



FÍ FASTEIGNAFÉLAG SLHF.

## SAMANTEKT

SEPTEMBER 2013

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

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

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

A - INNGANGUR	
<b>A.1</b> (Fyrirvari)	<p>Samantekt þessa skal lesa sem kynningu á lýsingu Fí Fasteignafélags slhf., (hér eftir „<b>útgefandi</b>“ eða „<b>félagið</b>“) en lýsingin samanstendur af þessari samantekt, útgefandalýsingu dagsett 6. september 2013 („<b>útgefandalýsing</b>“) og verðbréfalýsingu dagsett 6. september 2013 („<b>verðbréfalýsing</b>“) (hér eftir „<b>lýsingin</b>“). Lýsing er birt vegna umsóknar útgefanda um töku skuldabréfa útgefnum af félaginu til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Ísland (hér eftir „<b>Kauphöllin</b>“). Auðkenni skuldabréfaflokksins í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, er FIF 13 01, þar sem skuldabréfin eru gefin rafrænt út, og hefur verið óskað eftir sama auðkenni í kerfum Kauphallarinnar. Kauphöllin mun tilkynna opinberlega ef skuldabréfin verða tekin til viðskipta og þá hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur með bréfin verði á hinum skipulega verðbréfamarkaði, en Kauphöllin tilkynnir slíka dagsetningu með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara.</p> <p>Lýsingin veitir upplýsingar um mikilvæga eiginleika og áhættu sem tengjast útgefanda, ábyrgðaraðila og skuldabréfunum. Vakin er athygli fjárfesta á því að samantektina skal lesa sem kynningu á lýsingunni og að ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfum útgefanda skal tekin á grundvelli lýsingarinnar í heild sinni og þeim viðaukum sem við hana kunna að bætast og birtir hafa verið á sama hátt og hún. Jafnframt er athygli fjárfesta vakin á því að ef farið er fyrir dómstóla með kröfu sem varðar upplýsingar í lýsingunni, gæti fjárfestir sá er höfðar mál þurft að greiða kostnað við þýðingu á lýsingunni áður en málarekstur hefst og að einstaklingar eða lögaðilar, sem útbúið hafa samantektina og sóttu um staðfestingu á samantektinni hjá Fjármálaeftirlitinu, geta sætt skaðabótaábyrgð skv. almennum reglum þar að lútandi en þó einungis ef samantektin er villandi, ónákvæm eða í ósamræmi við aðra hluta lýsingarinnar.</p> <p>Upplýsingar sem fram koma í lýsingunni byggja á staðreyndum og aðstæðum eins og þær voru á staðfestingardegi hennar og geta þær breyst án fyrirvara. Komi fram nýjar upplýsingar sem geta haft áhrif á verð skuldabréfanna frá dagsetningu staðfestingar lýsingar þessarar, sbr. 52. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, og fram að þeim degi þegar víðskipti með skuldabréfin í Kauphöll hefst mun útgefandi útbúa viðauka þar um sem birtir verða við lýsinguna sbr. 46. gr. sömu</p>

	<p>laga.</p> <p>Útprentuð eintök lýsingarinnar sem dagsett er 6. september 2013 má nálgast í 12 mánuði frá staðfestingu hennar á skrifstofu útgefanda. Rafræn eintök má nálgast á vefsíðu útgefanda <a href="http://www.fifasteignir.is">http://www.fifasteignir.is</a>.</p> <p>Í samantektinni vísa „skuldabréfin“ og „skuldabréfaútgáfan“ til skuldabréfaflokksins FIF 13 01 sem er sá flokkur sem óskað hefur verið eftir töku til viðskipta með í Kauphöllinni.</p>
--	---

