



FÍ Fasteignafélag slhf.
Árshlutareikningur
1. janúar til 30. júní 2014

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
Eiginfjáryfirlit	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 reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Á árinu 2013 var skuldabréfaútgáfa félagsins, FIF 13 01, tekin til viðskipta í Kauphöll Íslands, NASDAQ OMS Iceland hf. Félagið hefur tvívegis stækkað útgáfuna það sem af er árs, samtals um 1,8 ma.kr. að nafnvirði, og hefur andvirðið verið nýtt til að fjármagna kaup félagsins á fasteignum.

Rekstur og fjárhagsstaða

Hagnaður varð af rekstri félagsins á tímabilinu 1. janúar til 30. júní að fjárhæð 76,3 m.kr. Rekstrartekjur námu 75,8 m.kr. og rekstrarhagnaður nam 124,4 m.kr. Engir starfsmenn störfuðu hjá félaginu og var daglegur rekstur í höndum Fí Fasteignafélags GP ehf. samkvæmt þjónustusamningi.

Heildareignir félagsins námu 2,9 ma.kr. þann 30. júní 2014. Eigið fé félagsins nam 541,2 m.kr. þann 30. júní 2014 og eiginfjárlutfall var 18,6%.

Hlutafé félagsins nam 9,3 m.kr. þann 30. júní 2014. 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%
Lífeyrissjóður verkfræðinga	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 fyrri hluta árs 2014 bættist ein eign við eignasafnið og tvöfaldaðist við það stærð eignasafnsins í fermetrum talið.

Eignasafn félagsins þann 30. júní 2014 telur 6 fasteignir, samtals 8.000 fermetra að stærð, og flokkast það sem hér segir:

Skrifstofuhúsnæði	77%
Verslunarhúsnæði	23%

Miðað við bókfært verð fjárfestingaeigna er meðalverð á fermetra um 343 þús.kr.

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Stjórn og stjórnarhættir

Stjórn Fí Fasteignafélags slhf. leitast við að viðhalda góðum stjórnarháttum og fylgja "Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja" sem Viðskiptaráð Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gáfu út í mars 2012. Valdsvið og ábyrgð stjórnar eru skilgreind í lögum um hlutafélög, samþykktum félagsins og starfsreglum stjórnar.

Áhættustýring

Fjallað er um markmið áhættustýringar félagsins og helstu áhættuþætti í rekstri í skýringum 35-43.

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 2014 og rekstrarafkomu þess og breytingum á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2014.

Jafnframt er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi glögggt 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 2014 og staðfest hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 29. ágúst 2014.

Stjórn

Brunninn J. Baldursson
Sveinbjörn Jónsson
Ólafur Sigurdsson
E. Hjáltekt
Ólafur J. Árnason

Framkvæmdastjóri



Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar FÍ Fasteignafélags slhf.

Við höfum kannað meðfylgjandi árs hlutareikning FÍ Fasteignafélag slhf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2014, sem hefur að geyma rekstrarreikning og yfirlit um heildarafkomu, efnahagsreikning, eiginfjárfirlit, sjóðstreymisyfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar. Stjórnendur félagsins eru ábyrgir 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 og er byggð 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 2014 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu.

Reykjavík, 29. ágúst 2014.

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

	Skýringar	6m 2014	6m 2013
Leigutekjur	14, 21	75.777	17.761
Rekstrarkostnaður fjárfestingaefna	15, 22	(13.314)	(1.134)
Hreinar rekstrartekjur		62.463	16.626
Umsýsluþóknun	23	(51.790)	(31.360)
Annar rekstrarkostnaður	24	(10.581)	(4.874)
Rekstrarkostnaður		(62.371)	(36.234)
Rekstrarhagnaður (tap) fyrir matsbreytingar		92	(19.608)
Matsbreytingar fjárfestingaefna		124.294	0
Rekstrarhagnaður (tap)		124.386	(19.608)
Fjármunatekjur		2.475	859
Fjármagnsgjöld		(50.531)	(25)
Hrein (fjármagnsgjöld) fjármunatekjur	16, 25	(48.056)	835
Hagnaður (tap) tímabilsins og heildarafkoma		76.329	(18.773)
Grunnhagnaður (tap) og bynntur hagnaður (tap) á hlut, í krónum	18, 26	8	(4)

