



FÍ Fasteignafélag slhf.

Samandreginn árshlutareikningur

1. janúar til 30. júní 2016

FÍ Fasteignafélag slhf.
Amtmannsstíg 1
101 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

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 fjármálagerninga sem tengjast fasteignum eða fasteignarekstri, lánastarfsemi 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.

Árshlutareikningur FÍ Fasteignafélags slhf. er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Félagið vinnur að stækkun í samræmi við skilmála og fjárfestingastefnu, og hefur nýtt um meira en helming fjárfestingargetu sinnar. Fjárfestingarnar voru fjármagnaðar með stækkun skuldabréfaflokks félagsins (FIF 13 01) um 1,4 ma.kr. að nafnvirði, en einnig var hlutafé félagsins hækkað um 2.923.000 hluti á genginu 100.

Nýr framkvæmdastjóri tók við á árinu.

Rekstur og fjárhagsstaða

Hagnaður varð af rekstri félagsins á tímabilinu 1. janúar til 30. júní að fjárhæð 194,5 m.kr. Rekstrartekjur námu 309,4 m.kr. og rekstrarhagnaður nam 453,3 m.kr. Engir starfsmenn störfuðu hjá félaginu og var daglegur rekstur í höndum FÍ Fasteignafélags GP ehf. samkvæmt þjónustusamningi.

Heildareignir félagsins námu 8,9 ma.kr. þann 30. júní 2016. Eigið fé félagsins nam 2,1 ma.kr. þann 30. júní 2016 og eiginfjárhlutfall var 23,1%.

Hlutafé félagsins var aukið um 2,9 m.kr. á tímabilinu og nam 20,5 m.kr. þann 30. júní 2016. Félagið átti engin eigin bréf. Hluthafar voru 14 í upphafi árs en 13 í lok tímabilsins. Hluthafar félagsins eru sem hér segir:

Hluthafi	Eignarhlutur	Upphaf árs
Lífeyrissjóður verslunarmanna	19,9%	19,9%
Gildi - lífeyrissjóður	15,9%	15,9%
LSR - A deild	11,9%	11,9%
Stafir lífeyrissjóður	10,1%	10,1%
Stapi lífeyrissjóður	7,6%	7,6%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	7,1%	7,1%
Festa - lífeyrissjóður	7,1%	7,1%
LSR - B deild	7,0%	7,0%
Almenni lífeyrissjóðurinn	5,0%	5,0%
Lífsvær lífeyrissjóður	3,0%	3,0%
Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	2,5%	2,5%
Teknetín ehf.	2,0%	2,0%
Lífeyrissjóður hjúkrunarfræðinga	1,0%	1,0%
FÍ Fasteignafélag GP ehf.	0,0%	0,0%
Samtals	100,0%	100,0%

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 þriggja eigna í desember 2013. Á árinu 2014 var lokið kaupum á þremur eignum til viðbótar og hefur eignasafnið fjórfaldast frá árslokum 2013. Á árinu 2015 var gengið frá kaupum á Hverfisgötu 103 - Hótel Skuggi. Einnig var gengið frá kaupum á tveimur fasteignum í lok ársins 2015, öll fasteignin Víkurhvarf 3 og hluta af Bankastræti 7 en greiðsla og formleg afhending eignanna var í byrjun árs 2016.

Eignasafn félagsins þann 30. júní 2016 telur 11 fasteignir, samtals 23.546 fermetra að stærð, og flokkast það sem hér segir:

Skrifstofuhúsnæði	71%
Verslunarhúsnæði	11%
Hótel	18%

Miðað við bókfært verð fjárfestingaeigna er meðalverð á fermetra um 373 þús.kr. Þann 30. júní 2016 var nýtingarhlutfall fasteigna félagsins 98%. Nánari upplýsingar um fjárfestingar og eignasafn er að finna í skýringu 45.

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 júní 2015. Valdsvið og ábyrgð stjórnar eru skilgreind í lögum um hlutafélög, samþykktum félagsins og starfsreglum stjórnar.

