



FÍ FASTEIGNAFÉLAG SLHF.

SAMANTEKT

JÚNÍ 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	
A.1 <i>(Fyrirvari)</i>	<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 með verðbréfalýsingu dags. 19. júní 2014, og (iii) verðbréfalýsingu dagsett 19. júní 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>Einkaréttarábyrgð fellur eingöngu á þá einstaklinga sem lögðu fram samantektina, þ.m.t. þýðingu hennar, einungis ef hún 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>
A.2 <i>(Samþykki fyrir notkun fjármála-milliliða á lýsingunni við endursölu eð útboð)</i>	<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>
B – ÚTGEFANDI OG ÁBYRGÐARÐILI	

<p>B.1 (Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti)</p>	<p>Lög- og viðskiptaheiti útgefanda er Fí Fasteignafélag slhf.</p>
<p>B.2 (Lögheimili og félagaform)</p>	<p>Útgefandi er með lögheimili að Amtmannsstíg 1, 101 Reykjavík, Íslandi. Símanúmer félagsins er 825-9000. Vefsíðu félagsins má finna á http://fifasteignir.is.</p> <p>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. Tilgangur útgefanda samkvæmt 1. gr. samþykktu hans er rekstur fasteigna, kaup og sala fasteigna og fjármálagerninga sem tengjast fasteignum eða fasteignarekstri, lánstarfsemi og annar skyldur rekstur.</p>
<p>B4.b</p>	<p>Á ekki við.</p>
<p>B.5 (Samstæða og ábyrgðaraðili)</p>	<p>Útgefandi er ekki partur af samstæðu í skilningi 2. gr. laga um hlutafélög nr. 2/1995, sbr. liður B.2 að framan.</p>
<p>B.9</p>	<p>Á ekki við.</p>
<p>B.10</p>	<p>Á ekki við.</p>
<p>B.12 (Fjárhagsupplýsingar og breytingar)</p>	<p>Útgefandi var stofnaður þann 27. nóvember 2012. Enn sem komið er hefur útgefandi fjárfest í sex fasteignum.</p> <p>Afkomuspá hefur ekki verið gefin út af hálfu útgefanda.</p> <p>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. Breytingar á fasteignamati fyrir árið 2015 leiða til aukins kostnaðar fyrir útgefanda í formi t.d. fasteignagjalda. Þessar breytingar hafa hins vegar ekki veruleg áhrif á fjárhag útgefanda.</p> <p>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).</p>

Stofnefnahagsreikningur 27. nóvember 2012**Eignir**

Handbært fé	4.000.000
Veltufjármunir samtals	4.000.000

Eignir samtals 4.000.000

Eigið fé

Hlutfé	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.

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	
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 fjárfestingareignum	(975.000)
Ógreitt kaupverð fjárfestingaeigna, breyting	975.000