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

Efnahagsreikningur

Eignir	Skýringar	30.6.2014	31.12.2013
Fjárfestingaeignir	12, 27	2.747.716	1.833.980
Fastafjármunir samtals		2.747.716	1.833.980
Handbært fé	11	152.262	26.425
Kröfur á tengda aðila		2.531	0
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímaskröfur	30	4.222	3.432
Veltufjármunir samtals		159.015	29.857
Eignir samtals		2.906.731	1.863.836
Eigið fé og skuldir			
Hlutfé		9.343	9.343
Yfirverðsreikningur		528.987	528.987
Matsbreyting fjárfestingaeigna		124.294	0
Ójafnað eigið fé		(121.474)	(73.509)
Eigið fé samtals	34	541.151	464.822
Vaxtaberandi skuldir	31, 32	2.242.442	387.398
Langtímaskuldir		2.242.442	387.398
Ógreitt kaupverð fasteigna	48	0	975.000
Skuldir við tengda aðila	46	0	11.991
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	33	123.138	24.626
Skammtímaskuldir		123.138	1.011.617
Eigið fé og skuldir samtals		2.906.731	1.863.836

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

Eiginfjáryfirlit

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

1. janúar 2013 til 30. júní 2013	Skýringar	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur	Matsbr. fjárf.eigna	Ójafnað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1. janúar 2013		4.000	0	0	0	4.000
Heildarafkoma tímabilsins					(18.773)	(18.773)
Innborgað hlutfé		5.343	528.987			534.330
Eigið fé 30. júní 2013		9.343	528.987	0	(18.773)	519.557

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

Sjóðstreymisýfirlit

Rekstrarhreyfingar	Skýringar	6m 2014	6m 2013
Hagnaður (tap) tímabilsins og heildarafkoma		76.329	(18.773)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé:			
Matsbreytingar fjárfestingaeigna		(124.294)	0
Hrein fjármagnsgjöld (fjármunatekjur)	25	48.056	(835)
		92	(19.608)
Breytingar á rekstrartengdum eignum		(790)	(8.140)
Breytingar á rekstrartengdum skuldum		63.617	5.561
		62.919	(22.187)
Innheimtar vaxtatekjur		2.475	859
Greidd vaxtagjöld og verðbætur		(574)	(25)
Handbært fé frá rekstri (til rekstrar)		64.820	(21.352)
Fjárfestingahreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingaeignum	27	(1.764.442)	(486.384)
Kröfur og skuldir við tengda aðila, breyting		(14.522)	7.997
Fjárfestingahreyfingar		(1.778.964)	(478.387)
Fjármögnunarahreyfingar			
Innborgað hlutafé		0	534.330
Tekin ný langtímalán	47	1.839.982	0
Fjármögnunarahreyfingar		1.839.982	534.330
Handbært fé í upphafi árs		26.425	4.000
Breyting handbærs fjárs		125.838	34.591
Handbært fé í lok tímabilsins		152.262	38.591
Fjárfestingahreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfesting í fjárfestingaeignum		975.000	0
Ógreitt kaupverð fjárfestingaeigna, breyting		(975.000)	0

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

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 árschlutareikninginn með undirritun sinni þann 29. ágúst 2014.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. 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.

b. Grundvöllur matsaðferða
Árshlutareikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs, að því undanskildu að fjárfestingaeignir félagsins eru metnar á gangvirði.

c. 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.

d. Mat stjórnenda í reikningsskilunum
Gerð árschlutareiknings 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.

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

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

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

- Stig 1: skráð verð (óbreytt) á virkum markaði fyrir samskonar eignir og skuldir.
- Stig 2: aðrar forsendur en skráð verð samkvæmt 1. stigi sem hægt er að greina fyrir eignina eða skuldina, ýmist beint (þ.e. verð) eða óbeint (þ.e. afleidd af verði).
- Stig 3: forsendur sem notaðar eru við mat eignar eða skuldar eru ekki byggðar á 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 28.

Skýringar frh.

Reikningsskilaaðferðir

3. Samræmi milli tímabila

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

4. Erlendir gjaldmiðlar

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

5. Flokkun fjáreigna og fjárskulda

Þegar stofnað er til skuldbindingar vegna fjáreigna eða fjárskulda eru þær flokkaðar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla. Ákvörðun um flokkun 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 virðisryrnun þegar við á. Lán og kröfur samanstanda meðal annars af viðskiptakröfum, öðrum skammtímakröfum og handbæru fé.

b. Annað á afskrifuðu kostnaðarverði

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

6. 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.

7. Fjárskuldir

a. Skráning

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

b. Afskráning

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

c. Flokkun

Félagið flokkar allar fjárskuldir sem aðrar fjárskuldir á afskrifuðu kostnaðarvirði.

