallíftími leigusamninga er 7 ár. Tæplega 45% tekna félagsins koma frá einum viðskiptavini, Bankastræti 2 ehf., en sá samningur rennur út 31. október 2021. Leigusamningurinn er leigusala mjög hagstæður, þar sem leigusali hefur umráðarétt yfir vörumerkjum. |
| Birgjar - óhæði | | | | 0,25 | 0,25 | 0,03 | Engin starfræk rekstrarfölg eru fyrir eignirnar fjórar. |
| Lykilstarfsmenn - óhæði | | 2,50 | | | 2,5 | 0,13 | Minjavernð annaðist samskipti við leigutaka. Þessi samskipti munu færast til kaupanda og rekstrarfélags hans. Áhættan felst helst í breytingum á samstarfi eiganda og kaupanda. |
| Samkeppni á markaði | | | 1,50 | | 1,5 | 0,15 | Nokkuð framboð er af atvinnuhúsnæði í Reykjavík. Nokkrir leigutakar hafa sérhannað sitt leiguyrmi með tilheyrandi kostnaði - kostnaðarsamt fyrir þá að breyta til. |
| Staðsetningaráhætta | | | 1,00 | | 1 | 0,10 | Staðsetning eignanna er góð og ætti ekki að vera erfiðleikum háð að nýta húsnæðið til annarrar starfsemi, þó það gæti verið kostnaðarsamt. Áhætta tengist fyrst og fremst kostnaði við breytingar. |
| Gjaldmiðilsáhætta | | | 1,75 | | 1,75 | 0,18 | Gjalddeyrihöft og afnám þeirra veldur aukinni óvissu. Afnám hafa er líkleg til að hafa áhrif til aukinnar verðbólgu, en gera má ráð fyrir því að áhrifin verði minni vegna verðtryggingar samninga. |
| Áætlanir | | 3,00 | | | 3 | 0,45 | Verðmatið byggir á núverandi leigusamningum og áætluðum stærðum. Áætlaðar stærðir eru hins vegar byggðar á algengum forsendum sem ólíklegt er að breytist verulega. |
| Fjármögnunaráhætta | | | | 0,25 | 0,25 | 0,03 | Gert er ráð fyrir því að skuldsetning verði 80%. Kaupin eru fullfjármögnuð. |
| Heildarmat á fyrirtækisáhættu | | | | | | 100% | 1,35% |

Seljanleikafláttur/söluakostnaður

Taflan hér fyrir neðan sýnir þá matsþætti sem hafa áhrif á seljanleikaáhættu. Það er mat Capacent að seljanleikaáhætta sé takmörkuð í núverandi viðskiptaumhverfi m.a. vegna áhrifa gjaldyrishafta á fjárfestingarkosti. Framboð atvinnuhúsnæðis er allnokkurt á höfuðborgarsvæðinu en staðsetning fasteignanna er góð, á einum eftirstóttasta stað á höfuðborgarsvæðinu.

Gera þarf ráð fyrir því að nokkur kostnaður fylgi því að selja fasteignir sem þessar hvort sem þær eru seldar í heild eða í hlutum. Þá er félagið ekki skráð á verðbréfa-markað og þó ekki væri litið til annarra þátta en kostnaðar við skráningu má gera ráð fyrir því að óskráð félag geti verið allt að 20% verðminni en skráð félag.

Seljanleiki fasteignasafna lýtur að nokkru leyti öðrum lögmálum en fyrirtækja. Seljanleiki fyrirtækja getur m.a. ráðist af því hversu seljanlegar eignir þess eru. Eignasafn sem samanstandur af fasteignum hefur seljanleika umfram eignasafn sem ræðst af sérhæfðum rekstrarfjármunum.

Það er mat Capacent að þegar tekið hefur verið tillit til þessara þátta megi gera ráð fyrir því að seljanleika-afsláttur geti verið allt að 5% og er þar tekið mið af tíma til sölu og söluakostnaðar.

| Matsþáttur | Áhrif | Skýringar |
|--|-------|--|
| Söluaréttur | ➔ | Á ekki við. |
| Arðgreiðslur | ⬆ | Eignin skilar reglubundum leigutekjum sem er ígildi arðgreiðslna. |
| Fjöldi hugsanlegra kaupenda og kaupgeta þeirra | ➔ | Eignin er með langa leigusamninga sem ættu að gera hana seljanlegri, en óvissa er um endurnýjun leigusamninga. Góð staðsetning styður seljanleika. |
| Líkur á því að félagið verði skráð eða verði yfirtekið | ➔ | Ekki stendur til að skrá félagið á markað, en möguleiki væri á yfirtöku. |
| Takmarkandi söluákvæði í samþykktum | ➔ | Á ekki við. |
| Stærð, rekstrarárangur og fjárhagsstyrkur félagsins | ➔ | Um er að ræða eina stærstu fasteign landsins, á einum eftirstóttasta stað fyrir skrifstofuhúsnæði. |
| Hlutfall hluta í félaginu sem eru til sölu | ➔ | Á ekki við. |