<b>B – ÚTGEFANDI OG ÁBYRGÐARÐILI</b>	
<b>B.1</b> <i>(Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti)</i>	Lög- og viðskiptaheiti útgefanda er FÍ Fasteignafélag slhf.
<b>B.2</b> <i>(Lögheimili og félagform)</i>	<p>Útgefandi er með lögheimili að Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, Íslandi. Símanúmer félagsins er 825-9000. Vefsíðu félagsins má finna á <a href="http://www.fifasteignir.is">http://www.fifasteignir.is</a>.</p> <p>Útgefandi er samlagshlutafélag og var stofnaður á stofnfundi félagsins sem haldinn var þann 27. nóvember 2012. Starfsemi útgefanda lýtur lögum um hlutafélög nr. 2/1995. Útgefandi er ekki hluti af samstæðu. Tilgangur útgefanda samkvæmt 1. gr. samþykktu hans er rekstur fasteigna, kaup og sala fasteigna og fjármálagerninga sem tengjast fasteignum eða fasteignarekstri, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur.</p>
<b>B4.b</b>	Á ekki við.
<b>B.5</b> <i>(Samstæða og ábyrgðaraðili)</i>	<p>Ábyrgðaraðili útgefanda er FÍ Fasteignafélags GP ehf., kt. 430712-1010, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík („ábyrgðaraðili“), sbr. 160. gr. laga um hlutafélög nr. 2/1995. Ábyrgðaraðili á einn hlut í útgefanda. Útgefandi er þó ekki partur af samstæðu í skilningi 2. gr. laga um hlutafélög nr. 2/1995.</p> <p>Eigendur FÍ Fasteignafélags GP ehf. eru; M3 Capital ehf., kt. 611211-1390, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík („M3 Capital“) með 30% hlutafjár og M-Investments ehf., kt. 691209-2450, Ármúla 13a 108 Reykjavík („M-Investments“) með 70% hlutafjár.</p> <p>M-Investments er dótturfélag í 100% eigu MP banka hf.</p> <p>Daglegur rekstur og starfsemi útgefanda er alfarið í höndum ábyrgðaraðila. Þjónustusamningur þess efnis var undirritaður milli útgefanda og ábyrgðaraðila þann 19. febrúar 2013.</p>
<b>B.9</b>	Á ekki við.
<b>B.10</b>	Á ekki við.
<b>B.12</b> <i>(Fjárhagsupplýsingar)</i>	Útgefandi var stofnaður þann 27. nóvember 2012. Frá stofnun hefur útgefandi einungis fjárfest í tveimur fasteignum. Að öðru leyti er eiginleg starfsemi félagsins að litlu leyti hafin. Útgefandi hefur því úr takmörkuðum sögulegum fjárhagslegum upplýsingum til að dreifa þar sem innan við ár er liðið frá stofnun. Afkomuspá hefur

