



FÍ Fasteignafélag slhf.
Árshlutareikningur
1. janúar til 30. júní 2015

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 fjármálagerna 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 helming fjárfestingargetu sinnar. Fjárfestingarnar voru fjármagnaðar með stækkun skuldabréfaflokks félagsins (FIF 13 01) um 3,6 ma.kr. að nafnvirði, en einnig var hlutafé félagsins hækkað um 4.757.615 hluti á genginu 100.

Rekstur og fjárhagsstaða

Tap varð af rekstri félagsins á tímabilinu 1. janúar til 30. júní að fjárhæð 43,8 m.kr. Rekstrartekjur námu 215,0 m.kr. og rekstrarhagnaður nam 129,0 m.kr. Engir starfsmenn störfuðu hjá félaginu og var daglegur rekstur í höndum FÍ Fasteignafélags GP ehf. samkvæmt þjónustusamningi.

Heildareignir félagsins námu 5,2 ma.kr. þann 30. júní 2015. Eigið fé félagsins nam 979,4 m.kr. þann 30. júní 2015 og eiginfjárlutfall var 18,9%.

Hlutafé félagsins nam 14,1 m.kr. þann 30. júní 2015. Félagið átti engin eigin bréf. Hluthafar voru 15 í upphafi árs og lok tímabilsins. Hluthafar félagsins eru sem hér segir:

Hluthafi	Eignarhlutur	Upphaf árs
Lífeyrissjóður verslunarmanna	19,9%	19,9%
Gildi - lífeyrissjóður	14,9%	14,9%
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 Vestfirðinga	1,0%	1,0%
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.

Eignasafn félagsins þann 30. júní 2015 telur 8 fasteignir, samtals 15.458 fermetra að stærð, og flokkast það sem hér segir:

Skrifstofuhúsnæði	88%
Verslunarhúsnæði	12%

Miðað við bókfært verð fjárfestingaeigna er meðalverð á fermetra um 325 þús.kr. Þann 30. júní 2015 voru allar fasteignir félagsins í fullri nýtingu. Nánari upplýsingar um fjárfestingar og eignasafn er að finna í skýringu 45.

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 hlutafélög, samþykktum félagsins og starfsreglum stjórnar.

Áhættustýring

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

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er árslutareikningur félagsins í samræmi við lög um ársreikninga og er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árslutareikningur félagsins gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess þann 30. júní 2015 og rekstrarafkomu þess og breytingum á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2015.

Jafnframt er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árslutareikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glögg 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 árslutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2015 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 20. ágúst 2015.

Stjórn

Ásgur Helgi Reykj. Lútfuson
Sigrún Hamarson
Þórunn Þ. Þórunn

Framkvæmdastjóri

Þórunn Þ. Þórunn

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar Fí Fasteignafélags slhf.

Við höfum kannað meðfylgjandi árs hlutareikning Fí Fasteignafélags slhf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2015, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

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

Umfang könnunar

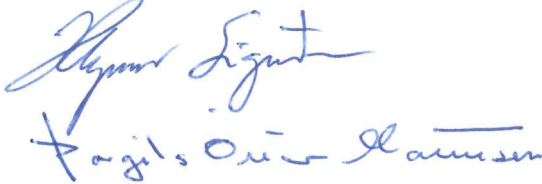
Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um *Könnun óháðs endurskoðanda á árs hlutareikningum*. Könnun árs hlutareiknings felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, ásamt greiningum og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun er 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 árs hlutareikningnum.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að árs hlutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á tímabilinu, fjárhagsstöðu þess 30. júní 2015 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Reykjavík, 20. ágúst 2015.