Langtímavöxtur

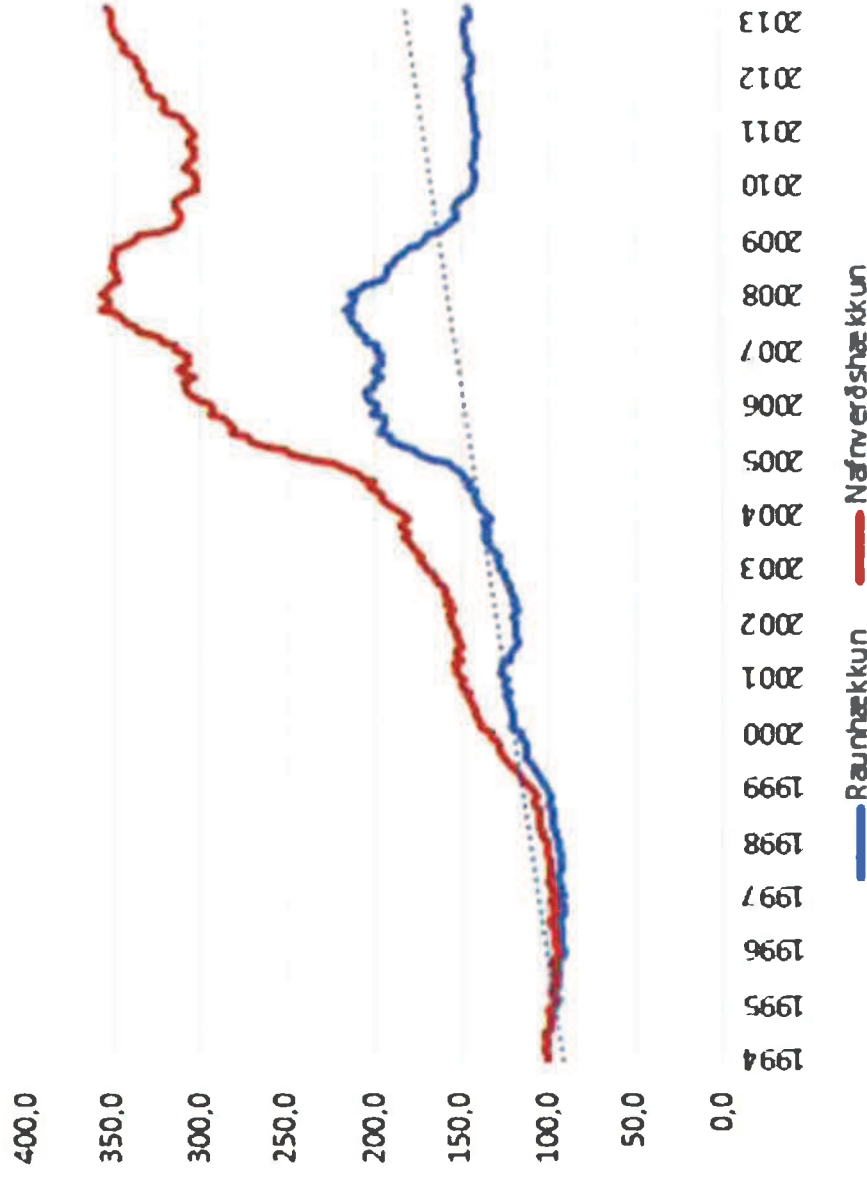
Vöxtur fjárflæðis eignanna til langs tíma mun að mestu stjórnast af langtímaþróun húsnæðisverðs. Aðrir þættir skipta þó máli svo sem bættur rekstur félagsins, aukin eftirspurn eftir leigu-húsnæði og aukin stærðarhagkvæmni.

Langtímaþróun húsnæðisverðs

Þegar spáð er fyrir um þróun húsnæðisverðs til langs tíma er oftast gert ráð fyrir einhverjum vexti. Sá vöxtur endurspeglar takmarkað jarðnæði samhlíða fjölgun fólks, auk þess sem að eignir sem standa í dag munu í flestum tilvikum vera meira miðsvæðis og í grónari hverfum en þær sem síðar verða byggðar.

Á mótí kemur að auknar framfarir við byggingatækni og nýjar leiðir til þéttingar byggðar og nýtingar jarðnæðis geta lækkað byggingakostnað og dregið úr eftirspurn eftir landi.