	<p><i>*fjárhæðir eru í þúsundum króna.</i></p> <p>Breytingar á fjárhag útgefanda frá 1. janúar 2014</p> <p>Þann 11. desember 2013 fjárfesti útgefandi í Bernhöftstorfundi í 101 Reykjavík (landnúmer 101328). Með kaupunum nánast tvöfölduðust leigutekjur og EBIDTA félagsins. Kaupverð Bernhöftstorfunnar var greitt þann 22. janúar 2014 og samhliða var fasteigninni afsalað til útgefanda.</p> <p>Tilboð útgefanda í fasteignina að Þverholti 11, fastanúmer 201-1250, var samþykkt þann 26. febrúar 2014. Kaupsamningur var undirritaður þann 25. apríl 2014. Kaupverð er kr. 781.000.000 en getur þó lækkað um samtals kr. 3.550.000. Kaupverð verður greitt í júní 2014 og samhliða verður fasteigninni afsalað til útgefanda.</p> <p>Þá hefur útgefandi sent frá sér tilkynningu þess efnis að Fasteignafélagið Á1 hafi samþykkt tilboð útgefanda í fasteign sína að Ármúla 1. Þar er fjármálafyrirtækið Lýsing meðal annars til húsa. Tilboðið var samþykkt með fyrirvara um áreiðanleikakönnun og samþykki stjórnar útgefanda.</p>																																												
B.13	Á ekki við.																																												
B.14	Á ekki við.																																												
B.15 (Tilgangur útgefanda)	1. gr. samþykka útgefanda kveður á um að tilgangur þess sé rekstur fasteigna, kaup og sala fasteigna og fjármálagerna sem tengjast fasteignum eða fasteignarekstri, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur.																																												
B.16 (Helstu hluthafar)	<p>Útgefandi er hvorki beint né óbeint undir yfirráðum tiltekins aðila. Fimm stærstu hluthafar félagsins 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</td> <td>430269-4459</td> <td>Kringlunni 7</td> <td>19,90%</td> </tr> <tr> <td>Verslunarmanna</td> <td></td> <td>103 Reykjavík</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gildi lífeyrissjóður</td> <td>561195-1889</td> <td>Sætúni 1</td> <td>14,86%</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>105 Reykjavík</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Stafir lífeyrissjóður</td> <td>430269-0389</td> <td>Stórhöfða 31</td> <td>10,08%</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>110 Reykjavík</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Lífeyrissjóður starfsmanna</td> <td>550197-3409</td> <td>Engjateig 11</td> <td>11,94%</td> </tr> <tr> <td>ríkisins A deild</td> <td></td> <td>105 Reykjavík</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Stapi lífeyrissjóður</td> <td>601092-2559</td> <td>Strandgötu 3</td> <td>7,56%</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>600 Akureyri</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Nafn	Kennitala	Heimilisfang	Hluttur	Lífeyrissjóður	430269-4459	Kringlunni 7	19,90%	Verslunarmanna		103 Reykjavík		Gildi lífeyrissjóður	561195-1889	Sætúni 1	14,86%			105 Reykjavík		Stafir lífeyrissjóður	430269-0389	Stórhöfða 31	10,08%			110 Reykjavík		Lífeyrissjóður starfsmanna	550197-3409	Engjateig 11	11,94%	ríkisins A deild		105 Reykjavík		Stapi lífeyrissjóður	601092-2559	Strandgötu 3	7,56%			600 Akureyri	
Nafn	Kennitala	Heimilisfang	Hluttur																																										
Lífeyrissjóður	430269-4459	Kringlunni 7	19,90%																																										
Verslunarmanna		103 Reykjavík																																											
Gildi lífeyrissjóður	561195-1889	Sætúni 1	14,86%																																										
		105 Reykjavík																																											
Stafir lífeyrissjóður	430269-0389	Stórhöfða 31	10,08%																																										
		110 Reykjavík																																											
Lífeyrissjóður starfsmanna	550197-3409	Engjateig 11	11,94%																																										
ríkisins A deild		105 Reykjavík																																											
Stapi lífeyrissjóður	601092-2559	Strandgötu 3	7,56%																																										
		600 Akureyri																																											

B.17	Á ekki við.
B.20 (Yfirlýsing um tilgang með stofnun)	Tilgangur útgefanda er rekstur fasteigna, kaup og sala fasteigna og fjármálagerninga sem tengjast fasteignum eða fasteignarekstri, lánstarfsemi og annar skyldur rekstur. Útgefanda var ekki komið á fót sérstaklega í þeim tilgangi að gefa út eignavarin verðbréf.
B.21 (Yfirlit yfir starfsemi)	Útgefandi 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. Ábyrgðaraðili Öllum daglegum rekstri útgefanda hefur verið útvistað til ábyrgðaraðila á grundvelli þjónustusamnings, dags. 19. febrúar 2013, sem var samþykktur og undirritaður af stjórn félagsins þann 19. febrúar 2013. 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. Fyrirtækjaráðgjöf MP banka er umsjónaraðili með gerð lýsingarinnar og fyrirhugaðrar tóku skuldabréfanna til viðskipta í Kauphöllinni. Lögfræðilegur ráðgjafi útgefanda og umsjón með ritun lýsingar var AKTIS lögmannsstofa slf., kt. 510412-0950, Ármúla 17, 108 Reykjavík. 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.
B.22	Á ekki við.
B.23	Kemur fram í B12.
B.24 (Verulegar óæskilegar breytingar á fjárhag útgefanda)	Engar óæskilegar breytingar hafi orðið á framtíðarhorfum útgefanda síðan síðustu endurskoðuðu reikningsskil hans voru birt.
B.25 (Undirliggjandi eignir)	Tryggingasafnið 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. Miðað við bókfært virði fjárfestingareigna útgefanda eftir kaupin á þverholti 11 er fjárhæð