og breytingar)	<p>ekki verið gefin út af hálfu útgefanda.</p> <p>Hvorki hafa orðið neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum útgefanda frá stofnun hans til dagsetningar þessarar samantektar, né hafa neinir atburðir nýlega átt sér stað sem snerta útgefanda eða skipta máli við mat á gjaldhæfi hans.</p> <p>Neðangreindar fjárhagsupplýsingar eru fyrir tímabilið 27. nóvember 2012 til 30. júní 2013. Stofnefnahagsreikningur útgefanda og ársreikningur fyrir árið 2012 hefur verið endurskoðað í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla. Árshlutareikningur útgefanda hefur verið kannaður í samræmi alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um <i>Könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum</i>.</p> <p><b>Stofnefnahagsreikningur 27. nóvember 2012</b></p> <table border="1"> <tr> <td><b>Eignir</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Handbært fé</td> <td>4.000.000</td> </tr> <tr> <td>Veltufjármunir samtals</td> <td>4.000.000</td> </tr> <tr> <td><b>Eignir samtals</b></td> <td><b>4.000.000</b></td> </tr> <tr> <td><b>Eigið fé</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hlutfé</td> <td>4.000.000</td> </tr> <tr> <td><b>Eigið fé samtals</b></td> <td><b>4.000.000</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td><b>Eigið fé og skuldir samtals</b></td> <td><b>4.000.000</b></td> </tr> </table> <p><b>Ársreikningur 2012</b></p> <p>Efnahagsreikningur félagsins fyrir reikningsárið 2012 er samhljóða stofnefnahagsreikningi að ofan.</p> <p><b>Hálfsársuppgjör 2013 (janúar - júní)</b></p> <table border="1"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>Rekstrarreikningur</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;"><b>6m 2013</b></td> </tr> <tr> <td>Húsaleigutekjur</td> <td style="text-align: right;">17.761</td> </tr> <tr> <td><b>Rekstrartekjur</b></td> <td style="text-align: right;"><b>17.761</b></td> </tr> <tr> <td>Rekstur fjárfestingareigna</td> <td style="text-align: right;">(1.134)</td> </tr> <tr> <td>Umsýsluþóknun</td> <td style="text-align: right;">(31.360)</td> </tr> <tr> <td>Annar rekstrarkostnaður</td> <td style="text-align: right;">(4.874)</td> </tr> <tr> <td><b>Rekstrarkostnaður</b></td> <td style="text-align: right;"><b>(37.369)</b></td> </tr> </table>	<b>Eignir</b>		Handbært fé	4.000.000	Veltufjármunir samtals	4.000.000	<b>Eignir samtals</b>	<b>4.000.000</b>	<b>Eigið fé</b>		Hlutfé	4.000.000	<b>Eigið fé samtals</b>	<b>4.000.000</b>	<hr/>		<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	<b>4.000.000</b>	<b>Rekstrarreikningur</b>			<b>6m 2013</b>	Húsaleigutekjur	17.761	<b>Rekstrartekjur</b>	<b>17.761</b>	Rekstur fjárfestingareigna	(1.134)	Umsýsluþóknun	(31.360)	Annar rekstrarkostnaður	(4.874)	<b>Rekstrarkostnaður</b>	<b>(37.369)</b>
<b>Eignir</b>																																			
Handbært fé	4.000.000																																		
Veltufjármunir samtals	4.000.000																																		
<b>Eignir samtals</b>	<b>4.000.000</b>																																		
<b>Eigið fé</b>																																			
Hlutfé	4.000.000																																		
<b>Eigið fé samtals</b>	<b>4.000.000</b>																																		
<hr/>																																			
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	<b>4.000.000</b>																																		
<b>Rekstrarreikningur</b>																																			
	<b>6m 2013</b>																																		
Húsaleigutekjur	17.761																																		
<b>Rekstrartekjur</b>	<b>17.761</b>																																		
Rekstur fjárfestingareigna	(1.134)																																		
Umsýsluþóknun	(31.360)																																		
Annar rekstrarkostnaður	(4.874)																																		
<b>Rekstrarkostnaður</b>	<b>(37.369)</b>																																		

Hrein rekstrargjöld	(19.608)
Vaxtatekjur	859
Vaxtagjöld	(25)
<b>Hreinar fjármunatekjur</b>	<b>835</b>
<b>Tap tímabilsins</b>	<b>(18.773)</b>
<b>Efnahagsreikningur</b>	
<b>Eignir</b>	<b>30. júní 2013</b>
Fjárfestingaeignir	486.384
<b>Fastafjármunir samtals</b>	<b>486.384</b>
Handbært fé	38.591
Aðrar skammtímakröfur	8.140
Veltufjármunir samtals	46.730
<b>Eignir samtals</b>	<b>533.114</b>
<b>Eigið fé og skuldir</b>	
Hlutafé	9.343
Yfirverðsreikningur	528.987
(Ójafnað) óráðstafað eigið fé	(18.773)
<b>Eigið fé samtals</b>	<b>519.557</b>
Aðrar skuldbindingar	4.010
<b>Skuldbindingar samtals</b>	<b>4.010</b>
Viðskiptaskuldir	9.547
<b>Skammtímaskuldir</b>	<b>9.547</b>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	<b>533.114</b>