Húsnæðisverð á höfuðborgarsvæðinu 1994-2013



Langtímavöxtur

Þróun húsnæðisverðs í fortíðinni

Mikið hefur verið deilt um hvort eða hversu mikið húsnæðisverð hækki til lengri tíma. Robert J. Shiller prófessor við Yale háskóla hefur haldið því fram að vöxtur húsnæðisverðs sé af flestum ofmetinn og reiknast honum til að árlegur vöxtur húsnæðisverðs umfram verðlagsbreytingar í Bandaríkjunum síðastliðin 100 ár hefði einungis verið um 0,2%.¹ Margir hafa gagnrýnt tölur Shillers og haldið því fram að með því að velja önnur gagnasöfn hefði Shiller fengið aðra útkomu eða allt frá 0,5 % til 1,5% árlegan raunvöxt.²

Húsnæðisverð á höfuðborgarsvæðinu á Íslandi hefur hækkað um 2% að jafnaði frá árinu 1994. Að teknu tilliti til ofanritaðs er það mat Capacent að 1% árlegur vöxtur húsnæðisverðs sé hæfilegur. Virðisaukningin endurspeglar aukningu í frjálsu fjárfláði og er miðað við það í verðmatinu.

Í meðfylgjandi verðmati er ekki gert ráð fyrir að ofangreindur vöxtur hafi áhrif fyrir en við útreikning á lokavirði.

1. <http://www.nytimes.com/2013/04/14/business/why-home-prices-change-or-dont.html?pagewanted=all>
2. <http://www.calculatedriskblog.com/2012/04/upward-slope-of-real-house-prices.html>

Niðurstöður verðmatsútreikninga

Verðmæti

Út frá áætluðu núvirtu fjárflæði er verðmæti eignanna um 1.041,5 m.kr. að teknu tilliti til sölukostnaðar (1.113,6 m.kr. án hans).

Kennitölur

Leigumargaldari eignanna er um 175 (185). Hann reiknast sem verðmæti eignar deilt með leigutekjum á mánuði.

Leiguarðsemi eignarinnar miðað við tekjur í upphafi (initial net rental yield) er um 5,3% m.v. kaupverð en 5,0% (4,7%) skv. verðmati. Hún reiknast sem verðmæti eignar deilt með rekstrarhagnaði á fyrsta ári.

Meðalvirði á fermetra samkvæmt verðmatinu er um 574 þ.kr. (609 þ.kr.).

| Núvirt fjárflæði, m.kr. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | Lokavirði | Samtals |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|----------------|
| Hreinar rekstrartekjur | 69,3 | 67,1 | 64,4 | 62,0 | 59,8 | 1.316,5 | 1.639,2 |
| Tekjur | 69,7 | 67,5 | 64,9 | 62,5 | 60,3 | 1.354,3 | 1.679,1 |
| -Hagræn vannýting | -0,3 | -0,3 | -0,4 | -0,4 | -0,6 | -37,9 | -39,9 |
| Rekstrarkostnaður | -18,7 | -17,7 | -16,8 | -15,9 | -15,0 | -318,9 | -403,0 |
| Fasteignagjöld | -5,4 | -5,1 | -4,8 | -4,6 | -4,3 | -93,6 | -117,7 |
| Viðhaldskostnaður | -4,9 | -4,6 | -4,4 | -4,1 | -3,9 | -77,7 | -99,6 |
| Tryggingar og annað | -0,9 | -0,8 | -0,8 | -0,8 | -0,7 | -15,6 | -19,6 |
| Stjórnunarkostnaður | -7,6 | -7,2 | -6,8 | -6,4 | -6,1 | -132,0 | -166,1 |
| NOI (núvirt) | 50,6 | 49,4 | 47,7 | 46,2 | 44,8 | 997,5 | 1.236,2 |
| Skattaleg afskrift 3% | -28,5 | -26,9 | -25,5 | -24,1 | -22,8 | -495,1 | -622,9 |
| Tekjuskattur | -4,4 | -4,5 | -4,4 | -4,4 | -4,4 | -100,5 | -122,7 |
| Skattaleg afskrift | 28,5 | 26,9 | 25,5 | 24,1 | 22,8 | 495,1 | 622,9 |
| NOI eftir skatta (núvirt) | 46,2 | 44,9 | 43,2 | 41,8 | 40,4 | 897,1 | 1.113,6 |
| +/- fyrirframgreidd leiga | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| - Endurbætur | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Núvirt frjálst fjárflæði | 46,2 | 44,9 | 43,2 | 41,8 | 40,4 | 897,1 | 1.113,6 |

| Bernhöftstorfa | Kaupverð | Verðmat | ... án afsl. |
|---------------------------|----------|---------|--------------|
| Verðmæti í m.kr. | 975,0 | 1.041,5 | 1.105,2 |
| Verð umfram fasteignamat | 228,5% | 250,9% | 272,3% |
| Verð umfram brunabótamat | 59,1% | 69,9% | 80,3% |
| Leigumargaldari í upphafi | 163,36 | 174,50 | 185,17 |
| Leiguarðsemi í upphafi | 5,3% | 5,0% | 4,7% |
| Verð á fermetra | 537.842 | 574.529 | 609.646 |

Næmigreiðingar

Allar næmigreiðingarnar hér til hliðar sýna hvaða áhrif breytingar á tiltekna forsendur hafa á verðmæti fasteignarinnar að teknu tilliti til seljanleikaafsláttar.