Áhættustýring

Fjallað er um markmið áhættustýringar félagsins og helstu áhættuþætti í rekstri í skýringum 33-41.

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

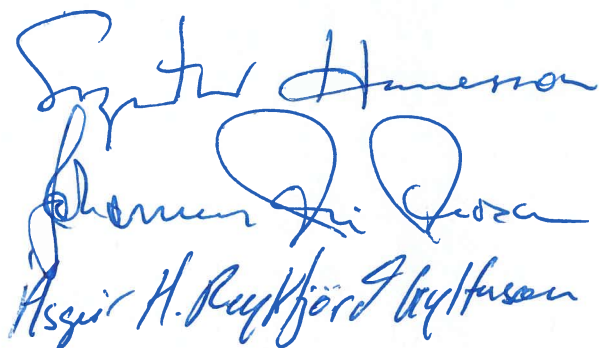
Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er árshlutareikningur félagsins í samræmi við lög um ársreikninga og er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningur félagsins gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess þann 30. júní 2016 og rekstrarafkomu þess og breytingum á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2016.

Jafnframt er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningurinn 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.

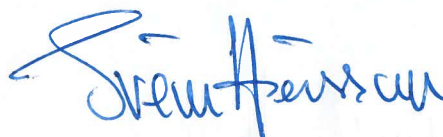
Stjórn og framkvæmdastjóri hafa í dag rætt árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2016 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 23. ágúst 2016.

Stjórn


Sigrún Hinnemora
Jónna Friðriksdóttir
Asgeir H. Reykjörð Þryltsson

Framkvæmdastjóri


Sveinþórunn

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Fí Fasteignafélags slhf.

Við höfum kannað meðfylgjandi árslutareikning Fí Fasteignafélags slhf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2016, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstremisýfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Stjórn og framkvæmdastjóri félagsins eru ábyrg fyrir gerð og glöggri framsetningu árslutareikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árslutareikninginn sem byggir á könnuninni.

Umfang könnunar

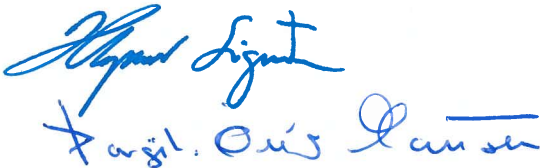
Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um Könnun óháðs endurskoðanda á árslutareikningum. Könnun árslutareiknings felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun er talsvert umfangsminni en endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við ekki í ljós álit á árslutareikningnum.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að árslutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á tímabilinu, fjárhagsstöðu þess 30. júní 2016 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Reykjavík, 23. ágúst 2016.

KPMG ehf.



Ólafur Ólafsson

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

	Skýringar	6m 2016	6m 2015
Leigutekjur	13	309.376	214.999
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	14, 20	(66.799)	(45.487)
Hreinar rekstrartekjur		242.577	169.512
Umsýslubóknun	21	(43.565)	(43.422)
Annar rekstrarkostnaður	22	(10.273)	(6.399)
Rekstrarkostnaður		(53.838)	(49.821)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar fjárfestingaeigna		188.739	119.691
Matsbreytingar fjárfestingaeigna	26	264.610	9.339
Rekstrarhagnaður		453.349	129.030
Fjármunatekjur		3.543	2.997
Fjármagnsgjöld		(262.347)	(175.799)
Hrein fjármagnsgjöld	15, 23	(258.803)	(172.802)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt		194.546	(43.772)
Hagnaður (tap) tímabilsins og heildarafkoma		194.546	(43.772)
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum	17, 24	10	(3)