<b>Sjóðstreymi</b>	
	<b>30. júní 2013</b>
<b>Rekstrarhreyfingar</b>	
Tap Tímabilsins	(18.773)
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum	5.418
<b>Handbært fé til rekstrar</b>	<b>(13.355)</b>
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>	
Fjárfesting í rekstrarfjármunum	(486.384)
Fjárfestingahreyfingar	(486.384)
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>	
Innborgað hlutfé	534.330
Fjármögnunarhreyfingar	534.330
Handbært fé í upphafi árs	4.000
Breyting handbærs fjárs	34.591
<b>Handbært fé í lok tímabils</b>	<b>38.591</b>
*fjárhæðir eru í þúsundum króna.	
<b>Breytingar á fjárhag útgefanda frá 1. júlí 2013</b>	
Þann 22. júlí 2013 fjárfesti útgefandi í fasteign að Álíheimum 74, 104 Reykjavík („Álíheimar“). Kaupverð Álíheima var kr. 370.000.000. Að öðru leyti hafa ekki orðið verulegar breytingar á fjárhag útgefanda frá 1. júlí 2013.	
<b>B.13</b>	Á ekki við.
<b>B.14</b>	Á ekki við.
<b>B.15</b> (Tilgangur útgefanda)	Útgefandi var stofnaður í þeim tilgangi að fjárfesta í fasteignum í samræmi við fjárfestingastefnu sem samþykkt hefur verið af öllum hluthöfum útgefanda. Þá kveður 1. gr. samþykktu útgefanda á um að tilgangur þess sé rekstur fasteigna, kaup og sala fasteigna og fjármálagerninga sem tengjast fasteignum eða fasteignarekstri, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur.

<b>B.16</b> <i>(Helstu hluthafar)</i>	Hluthafar í FÍ Fasteignafélagi slhf. miðað við 5. september 2013 eru eftirfarandi:			
	<b>Nafn</b>	<b>Kennitala</b>	<b>Heimilisfang</b>	<b>Hlutur</b>
	Lífeyrissjóður verslunarmanna	430269-4459	Kringlunni 7 103 Reykjavík	19,90%
	Gildi lífeyrissjóður	561195-1889	Sætúni 1 105 Reykjavík	14,86%
	Stafi lífeyrissjóður	430269-0389	Stórhöfða 31 110 Reykjavík	10,08%
	Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A deild	550197-3409	Engjateig 11 105 Reykjavík	11,94%
	Stapi lífeyrissjóður	601092-2559	Strandgötu 3 600 Akureyri	7,56%
	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	450181-0489	Borgartúni 29 105 Reykjavík	7,05%
	Festa lífeyrissjóður	571171-0239	Krossmóar 4a 260 Reykjanesbæ	7,05%
	Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B deild	430269-6669	Engjateig 11 105 Reykjavík	6,96%
	Almenni lífeyrissjóðurinn	450290-2549	Borgartúni 25 105 Reykjavík	5,04%
	Lífeyrissjóður Verkfræðinga	430269-4299	Engjateigi 9 104 Reykjavík	3,02%
	Lífeyrissjóður starfs manna sveitarfélaga	491098-2529	Sigtúni 42 105 Reykjavík	2,52%
	Teknetín ehf.	491112-0340	Suðurlandsbraut 18 108 Reykjavík	2%