Efta taflan sýnir annars vegar áhrif þess ef leiguverð breytist þegar leigusamningar eignanna renna úr gildi. Hins vegar sýnir taflan áhrif þess ef vannýting breytist.

Næsta tafla sýnir áhrif ef breytingar eiga sér stað á núvirtum viðhaldskostnaði og vegnum meðalfjármagns-kostnaði (WACC).

Þriðja taflan sýnir áhrif þess ef núvirtur viðhaldskostnaður og ávöxtunarkrafa eiginfjár breytist (er hluti af WACC).

| | Breyting í leiguverði við lok samnings | | | | |
|---------------|--|-------|-------|-------|-------|
| | -2,0% | -1,0% | 0,0% | 1,0% | 2,0% |
| Vannýting | | | | | |
| breytist frá | -2,0% | -1,0% | 0,0% | 1,0% | 2,0% |
| grunnforsendu | 1.020 | 1.034 | 1.048 | 1.062 | 1.076 |
| um ... | 1.017 | 1.031 | 1.045 | 1.059 | 1.073 |
| | 1.014 | 1.028 | 1.042 | 1.055 | 1.070 |
| | 1.011 | 1.025 | 1.038 | 1.052 | 1.066 |
| | 1.008 | 1.022 | 1.035 | 1.049 | 1.063 |

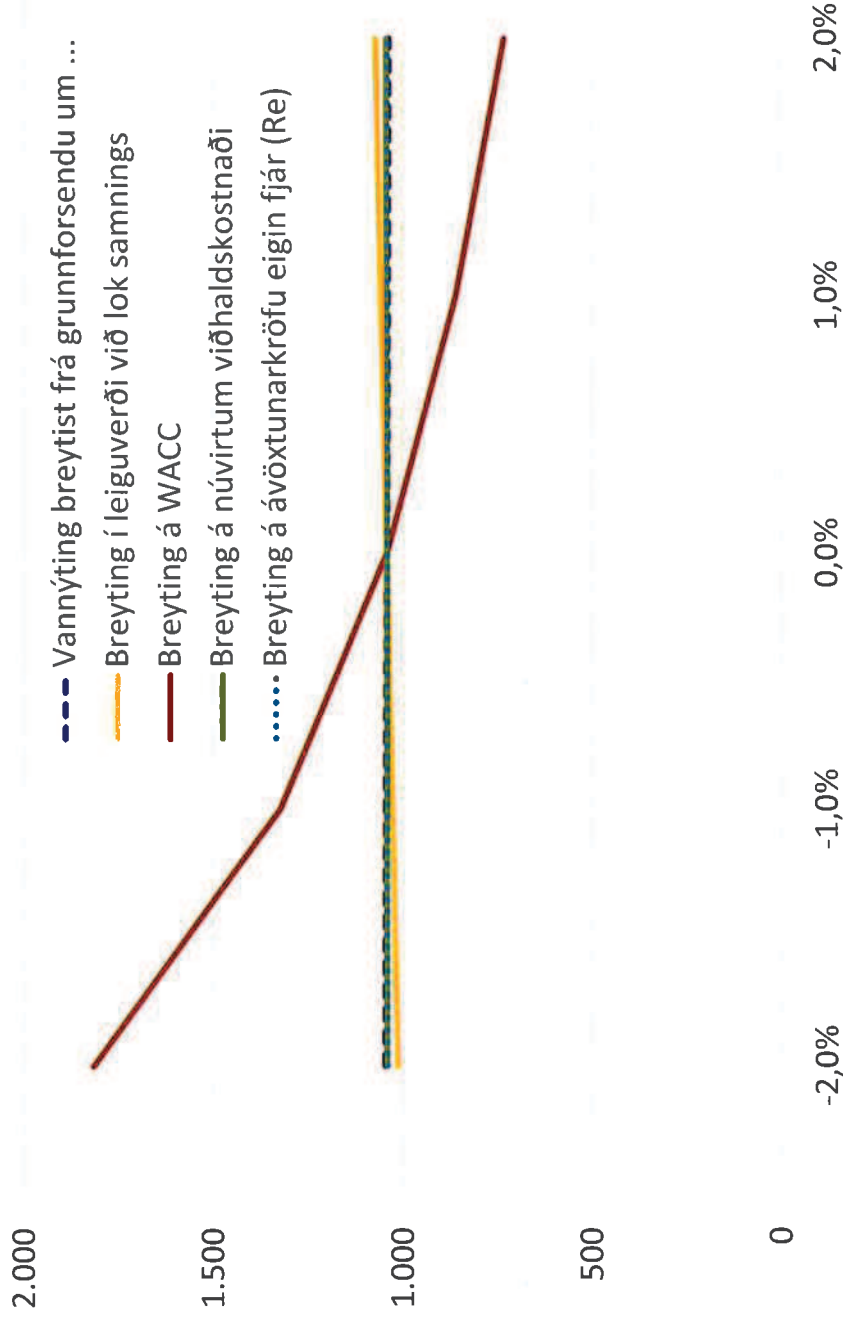
| | Breyting á núvirtum viðhaldskostnaði | | | | |
|------------|--------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| | -2,0% | -1,0% | 0,0% | 1,0% | 2,0% |
| Breyting á | | | | | |
| WACC | -2,0% | -1,0% | 0,0% | 1,0% | 2,0% |
| | 1.819 | 1.818 | 1.817 | 1.816 | 1.814 |
| | 1.326 | 1.325 | 1.324 | 1.323 | 1.322 |
| | 1.043 | 1.042 | 1.042 | 1.041 | 1.040 |
| | 859 | 859 | 858 | 857 | 857 |
| | 731 | 730 | 730 | 729 | 728 |