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

Efnahagsreikningur

Eignir	Skýringar	30.6.2016	31.12.2015
Fjárfestingaeignir	11, 25	8.788.639	8.505.046
Fastafjármunir samtals		8.788.639	8.505.046
Handbært fé	10	119.555	107.590
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	28	16.225	12.040
Veltufjármunir samtals		135.779	119.630
Eignir samtals		8.924.418	8.624.676
Eigið fé og skuldir			
Hlutfé		20.486	17.563
Yfirverðsreikningur		1.632.106	1.342.729
Matsbreyting fjárfestingaeigna		676.585	411.975
Ójafnað eigið fé		(268.336)	(198.272)
Eigið fé samtals	32	2.060.841	1.573.995
Vaxtaberandi skuldir	29, 30	6.777.365	5.524.612
Langtímaskuldir		6.777.365	5.524.612
Ógreitt kaupverð fasteigna		0	1.461.500
Skuldir við tengda aðila	43	0	4.347
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	31	86.212	60.222
Skammtímaskuldir		86.212	1.526.069
Eigið fé og skuldir samtals		8.924.418	8.624.676

Skýringar á bls. 8 til 19 eru óaðskiljanlegur hluti árs hlutareikningsins.

Eiginfjárfirlit

1. janúar 2016 til 30. júní 2016	Skýringar	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur	Matsbr. fjárf.eigna	Ójafnað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1. janúar 2016		17.563	1.342.729	411.975	(198.272)	1.573.995
Heildarafkoma tímabilsins				264.610	(70.064)	194.546
Innborgað hlutfé		2.923	289.377			292.300
Eigið fé 30. júní 2016		20.486	1.632.106	676.585	(268.336)	2.060.841

1. janúar 2015 til 30. júní 2015	Skýringar	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur	Matsbr. fjárf.eigna	Ójafnað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1. janúar 2015		14.101	999.991	124.294	(115.168)	1.023.218
Heildarafkoma tímabilsins				9.339	(53.111)	(43.772)
Innborgað hlutfé						0
Eigið fé 30. júní 2015		14.101	999.991	133.634	(168.279)	979.446

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

Sjóðstreymisyfirlit

Rekstrarhreyfingar	Skýringar	6m 2016	6m 2015
Hagnaður (tap) tímabilsins og heildarafkoma		194.546	(43.772)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé:			
Matsbreytingar fjárfestingaeigna		(264.610)	(9.339)
Hrein fjármagnsgjöld	23	258.803	172.802
		188.739	119.691
Breytingar á rekstartengdum eignum		(6.329)	(274)
Breytingar á rekstartengdum skuldum		29.876	(106.461)
		212.286	12.956
Innheimtar vaxtatekjur		3.543	2.997
Greidd vaxtagjöld, verðbætur og annar fjármagnskostnaður		(169.570)	(834)
Handbært fé frá rekstri		46.259	15.119
Fjárfestingahreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingaeignum	25	(1.480.483)	0
Kröfur og skuldir við tengda aðila, breyting		(4.347)	(2.365)
Fjárfestingahreyfingar		(1.484.829)	(2.365)
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað hlutafé		292.300	0
Tekin ný langtímalán	44	1.158.235	0
Fjármögnunarhreyfingar		1.450.535	0
Handbært fé í upphafi árs		107.590	127.253
Breyting handbærs fjárs		11.965	12.754
Handbært fé í lok tímabilsins		119.555	140.007

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

Skýringar

Almennar upplýsingar

1. Félagið

Fí Fasteignafélag slhf., hér eftir nefnt félagið, er íslenskt samlagshlutaafélag með starfsemi í Reykjavík. Aðsetur þess er að Amtmannsstíg 1, 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 árs hlutareikninginn með undirritun sinni þann 23. ágúst 2016.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

- Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla
Árshlutareikningurinn er samþjappaður og er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IAS 34, Interim Financial Statements), eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.
- Grundvöllur matsaðferða
Árshlutareikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingaeignir félagsins eru metnar á gangvirði.
- Framsetningar- og starfsrækslugjaldmiðill
Árshlutareikningur félagsins er birtur í íslenskum krónum, sem er starfsrækslugjaldmiðill félagsins. Allar fjárhæðir eru birtar í þúsundum króna nema annað sé tekið fram.
- Mat stjórnenda í reikningsskilunum
Gerð árs hlutareiknings 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 frábrugðnar 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.

Mat stjórnenda hefur mest áhrif á mat á virði fjárfestingaeigna og útlánaáhættu, sem m.a. er fjallað um í skýringum 26 og 34-36.