	<table> <tr> <td>Lífeyrissjóður</td> <td>490671-0809</td> <td>Hafnarstræti 9–13</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>vestfirðinga</td> <td></td> <td>400 Ísafirði</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Lífeyrissjóður</td> <td>430269-4889</td> <td>Engjateig 11</td> <td>0,99%</td> </tr> <tr> <td>hjúkrunarfræðinga</td> <td></td> <td>105 Reykjavík</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Fí Fasteignafélag</td> <td>430712-1010</td> <td>Katrínartúni 2</td> <td>0,000[1]%</td> </tr> <tr> <td>GP ehf.</td> <td></td> <td>105 Reykjavík</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><b>SAMTALS</b></td> <td><b>100%</b></td> </tr> </table> <p>Hluthafar í félaginu eru 15 talsins þann 5. september 2013 og eru þeir skuldbundnir til þess að hlíta skilmálum félagsins, dagsettir þann 25. janúar 2013. Þá hafa hluthafarnir skrifað undir áskriftarloforð þar sem þeir skuldbinda sig til þess að fjármagna félagið annars vegar með hlutafé er svarar til 20% af heildarfjármögnun útgefanda og skuldabréfum útgefnum samkvæmt skuldabréfalýsingu þessari og svara til 80% af heildarfjármögnun útgefanda.</p>	Lífeyrissjóður	490671-0809	Hafnarstræti 9–13	1%	vestfirðinga		400 Ísafirði		Lífeyrissjóður	430269-4889	Engjateig 11	0,99%	hjúkrunarfræðinga		105 Reykjavík		Fí Fasteignafélag	430712-1010	Katrínartúni 2	0,000[1]%	GP ehf.		105 Reykjavík				<b>SAMTALS</b>	<b>100%</b>
Lífeyrissjóður	490671-0809	Hafnarstræti 9–13	1%																										
vestfirðinga		400 Ísafirði																											
Lífeyrissjóður	430269-4889	Engjateig 11	0,99%																										
hjúkrunarfræðinga		105 Reykjavík																											
Fí Fasteignafélag	430712-1010	Katrínartúni 2	0,000[1]%																										
GP ehf.		105 Reykjavík																											
		<b>SAMTALS</b>	<b>100%</b>																										
<b>B.17</b>	Á ekki við.																												
<b>B.20</b> (Yfirlýsing um tilgang með stofnun)	Tilgangur útgefanda er rekstur fasteigna, kaup og sala fasteigna og fjármálagerninga sem tengjast fasteignum eða fasteignarekstri, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur.																												
<b>B.21</b> (Yfirlit yfir starfsemi)	<p><b>Útgefandi</b></p> <p>Um markmið útgefanda fer eftir fjárfestingastefnu hans sem upphaflega var undirrituð þann 25. janúar 2013. Megináhersla útgefanda er að fjárfesta í fasteignum sem skila stöðugum leigutekjum í gegnum langtíma leigusamninga.</p> <p><b>Ábyrgðaraðili</b></p> <p>Gerður hefur verið þjónustusamningur milli útgefanda og ábyrgðaraðila þar sem öllum daglegum rekstri á félaginu er útvistað til ábyrgðaraðila sem mun fá greidda þóknun frá útgefanda vegna þeirra starfa í samræmi við ákvæði þjónustusamningsins. Þjónustusamningurinn var samþykktur og undirritaður af stjórn félagsins þann 19. febrúar 2013.</p> <p><b>MP banki hf.</b></p> <p>Ábyrgðaraðili útgefanda er Fí Fasteignafélag GP ehf., kt. 430712-1010. MP banki er eigandi 70% hlutafjár í ábyrgðaraðila í gegnum dótturfélag sitt M-Investments ehf., kt. 691209-2450, Ármúla 13a 108 Reykjavík. MP banki er einnig viðskiptabanki útgefanda.</p> <p>Þá er Fyrirtækjaráðgjöf MP banka umsjónaraðili með gerð lýsingarinnar og fyrirhugaðrar töku skuldabréfanna til viðskipta í Kauphöllinni. Lögfræðilegur ráðgjafi útgefanda og umsjón með ritun lýsingar var LOGOS lögmannsþjónusta slf., kt. 460100-2320, Efstaleiti 5, 103 Reykjavík.</p>																												