| | Breyting á núvirtum viðhaldskostnaði | | | | |
|-----------------|--------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| | -2,0% | -1,0% | 0,0% | 1,0% | 2,0% |
| Breyting á | | | | | |
| ávöxtunarkröfu | -2,0% | -1,0% | 0,0% | 1,0% | 2,0% |
| eigin fjár (Re) | 1.045 | 1.044 | 1.044 | 1.043 | 1.042 |
| | 1.044 | 1.043 | 1.043 | 1.042 | 1.041 |
| | 1.043 | 1.042 | 1.042 | 1.041 | 1.040 |
| | 1.042 | 1.041 | 1.041 | 1.040 | 1.039 |
| | 1.041 | 1.040 | 1.040 | 1.039 | 1.038 |

Tölur eru í milljónum króna

Næmigreiningar

Myndin hér til hliðar sýnir áhrif helstu forsenda á niðurstöður verðmatsins. Breytingar á WACC hafa umtalsvert meiri áhrif en breytingar á öðrum forsendum.



Tölur eru í milljónum króna

Aðferðafræði

Hluti

3

Verðmatið - aðferðafræði

Aðferðafræði

Verðmæti eigna felst í þeim fjárstraumum sem þær 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 ávöxtunarkrafan, 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.

Í meðfylgjandi verðmati er núvirði hvers fjárstraums fyrir sig reiknað. Það gerir matsaðilum kleift að meta áhrif hvers fjárstraums á virði félagsins og meta breytingar sem geta orðið á einstökum fjárstraumum eftir að áætlunartíma lýkur. Gerð er áætlun um hvern fjárstraum til 5 ára en tekið er tillit til lengra tímabils ef samningar eða aðrar vísbendingar gefa tilfni til þess. Núvirtir fjárstraumar eru að lokum lagðir saman sem gefur heildarvirði eignanna.

Fjárstraumarnir eru núvirtir með veggnum meðal fjármagnskostnaði (e. weighted average cost of capital; WACC) þar sem vugin er áætluð fjármagnsskipan félagsins, m.v. markaðs-virði eigin fjár og skulda. Gengið er út frá því að bókfært virði skulda endurspeglir markaðsvirði.

WACC samanstendur af ávöxtunarkröfu á eigið fé (Re) annars vegar og ávöxtunarkröfu lánsfjár (Rd) hins vegar.

Algengast er að ávöxtunarkrafa eigin fjár sé ákvörðuð með líkani til verðlagningar verðbréfa (e. capital asset pricing model; CAPM). Líkanið samanstendur af þremur meginþáttum, þ.e. áhættulausum vöxtum (Rf), markaðsáhættuálagi (MRP) og áhættustuðli (beta).

Líkanið um verðlagningu verðbréfa er sett þannig fram:

$$R_e = R_f + \beta \cdot \text{MRP} + \text{smæðarálag}$$

þar sem:

R_e er ávöxtunarkrafa eigin fjár

R_f er áhættulaus ávöxtun (ríkisskuldabréf)

beta er áhættustuðull

MRP er markaðsáhættuálag

Betaglidið í verðlagningarlíkani segir til um hvernig einstök verðbréf fylgja hreyfingum á verðbréfamarkaði. Ef betaglidið er hærra en 1,0 fylgir fjárfestingu í verðbréfinu meiri áhætta en ef fjárfest væri í eignasafni sem væri dæmigert fyrir markaðinn í heild og ófugt ef glidið er undir 1,0.