- 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 gangvirðismats.

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 fáanlegum markaðsupplýsingum (ógreinanlegar upplýsingar)

Ef forsendur sem notaðar eru við ákvörðun gangvirðis eignar eða skuldar flokkast á mismunandi stig í stigkerfinu, þá er gangvirðið allt flokkað á sama stigi 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 26.

Skýringar frh.

Reikningsskilaaðferðir

3. 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.

4. Flokkun fjáreigna og fjárskulda

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

5. Fjáreignir

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.

6. 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.

7. 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.

8. Afleiður

Félagið nýtir sér ekki afleiður.

9. Virðisrýrnun fjáreigna

a. Almennt

Á hverjum uppgjörstigi 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 einn eða fleiri orðna atburði sem benda til þess að vænt framtíðarsjóðstreymi eignarinnar sé lægra en áður var talið. Dæmi um slíka atburði eru t.d. greiðsluvandræði eða gjaldþrot viðskiptavinar.

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.

10. Handbært fé

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

11. Fjárfestingaeignir

a. Skilgreining

Fjárfestingaeignir eru fasteignir (land og húseignir) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvort tveggja. Fjárfestingaeignir eru færðar á gangvirði. Nánari umfjöllun um mat félagsins á gangvirði fjárfestingaeigna er að finna í skýringu 26.

b. Skráning

Í upphafi eru fjárfestingaeignir 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 fjárfestingareigna í byggingu eru eignfærð á framkvæmdartíma. Allur annar kostnaður er gjaldfærður þegar til hans er stofnað.

c. Breytingar á gangverði

Breytingar á gangverði fjárfestingaeigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingaeigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingaeignir eru ekki afskrifaðar.

d. Afskráning

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

12. Hlutfé

a. Almennt hlutfé

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

Skýringar frh.

13. 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.

14. Rekstrarkostnaður fjárfestingaegna

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

15. 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, öðrum vaxtagjöldum 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.

16. Tekjuskattur

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

17. 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.

18. Starfsþáttayfirlit

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

19. Nýir reikningsskilastaðlar

Félagið hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi fyrir reikningstímabil sem hefjast 1. janúar 2016 eða fyrr og eiga við um starfsemi þess. Félagið hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir 1. janúar 2016, en heimilt er að taka upp fyrr. Áhrif upptöku þessara staðla, breytinga og túlkana á reikningsskil félagsins hafa ekki verið metin að fullu en talið að þau séu óveruleg.

Skýringar frh.

Rekstrarreikningur

20. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna sundurliðast sem hér segir:

	6m 2016	6m 2015
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld og lóðarleiga	47.148	29.828
Viðhaldskostnaður	11.565	11.692
Tryggingar	5.270	3.168
Annar rekstrarkostnaður	2.816	800
Samtals	66.799	45.487

21. Umsýslubóknun

Félagið hefur gert þjónustusamning við Fí Fasteignafélag GP ehf. um að annast daglegan rekstur félagsins. Auk umsjónar 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, skuldabréfaeigenda, kauphallar og opinberra aðila, hefur eftirlit með sölu eignasafns félagsins og ber ábyrgð á útreikningi á bókfærðu virði eignasafns félagsins. Sjá jafnframt umfjöllun um tengda aðila í skýringu 43.

22. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður sundurliðast sem hér segir:

	6m 2016	6m 2015
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	9.843	5.858
Annar rekstrarkostnaður	431	542
Samtals	10.273	6.399

Skýringar frh.

23. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur sundurliðast sem hér segir:

	6m 2016	6m 2015
Vaxtatekjur	3.543	2.985
Aðrar fjármunatekjur	0	12
Samtals	3.543	2.997

Fjármagnsgjöld sundurliðast sem hér segir:

	6m 2016	6m 2015
Vaxtagjöld	166.918	104.000
Verðbætur	93.134	69.482
Lántökukostnaður (dreift með aðferð virkra vaxta)	2.180	2.218
Önnur fjármagnsgjöld	116	99
Samtals	262.347	175.799

24. Hagnaður á hlut

Hagnaður á hlut reiknast sem hér segir:

	6m 2016	6m 2015
Hagnaður (tap) tímabilsins	194.546	(43.772)
Hlutfé í ársbyrjun	17.563	14.101
Áhrif innborgaðs hlutfjár	1.015	0
Vegð meðaltal fjölda hluta á tímabilinu	18.578	14.101
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut, í krónum	10	(3)

Skýringar frh.