8. Jöfnun fjáreigna og fjárskulda

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

Skýringar frh.

9. Afleiður

Félagið nýtir sér ekki afleiður.

10. Virðisrýrnun fjáreigna

a. Almennt

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

b. Útreikningur

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

c. Bókun

Virðisrýrnun er gjaldfærð í gegnum rekstrarreikning.

d. Viðsnúningur

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

11. Handbært fé

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

12. Fjárfestingareignir

a. Skilgreining

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land og húseignir) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvort tveggja. Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði. Nánari umfjöllun um mat félagsins á gangvirði fjárfestingareigna er að finna í skýringu 28.

b. Skráning

Í upphafi eru fjárfestingareignir 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 fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Fjárfestingareignir eru ekki afskrifaðar.

d. Afskráning

Fjárfestingareignir 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.

13. Hlutfé

a. Almennt hlutfé

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

b. Kaup á eigin hlutum

Aðrar tekjur eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið.

Skýringar frh.

14. Tekjur

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

15. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna

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

16. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

- a. Fjármunatekjur
Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum af kröfum, þ.m.t. af bankainnstæðum, og gengishagnaði af erlendum gjaldmiðlum. Vaxtatekjur eru færðar í rekstrarreikning eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti.
- b. Fjármagnsgjöld
Fjármagnsgjöld samanstanda af vaxtakostnaði af lántökum, 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.

17. Tekjuskattur

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

18. Hagnaður á hlut

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

19. Starfsþáttayfirlit

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

20. Nýir reikningsskilastaðlar

Félagið hefur tekið upp alla alþjóðlega reikningsskilastaðla, breytingar á þeim og túlkanir sem Evrópusambandið hefur staðfest og hafa tekið gildi fyrir reikningstímabil sem hefjast 1. janúar 2014 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 2014, 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

21. Leigusamningar

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

Í lok tímabilsins greinast óuppsegjanlegar leigugreiðslur sem hér segir:

	30.6.2014	31.12.2013
Innan 1 árs	216.744	145.123
Eftir 1 ár en innan 5 ára	681.799	437.342
Eftir meira en 5 ár	843.258	546.418
Samtals	1.741.801	1.128.883

Skipting leigutekna í lok tímabilsins er sem hér segir:

	Leigutakar	Samtals
1-5% af heildarleigutekjum	5	12%
5-10% af heildarleigutekjum	2	14%
10-20% af heildarleigutekjum	3	44%
Meira en 20% af heildarleigutekjum	1	30%
Samtals	11	100%

22. Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna sundurliðast sem hér segir:

	6m 2014	6m 2013
Fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld og lóðarleiga	8.477	834
Viðhaldskostnaður	3.257	0
Tryggingar	1.457	295
Annar rekstrarkostnaður	124	5
Samtals	13.314	1.134

23. Umsýsluþóknun

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, skuldabréfæigenda, kauphallar og opinberra aðila, hefur eftirlit með sölu eignasafns félagsins og ber ábyrgð á útreikningi á bókfærðu virði eignasafns félagsins.

24. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður sundurliðast sem hér segir:

	6m 2014	6m 2013
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	9.632	4.823
Annar rekstrarkostnaður	949	51
Samtals	10.581	4.874

Skýringar frh.

25. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur sundurliðast sem hér segir:

	6m 2014	6m 2013
Vaxtatekjur	2.467	859
Aðrar fjármunatekjur	7	0
Samtals	2.475	859

Fjármagnsgjöld sundurliðast sem hér segir:

	6m 2014	6m 2013
Vaxtagjöld	34.895	0
Verðbætur	12.573	0
Lántökukostnaður	2.489	0
Önnur fjármagnsgjöld	574	25
Samtals	50.531	25

26. Hagnaður á hlut

Hagnaður á hlut reiknast sem hér segir:

	6m 2014	6m 2013
Hagnaður (tap) tímabilsins	76.329	(18.773)
Hlutfé í ársbyrjun	9.343	4.000
Áhrif innbargaðs hlutfjár	0	942
Vegjð meðaltal fjölda hluta á tímabilinu	9.343	4.942
Grunnhagnaður (tap) og þynntur hagnaður (tap) á hlut, í krónum	8	(4)

Skýringar frh.