Áhættuálag markaðarins (MRP) er krafa fjárfesta um ávöxtun, umfram það sem gera má ráð fyrir að þeir geti fengið með því að kaupa ríkisskuldabréf, með því að kaupa vel dreift safn hlutabréfa á markaði.

Rannsóknir hafa sýnt fram á að áhætta og ávöxtun er í öfugu hlutfalli við stærð fyrirtækja, þ.e. að eftir því sem fyrirtæki eru smærri þeim mun áhættusamari eru þau. Í líkani um verðlagningu verðbréfa, CAPM, er enginn þáttur sem skýrir þetta sérstaklega. Shannon S. Pratt¹, greinir frá rannsókn Grabowski og King á sambandi stærðar fyrirtækja og ávöxtunarkröfu. Þar segir að sambandið á milli ávöxtunarkröfu og stærðar sé þannig að með aukinni stærð lækki ávöxtunarkrafan. Í meðfylgjandi verðmati er stuðst við niðurstöður þessara athugana og lagt mat á það hvað eðlilegt álag á reiknaða ávöxtunarkröfu á grundvelli CAPM geti verið.

Á grundvelli þessara athugana hafa árlega verið gerðar skýrslur á vegum Duff & Phelps og Ibbotson/Morningstar þar sem mat er lagt á því hvert þetta álag eigi að vera. Þessar athuganir hafa sýnt að álag á smæstu fyrirtækin er allt að 10% á niðurstöðu um ávöxtunarkröfu sem reiknuð hefur verið á grundvelli CAPM.

Þá hefur Stanley Feldman² kynnt aðferðafræði þar sem ákveðnum spurningum er svarað við ákvörðun um fyrirtækisálag/smæðarálag.

Capacent hefur á grunni þessa þróað eigin aðferðafræði ákvörðun um fyrirtækisálag þar sem áhrif stærðar á ávöxtunarkröfu fyrirtækja/fjárfestinga er metin.

Við mat á ávöxtunarkröfu lánsfjár eru áhættulausir vextir lagðir til grundvallar og metið álag á þá. Við mat á þessu álagi er lítið til þess hver lánsfjáarkostnaður sambærilegra fyrirtækja hefur verið í nýlegum lántökum.

- 1 Pratt, S. P. (2008). *Valuing a business, The analysis and appraisal of closely held companies*. McGraw Hill, 2008.
- 2 Feldman, Stanley J. *Principles of Private Firm Valuation*. John Wiley and Sons, 2005.

Verðmatið Aðferðafræði (frh.)

Við mat á virði fasteigna eða hver nauðsynleg leiga þarf að vera til að einstakar eignir beri sig er gjarnan litið til margfaldara á borð við leigumargfaldara (e. gross rental multiplier), leiguarðsemi (e. net rental yields) og meðalverð á fermetra.

Leigumargfaldarar eru tiltölulega einfaldir. Ef verð eignar er t.d. 1.500 og mánaðarleg leiga er 10 þá er margfaldarinn 150. Það tekur því 150 mánuði að fá eignina endurgreidda m.v. að öll leiga skili sér til eigandans. Slíkir margfaldarar samsvara því sem kalla mætti brúttó leiguarðsemi (e. gross rental yield) en þá væri verðmæti deilt upp í ársleigu.

Rekstur fasteigna krefst þess að greidd séu opinber gjöld s.s. fasteignagjöld, brunatryggingar, reglulegt viðhald og stjórnunarkostnaður. Leigutekjur að frádragnum þessum kostnaði og vannýtingu verða árlegar nettóleigutekjur eða NOI (e. net operating income). NOI í hlutfalli við markaðsverð eignarinnar er þá mælikvarði á leiguarðsemina (e. net rental yields).

Meðalverð á fermetra er reiknað sem verðmæti fasteignanna deilt með heildarfermetrafjöldi.

$$\text{NOI} = \left[\begin{array}{l} + \text{Leigutekjur a.t.t. vannýtingar} \\ - \text{Fasteignaskattar og -gjöld} \\ - \text{Tryggingar} \\ - \text{Viðhaldskostnaður} \\ - \text{Stjórnunarkostnaður} \end{array} \right]$$

$$\text{Leigumargfaldari, GRM} = \frac{\text{Markaðsvirði eignar}}{\text{Leigutekjur á mánuði}}$$

$$\text{Leiguarðsemi (net rental yield)} = \frac{\text{NOI}}{\text{Markaðsvirði eignar}}$$

$$\text{Meðalverð á fermetra} = \frac{\text{Meðalvirði eignar}}{\text{Fjöldi fermetra}}$$