Efnahagsreikningur

25. Fjárfestingaeygnir

Fjárfestingaeygnir sundurliðast sem hér segir:

Kostnaðarverð	30.6.2016	31.12.2015
Staða 1.1	8.093.071	4.892.092
Keypt	18.983	3.200.980
Kostnaðarverð samtals	8.112.054	8.093.071
Matsbreytingar	30.6.2016	31.12.2015
Staða 1.1	411.975	124.294
Matsbreytingar	264.610	287.681
Matsbreytingar samtals	676.585	411.975

Fjárfestingaeygnir félagsins eru veðsettar til tryggingar á skuldabréfi útgefnu af félaginu. Nánari umfjöllun um veðsetninguna og skuldabréfaútgáfuna er að finna í skýringum 42 og 44.

26. Matsbreytingar fjárfestingaeygna

Fjárfestingaeygnir eru færðar á gangvirði í samræmi við IAS 40. Við ákvörðun gangvirðis fjárfestingaeygna byggir félagið á verðmati utanaðkomandi sérfræðinga.

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

Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsum sjóðstreymi til félagsins sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til eignarinnar (WACC). Sjóðsflæðisáætlun í líkaninu er til 15 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 verðtrygðum vöxtum (ávöxtunarkröfu íbúðarbréfa leiðréttum m.t.t. álags á ríkisbréf) að viðbættu álagi til þess að mæta þeirri áhættu sem tengist einstökum eignum félagsins. Í því sambandi er meðal annars litið til staðsetningar húsnæðis, gildandi leigusamninga og lánshæfi leigjenda. Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. Gert er ráð fyrir 70% skuldsetningarhlutfalli til framtíðar.

Niðurstaðan var sú að vegin ávöxtunarkrafa (WACC) er 5,81% og er gert ráð fyrir 70% skuldsetningarhlutfalli til framtíðar. Ef ávöxtunarkrafan lækkar/hækkar um 0,5% má reikna með að virði eigna hækki um 10,5% eða lækki um 8,6%.

Áætlað sjóðsflæði tekur mið af fyrirliggjandi 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 rekstaráætlun. Með þessum hætti er hver eign

Á móti áætluðum tekjum af leigu hvernar eignar er rekstrar- og viðhaldskostnaður metinn út frá rekstaráætlun. 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 hvers leigurymis sé 100% á meðan á núverandi leigusamningur er í gildi en 97% nýting takið við þegar hann verður endurnýjaður.

Gangvirði fjárfestingaeygna myndi hækka (lækka) ef:

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

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

27. Gangvirði fjármálagerninga

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

Skýringar frh.

28. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur sundurliðast sem hér segir:

	30.6.2016	31.12.2015
Viðskiptakröfur	7.170	1.882
Fyrirframgreiddur kostnaður	4.521	6.321
Aðrar skammtímakröfur	4.534	3.837
Samtals	16.225	12.040

29. Vaxtaberandi skuldir

a. Skilmálar og eftirstöðvar

Skilmálar og eftirstöðvar vaxtaberandi skulda eru sem hér segir:

	30.6.2016	31.12.2015
Skuldabréf í íslenskum krónum, verðtryggt með 5% vöxtum	6.777.365	5.524.612
Samtals	6.777.365	5.524.612

Nánari umfjöllun um skuldabréfaútgáfu félagsins er að finna í skýringu 44. Þann 30. júní 2016 uppfyllti félagið allar kvaðir í lánasamningum við lánveitendur sína.

b. Endurgreiðslutími

Vaxtaberandi skuldir félagsins koma allar til greiðslu á árinu 2028.