Efnahagsreikningur

27. Fjárfestingaeygnir

Fjárfestingaeygnir sundurliðast sem hér segir:

Kostnaðarverð	30.6.2014	31.12.2013
Staða 1.1	1.833.980	0
Keypt	789.442	1.833.980
Kostnaðarverð samtals	2.623.422	1.833.980
Matsbreytingar	30.6.2014	31.12.2013
Staða 1.1	0	0
Matsbreytingar	124.294	0
Matsbreytingar samtals	124.294	0
	30.6.2014	31.12.2013
Bókfært verð fasteigna og lóða	2.747.716	1.833.980
Fasteignamat mannvirkja og lóða	1.177.450	691.850
Brunabótamat fasteigna	1.928.070	1.183.820
Vátryggingarmat fasteigna	2.494.273	1.183.820

Fjárfestingaeygnir félagsins eru veðsettar til tryggingar á skuldabréfi útgefnu af félaginu. Nánari umfjöllun um veðsetninguna og skuldabréfaútgáfuna er að finna í skýringum 44 og 47.

28. 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. Innfalið í mati á fjárfestingareignum eru innréttingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekjuflæði eignanna.

Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsu sjóðstreymi til félagsins sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til eignarinnar (WACC). Sjóðsflæðisáætlun í líkaninu er til 5 ára en eftir það er reiknað framtíðarvirði. Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu þar sem byggt er á áhættulausum verðtryggðum vöxtum (ávöxtunarkröfu íbúðarbréfa) að viðbættu álagi til þess að mæta þeirri áhættu sem tengist einstökum eignum félagsins og er meðal annars litið til staðsetningar húsnæðis, gildandi leigusamninga og lánshæfi leigjenda. Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. Gert er ráð fyrir 70% skuldsetningarlutfalli til framtíðar.

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

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

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

Gangvirði fjárfestingaeygna myndi hækka (lækka) ef:

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

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

29. Gangvirði fjármálagerninga

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

Skýringar frh.

30. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur sundurliðast sem hér segir:

	30.6.2014	31.12.2013
Viðskiptakröfur	1.494	0
Fyrirframgreiddur kostnaður	738	343
Virðisaukaskattur	166	2.815
Aðrar skammtímakröfur	1.823	274
Samtals	4.222	3.432

31. Vaxtaberandi skuldir

a. Skilmálar og eftirstöðvar

Skilmálar og eftirstöðvar vaxtaberandi skulda eru sem hér segir:

	30.6.2014	31.12.2013
Skuldabréf í íslenskum krónum, verðtryggt með 5% vöxtum	2.242.442	387.398
Samtals	2.242.442	387.398

Nánari umfjöllun um skuldabréfaútgáfu félagsins er að finna í skýringu 47. Þann 30. júní 2014 uppfyllti félagið allar kvaðir í lánsamningum við lánveitendur sína.

b. Endurgreiðslutími

Vaxtaberandi skuldir félagsins koma allar til greiðslu á árinu 2028.

32. Vaxtaberandi langtímaskuldir

Vaxtaberandi langtímaskuldir sundurliðast sem hér segir:

	30.6.2014	31.12.2013
Skuldabréfaútgáfa, FIF 13 01	2.242.442	387.398
Samtals	2.242.442	387.398

33. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir sundurliðast sem hér segir:

	30.6.2014	31.12.2013
Viðskiptaskuldir	3.912	3.279
Fyrirfram innheimtar tekjur	12.117	11.975
Áfallnir vextir	107.109	9.362
Aðrar skammtímaskuldir	0	10
Samtals	123.138	24.626

34. Eigið fé

a. Hlutfé

	30.6.2014	31.12.2013
Útgefið hlutfé samkvæmt samþykktum	9.343	9.343
Þar af eigin hlutir	0	0

Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

b. Eiginfjárstýring

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

c. Eigið fé og eiginfjárlutfall

	30.6.2014	31.12.2013
Eigið fé	541.151	464.822
Eiginfjárlutfall	18,6%	24,9%

Skýringar frh.

Áhættustýring

35. 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

36. 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.

37. Hámarks útlánaáhætta

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

	30.6.2014	31.12.2013
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	4.222	3.432
Handbært fé	152.262	26.425
Samtals	156.484	29.857

38. Virðisrýrnun viðskiptakrafna

Aldursgreining viðskiptakrafna og niðurfærsla sundurliðast sem hér segir:

	30.6.2014		31.12.2013	
	Nafnverð	Niðurfærsla	Nafnverð	Niðurfærsla
Ógjaldfallnar kröfur	1.494	0	0	0
Samtals	1.494	0	0	0

39. 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 lausafjástöðu 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 fjárfjarlegum 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 2014 hafði félagið innkallað samtals 2,9 ma.kr. Ónýtt áskriftarloforð þann 30. júní 2014 eru því 7,1 ma.kr.