Veginn meðalfjármagnskostnaður (WACC) Ávöxtunarkrafa eigin fjár

Ávöxtunarkrafa eiginfjár (Re) = $R_f + \text{beta} * \text{MRP} + \text{fyrirtækisálag}$

Áhættulausir vextir (R_f)

Við mat á áhættulausum vöxtum (R_f) er gjarnan miðað við ávöxtunarkröfu ríkisskuldabréfa. Ljóst er að slík bréf eru ekki áhættulaus en e.t.v. skársta máluginn. Gjarnan er miðað við löng íslensk verðtryggð ríkisskuldabréf við mat á R_f . Segja má að það sé tekið tillit til ákveðinna landsáhættu, þar sem sú krafa er hærri en t.d. ávöxtunarkrafa á sambærileg bréf í Bandaríkjunum, en almennt er talið að ríkisskuldabréf í Bandaríkjunum komist næst því að vera áhættulaus. Ef miðað væri við þau væri rétt að taka tillit til sérstakrar landsáhættu fyrir fyrirtæki sem gera viðskipti í íslenskum krónum.

Beta

Við mat á hæfilegu beta-gildi var upplýsinga aflagið á heimasíðu Aswath Damodarans, þar sem tekna hafa verið saman upplýsingar um beta-gildi eftir atvinnugreinum í Bandaríkjunum, Evrópu og víðar².

Við mat á betagildinu er gengið út frá þeirri almennu forsendu að kaup á eigninni verði hluti af vel dreifðu eignasafni. Gera má ráð fyrir því að fjárfestir sem eingöngu væri að fjárfesta í umræddri eign myndi gera hærri ávöxtunarkröfu, sem gæti þá endurspeglast í hærri betagildi.

Markaðsáhættuálag (MRP)

Ýmsar aðferðir hafa verið notaðar við mat á markaðsáhættuálagi. Í bókinni *Valuation – Measuring and managing the value of companies* sem mikið er notað sem uppfletti- og fræðirit komast Tim Koller, Marc Goedhart og David Wessel að þeirri niðurstöðu að MRP sé hæfilegt á bilinu 4,5-5,5%³. Í áhættuálagsskýrslu Duff & Phelps fyrir árið 2011 kemur fram að markaðsáhættuálag hafi verið 6% í árslok 2011⁴.

Í meðfylgjandi verðmati er byggt á aðferðafræði Damodaran við ákvörðun um hvert markaðsáhættuálagið skuli vera. Um er að ræða mat á því hvaða ávöxtunarkröfu markaðurinn gerir hverju sinni til skráðra bréfa í Bandaríkjunum (implied equity risk premium). Nánari lýsingu á aðferðafræði má finna á heimasíðu Damodaran.

$$WACC = \frac{E}{V} * R_e + \frac{D}{V} * R_d * (1 - T_c)$$

Fyrirtækisálag

Til að leiðrétta fyrir smæð félagsins, þ.e. að smærri fyrirtæki séu áhættumeiri en stærri, var stuðst við aðferðafræði sem Capacent hefur þróað en byggt á athugunum Grabowski og King og fyrrnefndum skýrslum Ibbotson/Morningstar og Duff and Phelps, auk þess sem byggt er á hugmynd sem Stanley Feldman hefur sett fram. Aðferðafræðin samanstendur af mati á tilteknum þáttum, sem hverjum um sig er gefin einkunn og vægi.

Ávöxtunarkrafa eigin fjár

Út frá áður greindum forsendum er ávöxtunarkrafa eigin fjár reiknuð skv. jöfnunni:

$Re = R_f + \text{beta} * \text{MRP} + \text{fyrirtækisálag}$

1 <http://www.ianamal.is/>

2 <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>

3 Tim Koller, M. G. (2005). *Valuation – Measuring and managing the value of companies*, 4th ed. Hoboken, New Jersey, USA: John Wiley and Sons.

4 [http://www.duffandphelps.com/SiteCollectionDocuments/Reports/2011%20Risk%20Premium%20Report%20EXCERPT%20\(DP\).pdf](http://www.duffandphelps.com/SiteCollectionDocuments/Reports/2011%20Risk%20Premium%20Report%20EXCERPT%20(DP).pdf)

Fjármálaeftirlitið
b.t. Harðar Tulinius
Höfðatúni 2,
105 Reykjavík

Yfirlýsing vegna gerðar virðismatskýrslu á fasteignum á Bernhöftstorfu í eigu FÍ fasteignafélags slhf.