útgefina skuldabréfa í hlutfalli við fjárhæð tryggingar um 84%.

Við dagsetningu þessarar samantektar á útgefandi eftirfarandi sex fasteignir:

Laufásvegur 31, 101 Reykjavík

Útgefandi á fasteign að Laufásvegi 31, 101 Reykjavík („Laufásvegur“).

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.

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

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.

Leigusamningur við Hjólaleigu Reykjavíkur er verðtryggður. Gildistími samningsins rann út þann 31. mars 2014 en samkomulag er milli aðila um framlengingu samningsins til október 2014..

Amtmannsstígur 1, 101 Reykjavík

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

Ábyrgðaraðili útgefanda (FÍ GP) leigir minnsta rýmið í Bernhöftstorfunni fyrir skrifstofur sínar skv. leigusamningi, dags. 25. janúar 2014. Leigusamningurinn er til fimm ára.

Bankastræti 2, 101 Reykjavík

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

Leigusamningurinn við Pennann ehf. er verðtryggður og gildir til 31. maí 2023. Leigusamningurinn er að öðru leiti óuppsegjanlegur og eiga leigutakar forleigurétt að fasteigninni, en ekki forkaupsrétt.

Leigusamningurinn við Íslenska fjallaleiðsögumenn ehf. er verðtryggður og gildir til 30. september 2023. Leigusamningurinn er óuppsegjanlegur og eiga leigutakar forleigurétt að fasteigninni, en ekki forkaupsrétt.

Þverholt 11, 101 Reykjavík

Þá á útgefandi fasteign að Þverholti 11, 101 Reykjavík Þverholt 11 er atvinnuhúsnæði með 100% nýtingarhlutfall miðað við dagsetningu samantektar þessarar. Fasteignin er leigð út til eins leigutaka, Listaháskóla Íslands, kt. 421098-4099. Listaháskóli Íslands leigir fasteignina á grundvelli tveggja leigusamninga. Leigusamningarnir eru sambærilegar. Báðir eru verðtryggðir og lýkur leigutíma þann 31. júlí 2024. Leigutaka er heimilt að segja leigusamningunum upp þann 31. júlí 2021 með 12 mánaða uppsagnarfresti.

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 Álfheimum.

Þann 19. desember 2013 fól útgefandi Capacent, kt. 550910-0630, Borgartúni 27,

	<p>105 Reykjavík að framkvæma sjálfstætt mat á virði fjárfestingar útgefanda á Bernhöftstorfundi.</p> <p>Þann 24. mars 2014 fól útgefandi Capacent, kt. 550910-0630, Borgartúni 27, 105 Reykjavík að framkvæma sjálfstætt mat á virði fjárfestingar útgefanda á Þverholti 11.</p> <p>Verðmötin voru unnin af Presti Sigurðssyni, Cand. Oecon og M.Sc. í fjármálum, meðeiganda (e. partner) hjá Capacent en verðmatið á Þverholti 11 var einnig unnið af Gunnari Gunnarssyni, ráðgjafa hjá Capacent. Við verðmötin var litið til þeirra fjárstrauma sem eignirnar mynda. Verðmæti eignanna er því summa þeirra fjárstrauma sem þær mynda í framtíðinni núvirt með viðeigandi ávöxtunarkröfu.</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>
B.26	Á ekki við.
B.27 <i>(Frekari útgáfa með sömu tryggingum)</i>	Útgefandi mun ekki gefa út frekari verðbréf sem tryggð eru með sömu eignum og skuldabréfin sem gefin eru út í þessum skuldabréfaflokki.
B.28 <i>(Skipulag viðskipta)</i>	<p>Ábyrgðaraðili, mun innan marka þjónustusamnings við félagið, samþykka og skilmála félagsins, lýsingar útgefanda og áskriftarloforða, skoða, meta, kanna áreiðanleika og taka ákvarðanir um hvaða fjárfestingakostir eru lagðir fyrir stjórn félagsins. Ábyrgðaraðilinn verður virkur í stefnumörkun hvers verkefnis á vegum félagsins.</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>
B.29 <i>(Upplýsingar um sjóðsstreymi eigna)</i>	<p>Skuldabréfin eru með vaxtagjalddaga 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 að útgefandi geti staðið straum af vaxtagreiðslum og kostnaði.</p> <p>Sala á undirliggjandi eignum útgefanda mun hins vegar standa straum af greiðslum af höfuðstól skuldabréfanna.</p>
B.30	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.