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

	Skýringar	6m 2015	6m 2014
Leigutekjur	13	214.999	75.777
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	14, 20	(45.487)	(13.314)
Hreinar rekstrartekjur		169.512	62.463
Umsýslubóknun	21	(43.422)	(51.790)
Annar rekstrarkostnaður	22	(6.399)	(10.581)
Rekstrarkostnaður		(49.821)	(62.371)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar		119.691	92
Matsbreytingar fjárfestingaeigna	26	9.339	124.294
Rekstrarhagnaður		129.030	124.386
Fjármunatekjur		2.997	2.475
Fjármagnsgjöld		(175.799)	(50.531)
Hrein fjármagnsgjöld	15, 23	(172.802)	(48.056)
(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt		(43.772)	76.329
(Tap) hagnaður tímabilsins og heildarafkoma		(43.772)	76.329
Grunnhagnaður (tap) og bynntur hagnaður (tap) á hlut, í krónum	17, 24	(3)	8

Skýringar á bls. 8 til 20 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur

Eignir	Skýringar	30.6.2015	31.12.2014
Fjárfestingaeignir	11, 25	5.025.725	5.016.386
Fastafjármunir samtals		5.025.725	5.016.386
Handbært fé	10	140.007	127.253
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	28	8.879	8.606
Veltufjármunir samtals		148.887	135.859
Eignir samtals		5.174.612	5.152.245
Eigið fé og skuldir			
Hlutfé		14.101	14.101
Yfirverðsreikningur		999.991	999.991
Matsbreyting fjárfestingaeigna		133.634	124.294
Ójafnað eigið fé		(168.279)	(115.168)
Eigið fé samtals	32	979.446	1.023.218
Vaxtaberandi skuldir	29, 30	4.138.543	4.067.677
Langtímaskuldir		4.138.543	4.067.677
Skuldir við tengda aðila	43	125	2.490
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	31	56.498	58.860
Skammtímaskuldir		56.623	61.350
Eigið fé og skuldir samtals		5.174.612	5.152.245

Skýringar á bls. 8 til 20 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Eiginfjárfirlit

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)
Eigið fé 30. júní 2015		14.101	999.991	133.634	(168.279)	979.446

1. janúar 2014 til 30. júní 2014	Skýringar	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur	Matsbr. fjárf.eigna	Ójafnað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1. janúar 2014		9.343	528.987	0	(73.509)	464.822
Heildarafkoma tímabilsins				124.294	(47.965)	76.329
Eigið fé 30. júní 2014		9.343	528.987	124.294	(121.474)	541.151

Skýringar á bls. 8 til 20 eru óaðskiljanlegur hluti árshlutareikningsins.

Sjóðstreymisýfirlit

Rekstrarhreyfingar	Skýringar	6m 2015	6m 2014
(Tap) hagnaður tímabilsins og heildarafkoma		(43.772)	76.329
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé:			
Matsbreytingar fjárfestingaeigna		(9.339)	(124.294)
Hrein fjármagnsgjöld	23	172.802	48.056
		119.691	92
Breytingar á rekstartengdum eignum		(274)	(790)
Breytingar á rekstartengdum skuldum		(106.461)	63.617
		12.956	62.919
Innheimtar vaxtatekjur		2.997	2.475
Greidd vaxtagjöld, verðbætur og annar fjármagnskostnaður		(834)	(574)
Handbært fé frá rekstri		15.119	64.820
Fjárfestingahreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingaeignum	25	0	(1.764.442)
Kröfur og skuldir við tengda aðila, breyting		(2.365)	(14.522)
Fjárfestingahreyfingar		(2.365)	(1.778.964)
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný langtímalán	44	0	1.839.982
Fjármögnunarhreyfingar		0	1.839.982
Handbært fé í upphafi árs		127.253	26.425
Breyting handbærs fjárs		12.754	125.838
Handbært fé í lok tímabilsins		140.007	152.262
Fjárfestingahreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfesting í fjárfestingaeignum		0	975.000
Ógreitt kaupverð fjárfestingaeigna, breyting		0	(975.000)

Skýringar á bls. 8 til 20 eru óaðskiljanlegur hluti árs hlutareikningsins.

Skýringar

Almennar upplýsingar

1. Félagið

Fí Fasteignafélag slhf., hér eftir nefnt félagið, er íslenskt samlagshlutafélag 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 20. ágúst 2015.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

- Yfirlýsing um samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla
Árshlutareikningurinn 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 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 fáanlegum 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 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 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 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 hlutfájar 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 2015 eða síðar og eiga við um starfsemi þess. Félagið hefur ekki tekið upp staðla, breytingar á stöðlum eða túlkanir sem taka gildi eftir 1. janúar 2015, 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 2015	6m 2014
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld og lóðarleiga	29.828	8.477
Viðhaldskostnaður	11.692	3.257
Tryggingar	3.168	1.457
Annar rekstrarkostnaður	800	124
Samtals	45.487	13.314

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.

22. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður sundurliðast sem hér segir:

	6m 2015	6m 2014
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	5.858	9.632
Annar rekstrarkostnaður	542	949
Samtals	6.399	10.581

Skýringar frh.

23. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur sundurliðast sem hér segir:

	6m 2015	6m 2014
Vaxtatekjur	2.985	2.467
Aðrar fjármunatekjur	12	7
Samtals	2.997	2.475

Fjármagnsgjöld sundurliðast sem hér segir:

	6m 2015	6m 2014
Vaxtagjöld	104.000	34.895
Verðbætur	69.482	12.573
Lántökukostnaður	2.218	2.489
Önnur fjármagnsgjöld	99	574
Samtals	175.799	50.531

24. Hagnaður á hlut

Hagnaður á hlut reiknast sem hér segir:

	6m 2015	6m 2014
(Tap) hagnaður tímabilsins	(43.772)	76.329
Hlutfé í ársbyrjun	14.101	9.343
Áhrif innborgaðs hlutfjár	0	0
Vegð meðaltal fjölda hluta á tímabilinu	14.101	9.343
Grunnhagnaður (tap) og þynntur hagnaður (tap) á hlut, í krónum	(3)	8

Skýringar frh.

Efnahagsreikningur

25. Fjárfestingaeygnir

Fjárfestingaeygnir sundurliðast sem hér segir:

Kostnaðarverð	30.6.2015	31.12.2014
Staða 1.1	4.892.092	1.833.980
Keypt	0	3.058.112
Kostnaðarverð samtals	4.892.092	4.892.092
Matsbreytingar	30.6.2015	31.12.2014
Staða 1.1	124.294	0
Matsbreytingar	9.339	124.294
Matsbreytingar samtals	133.634	124.294

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 fjárfestingareignum eru innréttingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekjufleði 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 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 5,7% og er gert ráð fyrir 70% skuldsetningarhlutfalli til framtíðar. Ef ávöxtunarkrafan lækkar/hækkar um 0,5% má reikna með að virði eigna hækki um 12% eða lækki um 10%.

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 hveirrar 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 tekjamyndandi starfsemi, að teknu tilliti til rekstrarkostnaðar, viðhaldskostnaðar og annars kostnaðar.

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

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:

	30.6.2015	31.12.2014
Viðskiptakröfur	3.946	2.380
Fyrirframgreiddur kostnaður	2.970	3.968
Virðisaukaskattur	0	0
Aðrar skammtímakröfur	1.963	2.258
Samtals	8.879	8.606

29. Vaxtaberandi skuldir

a. Skilmálar og eftirstöðvar

Skilmálar og eftirstöðvar vaxtaberandi skulda eru sem hér segir:

	30.6.2015	31.12.2014
Skuldabréf í íslenskum krónum, verðtryggt með 5% vöxtum	4.138.543	4.067.677
Samtals	4.138.543	4.067.677

Nánari umfjöllun um skuldabréfaútgáfu félagsins er að finna í skýringu 44. Þann 30. júní 2015 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:

	30.6.2015	31.12.2014
Skuldabréfaútgáfa, FIF 13 01	4.138.543	4.067.677
Samtals	4.138.543	4.067.677

31. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir sundurliðast sem hér segir:

	30.6.2015	31.12.2014
Viðskiptaskuldir	11.393	6.347
Fyrirfram innheimtar tekjur	0	12.244
Áfallnir vextir	34.210	33.640
Virðisaukaskattur	10.076	6.628
Aðrar skammtímaskuldir	820	0
Samtals	56.498	58.860

32. Eigið fé

a. Hlutfé

	30.6.2015	31.12.2014
Útgefið hlutfé samkvæmt samþykktum	14.101	14.101
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, eiginfjárlutfall og innra virði