30. Vaxtaberandi langtímaskuldir

Vaxtaberandi langtímaskuldir sundurliðast sem hér segir:

	30.6.2016	31.12.2015
Skuldabréfaútgáfa, FIF 13 01	6.777.365	5.524.612
Samtals	6.777.365	5.524.612

31. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir sundurliðast sem hér segir:

	30.6.2016	31.12.2015
Viðskiptaskuldir	16.433	9.986
Áfallnir vextir	52.873	43.765
Virðisaukaskattur	16.907	6.471
Samtals	86.212	60.222

32. Eigið fé

a. Hlutfé

	30.6.2016	31.12.2015
Útgefið hlutfé samkvæmt samþykktum	20.486	17.563
Óútgefið hlutfé samkvæmt samþykktum	3.324	6.247

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, eiginfjárlutfall og innra virði

	30.6.2016	31.12.2015
Eigið fé	2.060.841	1.573.995
Eiginfjárlutfall	23,1%	18,2%
Innra virði	100,6	89,6

Skýringar frh.

Áhættustýring

33. 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

34. 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.

35. Hámarks útlánaáhætta

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

	30.6.2016	31.12.2015
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	16.225	12.040
Handbært fé	119.555	107.590
Samtals	135.779	119.630

36. Virðisrýrnun viðskiptakrafna

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla sundurliðast sem hér segir:

	30.6.2016		31.12.2015	
	Nafnverð	Niðurfærsla	Nafnverð	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur	7.170	0	1.882	0
Samtals	7.170	0	1.882	0

Ekki er metin tapsáhætta í öðrum skammtímakröfum.

37. 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. Þann 30. júní 2016 hafði félagið innkallað samtals 8,4 ma.kr. Ónýt áskriftarloforð þann 30. júní 2016 eru því 1,5 ma.kr.

Skýringar frh.

38. Eftirstöðvatími fjáreigna og fjárskulda

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

	0-12 mánuðir	1-2 ár	2-5 ár	Meira en 5 ár	Umsamið sjóðstreymi	Bókfært virði
30.6.2016						
Fjáreignir						
Handbært fé	119.555				119.555	119.555
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	16.225				16.225	16.225
Samtals	135.779	0	0	0	135.779	135.779
Fjárskuldir						
Vaxtaberandi skuldir	340.395	340.395	1.021.184	9.275.755	10.977.729	6.777.365
Ógreitt kaupverð fasteigna					0	0
Skuldir við tengda aðila					0	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	86.212				86.212	86.212
Samtals	426.607	340.395	1.021.184	9.275.755	11.063.941	6.863.578
Hreinar fjárskuldir	(290.828)	(340.395)	(1.021.184)	(9.275.755)	(10.928.162)	(6.727.798)
31.12.2015						
Fjáreignir						
Handbært fé	107.590				107.590	107.590
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	12.040				12.040	12.040
Samtals	119.630	0	0	0	119.630	119.630
Fjárskuldir						
Vaxtaberandi skuldir	288.220	288.220	864.660	7.998.104	9.439.204	5.524.612
Ógreitt kaupverð fasteigna	1.461.500				1.461.500	1.461.500
Skuldir við tengda aðila	4.347				4.347	4.347
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	60.222				60.222	60.222
Samtals	1.814.289	288.220	864.660	7.998.104	10.965.273	7.050.681
Hreinar fjárskuldir	(1.694.659)	(288.220)	(864.660)	(7.998.104)	(10.845.643)	(6.931.051)

Skýringar frh.

39. Markaðsáætta

a. Skilgreining

Markaðsáætta 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 markaðsáætту er að takmarka áhættu við skilgreind mörk jafnframt því sem ábati er hámarkaður. Félagið býr ekki við neina gengisáætту þar sem ekki er um að ræða eignir, skuldir eða samninga í erlendri mynt. Lántökur félagsins eru í íslenskum krónum og með föstum vöxtum. Fylgst er með vaxtaáætту félagsins með tilliti til áhrifa vaxtabreytinga á rekstur þess og út frá kvöðum í lánasamningum.