C – UPPLÝSINGAR UM SKULDABRÉFIN							
C.1 (Tegund og flokkar verðbréfa)	Sótt er um töku á skuldabréfum útgefnum af félaginu í neðangreindum flokki til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX á Íslandi (Kauphöll).						
	Auðkenni Skb.flokks	ISIN	Nafnverðs-eining	Loka-gjalddagi	Gjaldmiðill	Tegund	Verðtrygging
	FIF 13 01	IS0000022770	1	1. ágúst 2028	ISK	Vaxta-greiðslubréf	Vísitala neysluverðs
C.2 (Gjaldmiðill)	Skuldabréfin eru gefin út í íslenskum krónum (ISK) og nafnverðseiningum 1 kr.						
C.5 (Hömlur á meðferð verðbréfanna)	Engar hömlur eru á framsali á skuldabréfunum sem útgefin eru samkvæmt lýsingu þessari.						
C.8 (Lýsing á réttindum tengdum verðbréfum)	Engin sérstök réttindi, hlunnindi eða forkaupsréttarákvæði fylgja kaupum á skuldabréfunum. Þá eru kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfunum ávallt jafnréttarhár innbyrðis (<i>pari passu</i>).						
C.9 (Nafnvextir, fyrsti gjalddagi, fyrirkomulag o.fl.)	<p>Skuldabréfið er verðtryggt vaxtagreiðslubréf.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vaxtagjalddagar eru fjórum sinnum á ári, 1. febrúar, 1. maí, 1. ágúst og 1. nóvember. <p>Fyrsti vaxtadagur er 20. júlí 2013 og fyrsti gjalddagi vaxta er 1. ágúst 2014. Höfuðstóll greiðist á lokagjalddaga þann 1. ágúst 2028, sbr. þó uppgreiðsluheimild útgefanda skv. skilmálum skuldabréfaútgáfunnar.</p> <p>Útgefandi mun, fyrir milligöngu Verðbréfasráningar 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>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>						
C.10	Á ekki við						
C.11	Stjórn útgefanda tók ákvörðun um að óska eftir töku skuldabréfa til viðskipta á						

(Taka til viðskipta)	Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland, á stjórnarfundum þann 14. júní 2013 vegna þeirra skuldabréfa sem tekin voru til viðskipta í Kauphöllinni þann 16. september 2013. Þá tók stjórn útgefanda ákvörðun um að óska eftir töku skuldabréfa til viðskipta á aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland, á stjórnarfundum þann 7. janúar 2014 vegna þeirra skuldabréfa sem tekin voru til viðskipta í Kauphöllinni 7. febrúar 2014. Stjórn útgefanda tók svo ákvörðun um að óska eftir töku skuldabréfa til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland, á stjórnarfundum þann 23. maí 2014 vegna þeirra skuldabréfa sem fyrirhugað er að óska eftir töku til viðskipta með í Kauphöllinni á grundvelli verðbréfalýsingar dagsettri þann 19. júní 2014.
C.12 (Lágmark fyrir útgáfu)	Ekkert lágmark er sett fyrir útgáfu skuldabréfa samkvæmt lýsingunni.