	<p>Lögfræðisvið MP banka gegnir hlutverki veðgæsluaðila og hefur verið gerður veðgæslusamningur milli félagsins og MP banka, dagsettur þann 13. ágúst 2013. Hlutverk veðgæsluaðila er að varðveita frumrit tryggingabréfsins og hafa umsjón með hvers konar uppfærslu sem á því þarf að gera, þ.m.t. að sjá til þess að tryggingabréfið sé uppfært í hvert sinn sem útgefandi kaupir nýja fasteign og aflýsa tryggingabréfinu af hverri seldri fasteign. Auk þess er hlutverk veðgæsluaðila að framfylgja löglega teknum ákvörðunum á samráðsfundum skuldabréfaeigenda og framkvæma þær fullnustuaðgerðir sem ráðast þarf í fyrir hönd skuldabréfaeigendanna.</p> <p>Þá er Fjármálasvið MP banka útreiknings- og útgreiðsluaðili skuldabréfsins.</p>
<b>B.22</b>	Á ekki við.
<b>B.23</b>	Kemur fram í B12.
<b>B.24</b> (Verulegar óæskilegar breytingar á fjárhag útgefanda)	<p>Þann 22. júlí 2013 fjárfesti útgefandi í fasteign að Álfheimum 74, 104 Reykjavík („Álfheimar“). Kaupverð Álfheima var kr. 370.000.000. Að öðru leyti hafa ekki orðið verulegar breytingar á fjárhag útgefanda frá 1. júlí 2013.</p>
<b>B.25</b> (Undirliggjandi eignir)	<p><b>Tryggingasafnið</b></p> <p>Tryggingasafn útgefanda mun samanstanda af atvinnuhúsnæði, þ.e. verslunar, þjónustu og skrifstofuhúsnæði. En einnig verður útgefanda heimilt að fjárfesta í öðru fjölnota atvinnuhúsnæði, svo sem lager og iðnaðarhúsnæði.</p> <p>Við dagsetningu þessarar samantektar á útgefandi eftirfarandi tvær fasteignir:</p> <p><b>Laufásvegur 31, 101 Reykjavík</b></p> <p>Útgefandi á fasteign að Laufásvegi 31, 101 Reykjavík („Laufásvegur“) og er eftirfarandi bókfært virði fasteignarinnar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fasteignamat er kr. 206.550.000,</li> <li>- Lóðarmat er kr. 26.100.000,</li> <li>- Brunabótamat kr. 292.500.000, og</li> <li>- Bókfært virði fasteignarinnar er kr. 486.384.000 (miðað við árshlutareikning 2013).</li> </ul> <p>Laufásvegur er atvinnuhúsnæði með 100% nýtingarhlutfall miðað við dagsetningu samantektar þessarar. Fasteignin er leigð út til tveggja leigutaka, breska og þýska sendiráðsins. Leigusamningarnir eru verðtryggðir og gilda frá 1. janúar 2013 og til 1. janúar 2016.</p> <p>Leigusamningarnir eru óuppsegjanlegir nema með samþykki beggja aðila og eiga leigutakar bæði forleigurétt og forkaupsrétt að fasteigninni.</p> <p><b>Álfheimar 74, 104 Reykjavík</b></p> <p>Þá á útgefandi fasteign að Álfheimum 74, 104 Reykjavík og er eftirfarandi bókfært virði fasteignarinnar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fasteignamat er kr. 157.150.000,</li> <li>- Lóðarmat er kr. 14.400.000,</li> </ul>

- Brunabótamat kr. 257.300.000, og
- Bókfært virði fasteignarinnar er kr. 370.000.000

Álfheimar er atvinnuhúsnæði með 100% nýtingarhlutfall miðað við dagsetningu samantektar þessarar. Fasteignin er leigð út til eins leigutaka, Heilsugæslunnar í Reykjavík. Leigusamningurinn er verðtryggður og gildir til 1. ágúst 2030.

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

#### ***Fjármögnun fasteigna útgefanda***

Kaupin á Laufásvegi voru fjármögnuð með eigin fé og áttu kaupin sér stað áður en skuldabréfin voru gefin út.

Kaupin á Álfheimum voru fjármögnuð með útgáfu skuldabréfa.

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

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

#### ***Tekjuflæði af fasteignum til þess að mæta afborgunum***

Til þess að standa skil á vaxtagreiðslum og kostnaði vegna skuldabréfanna nýtir félagið leigutekjur sem innheimtar eru mánaðarlega af þeim fasteignum sem standa til tryggingar greiðslu skuldabréfanna.