Með verksamningi í lok desember 2013 var Capacent falið að gera sjálfstætt og óháð verðmat á virði fjárfestingareigna í eigu FÍ fasteignafélags, kt. 430712-1010, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík (hér eftir nefnt „félagið“). Framkvæmt hefur verið verðmat á þremur fasteignum í eigu félagsins sem staðsettar eru á Bernhöftstorfu, þ.e. við Amtmannsstíg 1, Lækjargötu 3 og Bankastræti 2. Matið var unnið vegna fyrirhugaðrar stækkunar skuldabréfaflokksins FIF 13 01, sem upphaflega var tekinn til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. í september 2013. Verðmötin eru gerð þann 27. desember 2013.

Verðmatið var unnið af undirrituðum, Presti Sigurðssyni, Cand. Oecon. og M.Sc. í fjármálum, meðeiganda (e. *partner*) hjá Capacent, Gunnari Gunnarssyni, BSc. í hagfræði og MSc. í fjármálum, ráðgjafa hjá Capacent og Óttari Snædal, BSc. og MSc. í hagfræði, ráðgjafa hjá Capacent.

Undirritaður lýsir því yfir að hvorki hann né samstarfsmenn hans við gerð matsins hafa nokkurra persónulegra hagsmuna að gæta gagnvart félaginu. Undirritaður samþykkir jafnframt að verðmatið verði birt opinberlega sem hluti af lýsingu félagsins vegna töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland.

Reykjavík, 27. desember 2013



Pröstur Sigurðsson
Meðeigandi hjá Capacent

VIÐAUKI VIÐ ÚTGÁFULÝSINGU

SKULDABRÉFA FÍ FASTEIGNAFÉLAGS SLHF. SEM GEFIN ERU ÚT Í
KERFUM VERÐBRÉFASKRÁNINGAR ÍSLANDS SAMANBER
ÚTGÁFULÝSINGU DAGS. 23. JÚLÍ 2013 OG VIÐAUKA DAGS.
12. SEPTEMBER 2013

1. Útgefandi skuldabréfanna

Viðauki þessi varðar verðtryggð skuldabréf sem gefin eru út undir flokki sem auðkenndur er sem FIF 13 01 með ISIN kóðann IS0000022770 (hér eftir „**skuldabréf**“). Útgefandi skuldabréfanna er FÍ Fasteignafélag slhf., kt. 571212-0210, með skráð aðsetur og höfuðstöðvar að Katrínartúni 2, 105 Reykjavík (hér eftir „**útgefandi**“).

2. Breytingar á 2. kafla útgáfunnar „Upplýsingar um útgáfuna“

Útgefandi hefur ákveðið að gera eftirfarandi breytingar á kafla 2 sem nefnist „Upplýsingar um útgáfuna“:

2.1. Skilgreiningunni „*Boðun samráðsfunda*“ er breytt þannig að eftirleiðis skal það vera svohljóðandi:

„**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.

2.2. Skilgreiningunni „*Fundarsköp og atkvæðagreiðsla á samráðsfundum skuldabréfaeigenda*“ skal breytt þannig að ný málsgrein 5 bætist aftan við. Eftirleiðis skal skilgreiningin í heild sinni vera svohljóðandi:

„**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 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.

- 2.3. Þriðju málsgrein í skilgreiningunni „*Gjaldfelling vegna vanskila*“ er breytt þannig að eftirleiðis skal greinin í heild sinni vera svohljóðandi:

„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 gjaldfældri 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 vvl. 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.

- 2.4. Skilgreiningunni „*Almennar gjaldfellingarheimildir*“ skal breytt þannig að ný málsgrein 3 bætist aftan við. Eftirleiðis skal skilgreiningin í heild sinni vera svohljóðandi:

„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.

2.5. Skilgreiningin „*Stimpilgjald*“ skal breytast og vera eftirleiðis svohljóðandi:

„Stimpilgjald“

Greiðist í samræmi við gildandi lög um stimpilgjöld hverju sinni.

2.6. Ný skilgreining „*Skattar*“ skal bætast við útgáfulýsinguna og er svohljóðandi:

„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 gjaldandi 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.

3. Samþykki breytinga á skilgreiningum í kafla 2.2 útgáfulýsingar

Viðauki þessi var samþykktur af útgefanda skuldabréfaflokksins. Umsjónaraðili skilmálabreytinga í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf. staðfestir framangreint samþykki.

4. Ábyrgðaraðilar viðauka við útgáfulýsingu

Nöfn og kennitölur þeirra sem bera ábyrgð á viðauka vegna skilmálabreytingar:

Útgefandi: FÍ Fasteignafélag slhf., kt. 571212-0210

Umsjónaraðili skilmálabreytingar í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf er MP banki hf. – Fyrirtækjaráðgjöf, kt. 540502-2930

5. Staðfesting viðauka við útgáfulýsingu

Reykjavík 7. febrúar 2014

F.h. FÍ Fasteignafélags slhf.

F.h. MP banka hf.