	30.6.2015	31.12.2014
Eigið fé	979.446	1.023.218
Eiginfjárlutfall	18,9%	19,9%
Innra virði	69,5	72,6

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:

	30.6.2015	31.12.2014
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	8.879	8.606
Handbært fé	140.007	127.253
Samtals	148.887	135.859

36. Virðisrýrnun viðskiptakrafna

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla sundurliðast sem hér segir:

	30.6.2015		31.12.2014	
	Nafnverð	Niðurfærsla	Nafnverð	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur	3.946	0	2.380	0
Samtals	3.946	0	2.380	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 2015 hafði félagið innkallað samtals 5,2 ma.kr. Ónýtt áskriftarloforð þann 30. júní 2015 eru því 4,7 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
30.6.2015						
Fjáreignir						
Handbært fé	140.007				140.007	140.007
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	8.879				8.879	8.879
Samtals	148.887	0	0	0	148.887	148.887
Fjárskuldir						
Vaxtaberandi skuldir	208.140	208.140	624.419	5.879.946	6.920.644	4.138.543
Skuldir við tengda aðila	125				125	125
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	56.498				56.498	56.498
Samtals	264.763	208.140	624.419	5.879.946	6.977.267	4.195.166
Hreinar fjárskuldir	(115.876)	(208.140)	(624.419)	(5.879.946)	(6.828.381)	(4.046.279)
31.12.2014						
Fjáreignir						
Handbært fé	127.253				127.253	127.253
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	8.606				8.606	8.606
Samtals	135.859	0	0	0	135.859	135.859
Fjárskuldir						
Vaxtaberandi skuldir	205.264	205.264	615.791	5.901.327	6.927.645	4.067.677
Skuldir við tengda aðila	2.490				2.490	2.490
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	58.860				58.860	58.860
Samtals	266.613	205.264	615.791	5.901.327	6.988.995	4.129.027
Hreinar fjárskuldir	(130.754)	(205.264)	(615.791)	(5.901.327)	(6.853.136)	(3.993.168)

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 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.

40. Fastvaxtaáætta

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

	Fastir vextir	0-1 ár	30.6.2015 Samtals	Fastir vextir	0-1 ár	31.12.2014 Samtals
Vaxtaberandi fjáreignir		140.007	140.007		127.253	127.253
Vaxtaberandi fjárskuldir	4.138.543		4.138.543	4.067.677		4.067.677
Hreinar vaxtaberandi fjáreignir (fjárskuldir)	(4.138.543)	140.007	(3.998.535)	(4.067.677)	127.253	(3.940.424)

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 lausafjáráætlu, 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 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 áættu, starfsmenn þjálfaðir, verkferlar skipulagðir og skráðir og keyptar tryggingar þegar við á.

Skýringar frh.

Annað

42. Veðsetningar

Fjárfestinga eignir félagsins eru veðsettar til tryggingar á endurgreiðslum af skuldabréfi útgefna af félaginu. Þann 30. júní 2015 var bókfært virði fjárfestinga eignanna 5,0 ma.kr. og verðbætt skuld með áföllnum vöxtum 4,2 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 MP 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 en FíGP er jafnframt leigutaki hjá félaginu. 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

	6m 2015	6m 2014
Húsaleigutekjur	1.208	1.000
Umsýsluþóknun	41.973	51.790
Aðkeypt sérfræðipjónusta	0	1.528
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	2.985	2.467
	30.6.2015	31.12.2014
Innstæður	140.007	127.253
Viðskiptaskuldir	125	2.490

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 vaxtagreiðslubréf 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 2015 höfðu verið gefin út bréf fyrir 4.023,6 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.

Skýringar frh.

45. Fjárfestingar

Engar eignir hafa verið keyptar á tímabilinu.

Þann 30. júní 2015 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
Borgartún 25, 105 Reykjavík	4.859
Laufásvegur 31, 101 Reykjavík	1.271
Lækjargata 3, 101 Reykjavík	896
Þverholt 11, 105 Reykjavík	4.127
	<hr/> 15.458

Þann 30. júní 2015 voru allar fasteignir félagsins í fullri nýtingu.