#### ***Óháð mat á virði fjárfestingareigna:***

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


Verðmatið var unnið af Þresti Sigurðssyni, Cand. Oecon og M.Sc. í fjármálum, meðeiganda (e. partner) hjá Capacent. Þróstur er sérfræðingur í m.a. fjármálum fyrirtækja og gerð verðmata. Þróstur hefur engra hagsmuna að gæta gagnvart Fí Fasteignafélagi slhf.

Útgefandi staðfestir, að því marki sem honum er kunnugt um, að þær upplýsingar sem verðmatið hefur að geyma séu réttar og að engum upplýsingum er sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika þess.

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

Verðmatið var unnið af Þresti Sigurðssyni, Cand. Oecon og M.Sc. í fjármálum, meðeiganda (e. partner) hjá Capacent. Þróstur er sérfræðingur í m.a. fjármálum fyrirtækja og gerð verðmata. Þróstur hefur engra hagsmuna að gæta gagnvart Fí Fasteignafélagi slhf.

Útgefandi staðfestir, að því marki sem honum er kunnugt um, að þær upplýsingar sem verðmatið hefur að geyma séu réttar og að engum upplýsingum er sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika þess.

<b>B.26</b>	Á ekki við.
<b>B.27</b> ( <i>Frekari útgáfa með sömu tryggingum</i> )	Útgefandi mun ekki gefa út frekari verðbréf sem tryggð eru með sömu eignum og skuldabréfin sem gefin eru út í þessum skuldabréfaflokki.
<b>B.28</b> ( <i>Skipulag viðskipta</i> )	<p>Ábyrgðaraðili, mun innan marka þjónustusamnings við félagið, samþykka og skilmála félagsins, lýsingar útgefanda dagsettri 6. september 2013 og áskriftarloforða, skoða, meta og taka ákvarðanir um hvaða fjárfestingakostir eru lagðir fyrir stjórn félagsins. Ábyrgðaraðilinn verður virkur í stefnumörkun hvers verkefnis á vegum félagsins. Þá mun hann vera ábyrgur fyrir því að leita að og kanna áreiðanleika nýrra fjárfestinga, meta, hafa eftirlit og eftirfylgni með og hafa umsjón með sölu fasteigna í eigu útgefanda.</p> <p>Stjórn útgefanda tekur þó endanlega ákvörðun um hvort fjárfest verði í þeim fjárfestingakostum sem ábyrgðaraðili leggur fyrir stjórn í samræmi við ákvæði samþykka og skilmála félagsins.</p>  <p>*Flæðirit yfir skipulag viðskipta</p>
<b>B.29</b> ( <i>Upplýsingar um sjóðsstreymi eigna</i> )	<p>Skuldabréfin eru með gjalddaga fjórum sinnum á ári. Til þess að standa skil á vaxtagreiðslum og kostnaði vegna skuldabréfanna nýtir félagið leigutekjur sem innheimtar eru mánaðarlega af þeim fasteignum sem standa til tryggingar greiðslu skuldabréfanna.</p> <p>Lengd skuldabréfsins er þ.a.l. stillt af miðað við það útgefandi geti staðið straum af vaxtagreiðslum og kostnaði. Ekki er gert ráð fyrir því að útgefandi muni hafa yfir að ráða verulegu lausafé umfram það sem þarf til að standa straum af afborgunum vaxta og kostnaðar. Ef sú staða kemur upp að útgefandi hafi verulegt lausafé til ráðstöfunar gera skilmálar og samþykktir félagsins ráð fyrir því að greiddur sé arður til hluthafa, að því gefnu að skilyrði til arðgreiðslu séu uppfyllt.</p> <p>Sala á undirliggjandi eignum útgefanda mun hins vegar standa straum af greiðslum af höfuðstól skuldabréfanna. Fyrirhugað er að allar fasteignir félagsins verði seldar</p>

	fyrir lok starfstíma félagsins, þ.e. að hámarki innan 12 ára frá áskriftardegi, sbr. 11. gr. skilmála útgefanda. Þar af leiðandi er fyrirhugað að skuldabréfið verði að fullu upp greitt upp áður en til lokagjalddaga skuldabréfsins kemur.
<b>B.30</b>	MP banki í samvinnu við Örn Valdimar Kjartansson, sem nú gegnir stöðu framkvæmdastjóra útgefanda, lögðu grunninn að stofnun útgefanda í upphafi árs 2012. Í kjölfar viðræðna við væntanlega fjárfesta, sem að meginstefnu til voru einir af stærstu lífeyrissjóðum landsins, var félagið endanlega stofnað þann 27. nóvember 2012.