40. Fastvaxtaáætta

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

	Fastir vextir	0-1 ár	30.6.2016 Samtals	Fastir vextir	0-1 ár	31.12.2015 Samtals
Vaxtaberandi fjáreignir		119.555	119.555		107.590	107.590
Vaxtaberandi fjárskuldir	6.777.365		6.777.365	5.524.612		5.524.612
Hreinar vaxtaberandi fjáreignir (fjárskuldir)	(6.777.365)	119.555	(6.657.811)	(5.524.612)	107.590	(5.417.022)

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

41. Rekstraráætta

a. Skilgreining

Rekstraráætta 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 lausafjáráætту, svo sem vegna breytinga á lögum og almennra viðhorfa til stjórnunarháttanna fyrirtækja. Rekstraráætta myndast við alla starfsemi félagsins.

b. Áhættuþættir og stýring

Það er stefna félagsins að stýra rekstraráætту með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír þess. Til að draga úr rekstraráætту 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

42. Veðsetningar

Fjárfestingaeygnir félagsins eru veðsettar til tryggingar á endurgreiðslum af skuldabréfi útgefna af félaginu. Þann 30. júní 2016 var bókfært virði fjárfestingaeygnanna 8,8 ma.kr. og verðbætt skuld með áföllnum vöxtum 6,9 ma.kr. Frekari veðsetning eigna er óheimil samkvæmt skilmálum skuldabréfsins. Nánari umfjöllun um skuldabréfaútgáfuna er að finna í skýringu 44.

43. 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 Kvika banki hf., sem er meirihlutaeigandi ábyrgðaraðila, einnig skilgreindur sem tengdur aðili.

b. Viðskipti við tengda aðila

Félagið hefur gert þjónustusamning við FÍ Fasteignafélag GP ehf. (FÍGP) um að annast daglegan rekstur félagsins eins og fram kemur í skýringu 21. Kvika banki hf. er viðskiptabanki félagsins og fyrirtækjaráðgjöf Kviku banka hf. er umsýjaraaðili með skráningu skuldabréfs útgefna af félaginu. Önnur viðskipti við tengda aðila eru óverulegur þáttur í starfsemi félagsins.

c. Umfang viðskipta við tengda aðila

	6m 2016	6m 2015
Húsaleigutekjur frá rekstrarfélagi og öðrum hluthafa þess	20.298	1.208
Umsýsluþóknun	42.395	41.973
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	2.923	0
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	3.543	2.985
	30.6.2016	31.12.2015
Innstæður	119.555	107.590
Viðskiptaskuldir	0	4.347

44. 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 vaxtagreiðslubríf með 5% föstum ársvöxtum. Höfuðstóll kemur til greiðslu í einu lagi 1. ágúst 2028 en vextir eru greiddir ársfjórðungslega, í fyrsta sinn 1. ágúst 2014. Heimild er fyrir útgáfu bréfa í flokknum fyrir allt að 7.940,0 m.kr. að nafnvirði en þann 30. júní 2016 höfðu verið gefin út bréf fyrir 6.734,8 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 kauphallarinnar.

45. Fjárfestingar

Þann 30. júní 2016 samanstóð eignasafn félagsins af eftirtöldum fasteignum:

Staðsetning	Fermetrar
Amtmannsstígur 1, 101 Reykjavík	393
Álfheimar 74, 104 Reykjavík	790
Ármúli 1, 108 Reykjavík	2.599
Bankastræti 2, 101 Reykjavík	523
Bankastræti 7, 101 Reykjavík	811
Borgartún 25, 105 Reykjavík	4.859
Hverfisgata 103, 101 Reykjavík	4.221
Laufásvegur 31, 101 Reykjavík	1.271
Lækjargata 3, 101 Reykjavík	896
Víkurhvarf 3, 203 Kópavogi	3.056
Þverholt 11, 105 Reykjavík	4.127
	23.546

Þann 30. júní 2016 var nýtingarhlutfall fasteigna félagsins 98%.

46. Atburðir eftir lok reikningstímabils

Engir atburðir sem vert er að skýra frá.