Skýringar frh.

40. 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
30.6.2014						
Fjáreignir						
Handbært fé	152.262				152.262	152.262
Kröfur á tengda aðila	2.531				2.531	2.531
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	4.222				4.222	4.222
Samtals	159.015	0	0	0	159.015	159.015
Fjárskuldir						
Vaxtaberandi skuldir	95.419	113.745	341.234	3.327.027	3.877.424	2.242.442
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	123.138				123.138	123.138
Samtals	218.557	113.745	341.234	3.327.027	4.000.562	2.365.580
Hreinar fjárskuldir	(59.542)	(113.745)	(341.234)	(3.327.027)	(3.841.547)	(2.206.565)
31.12.2013						
Fjáreignir						
Handbært fé	26.425				26.425	26.425
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	3.432				3.432	3.432
Samtals	29.857	0	0	0	29.857	29.857
Fjárskuldir						
Vaxtaberandi skuldir	17.445	20.934	62.803	622.797	723.980	387.398
Ógreitt kaupverð fasteigna	975.000				975.000	975.000
Skuldir við tengda aðila	11.991				11.991	11.991
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	24.626				24.626	24.626
Samtals	1.029.062	20.934	62.803	622.797	1.735.597	1.399.015
Hreinar fjárskuldir	(999.206)	(20.934)	(62.803)	(622.797)	(1.705.740)	(1.369.158)

Skýringar frh.

41. 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 kvöðum í lánasamningum.

42. Fastvaxtaáætta

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

	Fastir vextir	0-1 ár	30.6.2014 Samtals	Fastir vextir	0-1 ár	31.12.2013 Samtals
Vaxtaberandi fjáreignir		152.262	152.262		26.425	26.425
Vaxtaberandi fjárskuldir	2.242.442		2.242.442	387.398		387.398
Hreinar vaxtaberandi fjáreignir (fjárskuldir)	(2.242.442)	152.262	(2.090.180)	(387.398)	26.425	(360.973)

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

43. 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 áhættu, starfsmenn þjálfaðir, verkferlar skipulagðir og skráðir og keyptar tryggingar þegar við á.

Skýringar frh.

Annað

44. Veðsetningar

Fjárfestinga eignir félagsins eru veðsettar til tryggingar á endurgreiðslum af skuldabréfi útgefna af félaginu. Þann 30. júní 2014 var bókfært virði fjárfestinga eignanna 2,7 ma.kr. og verðbætt skuld með áföllnum vöxtum 2,4 ma.kr. Frekari veðsetning eigna er óheimil samkvæmt skilmálum skuldabréfsins. Nánari umfjöllun um skuldabréfaútgáfuna er að finna í skýringu 47.

45. Innskattskvaðir

Á fjárfestinga eignum félagsins hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 9,9 m.kr. þann 30. júní 2014. Virðisaukaskattskvöð fyrnist á 10 til 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé nýtt í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti.

46. Tengdir aðilar

a. Skilgreining

Félagið skilgreinir ábyrgðaraðila, hluthafa sem ráða eða hafa veruleg áhrif á starfsemi félagsins, stjórnarmenn og framkvæmdastjóra sem tengda 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 23 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 2014	6m 2013
Húsaleigutekjur	1.000	0
Umsýsluþóknun	51.790	31.360
Aðkeypt sérfræðiþjónusta	1.528	0
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	2.467	859
	30.6.2014	31.12.2013
Innstæður	152.262	26.425
Viðskiptaskuldir	0	11.991

47. Skuldabréfaútgáfa

Félagið hefur gefið út skuldabréfaflokk sem skráður er í Kauphöll Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. Flokkurinn hefur auðkennið FIF 13 01 og er verðtryggt vaxtagreiðslubréf með 5% föstum ársvöxtum. Höfuðstóll kemur til greiðslu í einu lagi 1. ágúst 2028. Heimild er fyrir útgáfu bréfa í flokknum fyrir allt að 7.940,0 m.kr. að nafnvirði en þann 30. júní 2014 höfðu verið gefin út bréf fyrir 2.228,5 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.

48. Fjárfestingar

Í desember 2013 keypti félagið fasteignir við Bernhöftstorfu í Reykjavík og var afhending fasteignanna og uppgjör á kaupverði í janúar 2014. Í apríl 2014 undirritaði félagið kaupsamning vegna fasteignar við Þverholt 11 í Reykjavík, sem hýsir starfsemi Listaháskóla Íslands. Uppgjör á kaupverði og afhending fasteignarinnar var í lok júní 2014.