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>félagaform, 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 stað 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 skuldbréfunum)	<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 lokagjalddaga skuldabréfanna þar sem söluandvirði undirliggjandi fasteigna er ætlað að standa straum af greiðslu höfuðstóls skuldabréfanna. Útgefandi vinnur þó eftir fyrirfram kunngerðri 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 (<i>Tilgangur útgáfu</i>)	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 (<i>Hagsmuna- árekstrar</i>)	<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 útgefanda.</p> <p>Þá er Fyrirtækjaráðgjöf MP banka umsjónaraðili með gerð lýsingarinnar og fyrirhugaðrar töku skuldabréfanna til viðskipta í Kauphöllinni.</p> <p>Lögfræðisvið MP banka gegnir hlutverki veðgæsluaðila og hefur verið gerður veðgæslusamningur milli félagsins og MP banka, dagsettur þann 13. ágúst 2013.</p> <p>Þá er Fjármálasvið MP banka útreiknings- og útgreiðsluaðili skuldabréfsins.</p> <p>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“).</p> <p>MP banka stóð til boða að kaupa Laufásveg áður en útgefandi var stofnaður. Framkvæmdastjóri útgefanda, Örn Valdimar Kjartansson og MP banki höfðu með sér samvinnu um að kaupa eignina og . var hún keypt af félagi í eigu Arnar, M3 fjárfestingu ehf., sem síðar hlaut nafnið LV31 ehf. Vegna seinkunar á stofnun útgefanda var ákveðið að bankinn myndi kaupa M3 fjárfestingu ehf. og var nafni félagsins samhliða framsalínu breytt í LV31 ehf. Kaupverð félagsins við framsalið nam virði hlutafjár auk kostnaðar við framsalið, en hlutafé stóð í lögbundnu lágmarki.</p> <p>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 stjórnarfundi þann 28. febrúar 2013.</p> <p>Ábyrgðaraðili</p> <p>Líkt og áður sagði hefur daglegum rekstri verið útvistað til ábyrgðaraðila á grundvelli þjónustusamnings sem var samþykktur og undirritaður af stjórn félagsins þann 19. febrúar 2013.</p> <p>Þá leigir ábyrgðaraðili minnsta rýmið í Bernhöftstorfundi fyrir skrifstofur sínar skv. leigusamningi, dags. 25. janúar 2014. Leigusamningurinn er til fimm ára og samsvara leigutekjur tæplega 3% af heildarleigutekjum útgefanda vegna Bernhöftstorfunnar.</p> <p>Í þessu sambandi skal þess getið að Örn Valdimar Kjartansson, framkvæmdastjóri</p>

	<p>Útgefanda er 30% hluthafi í ábyrgðaraðila í gegnum félagið M3 Capital ehf.</p> <p>Stjórn og framkvæmdastjóri</p> <p>Brynjólfur Jón Baldursson, stjórnarformaður útgefanda, er forstöðumaður fjármálafyrirtækja og fagfjárfesta á fjárfestingarbankasviði MP banka. Þá er hann jafnframt stjórnarformaður ábyrgðaraðila.</p> <p>Allir stjórnarmenn félagsins, að undanskildum Brynjólfi Jóni Baldurssyni, stjórnarformanni, eru starfsmenn stórra hluthafa í félaginu og eru tengsl þeirra við útgefanda eftirfarandi:</p> <p>Björn Hjaltested Gunnarsson er starfsmaður Lífeyrissjóðs starfsmanna ríkisins sem er 19,9% (samtal hlutfjáreignar A deildar og B deildar Lífeyrissjóðs Starfsmanna Ríkisins og Lífeyrissjóðs hjúkrunarfræðinga í útgefanda hluthafi í félaginu).</p> <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>Lýður H. Gunnarsson, varamaður í stjórn útgefanda, er sjóðstjóri hjá Lífeyrissjóði Verkfræðinga sem er 3,02% hluthafi í félaginu.</p> <p>Óskar Örn Ágústsson, varamaður í stjórn útgefanda, er fjármálastjóri 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 (Kostnaður við töku til viðskipta)</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>