<b>C – UPPLÝSINGAR UM SKULDABRÉFIN</b>							
<b>C.1</b> (Tegund og flokkar verðbréfa)	Sótt er um töku á skuldabréfum útgefnum af félaginu í neðangreindum flokki til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX á Íslandi (Kauphöll).						
	Auðkenni Skb.flokks	ISIN	Nafnverðs-eining	Loka-gjalddagi	Gjaldmiðill	Tegund	Verðtrygging
	FIF 13 01	IS0000022770	1	1. ágúst 2028	ISK	Vaxta-greiðslubréf	Vísitala neysluverðs
<b>C.2</b> (Gjaldmiðill)	Skuldabréfin eru gefin út í íslenskum krónum (ISK) og nafnverðseiningum 1 kr.						
<b>C.5</b> (Hömlur á meðferð verðbréfanna)	Engar hömlur eru á framsali á skuldabréfunum sem útfin eru samkvæmt lýsingu þessari.						
<b>C.8</b> (Lýsing á réttindum tengdum verðbréfum)	Engin sérstök réttindi, hlunnindi eða forkaupsréttarákvæði fylgja kaupum á skuldabréfunum. Þá eru kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfunum ávallt jafnréttarhár innbyrðis ( <i>pari passu</i> ).						
<b>C.9</b> (Nafnvextir, fyrsti gjalddagi, fyrirkomulag o.fl.)	<p>Skuldabréfið er verðtryggt vaxtagreiðslubréf.</p> <p>Vaxtagjalddagar eru fjórum sinnum á ári:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1. febrúar,</li> <li>- 1. maí,</li> <li>- 1. ágúst, og</li> <li>- 1. nóvember.</li> </ul> <p>Vextir greiðast fjórum sinnum á ári af verðtryggðum höfuðstól, en höfuðstóll greiðist á lokagjalddaga þann 1. ágúst 2028, sbr. þó (i) heimild útgefanda til þess að fyrirframgreiða útgáfuna að hluta eða að fullu áður en að lokagjalddaga er komið að tilteknum skilyrðum uppfylltum og (ii) skyldu til að ráðstafa söluandvirði við sölu á undirliggjandi fasteign til að greiða upp eftirstöðvar þess hluta skuldabréfaútgáfunnar sem skilgreindur var til fjármögnunar viðkomandi eignar</p>						

	<p>að svo miklu leyti sem söluandvirði leyfir.</p> <p>Útgefandi mun, fyrir milligöngu Verðbréfaskráningar Íslands hf., Laugavegi 182, Reykjavík greiða greiðslur samkvæmt skuldabréfunum, höfuðstól og vexti, til þeirra reikningsstofnana þar sem skráðir eigendur skuldabréfanna hafa VS-reikning. Viðkomandi reikningsstofnanir annast endanlegar greiðslur inn á reikning skuldabréfaeigenda.</p> <p>Þá sinnir lögfræðisvið MP banka hf. hlutverki veðgæsluaðila og er hlutverk hans m.a. að koma fram fyrir hönd skuldabréfaeigenda (þ.e. veita fyrirvar) í tengslum við skuldabréfaútgáfunu í samræmi við skilmála skuldabréfanna.</p> <p>Skuldabréfin bera fasta 5% ársvexti.</p> <p>Skuldabréfin eru bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar (VNV). Grunnvísitala skuldabréfanna er 414,6933 (VNV 20. júlí 2013)</p> <p>Fyrsti vaxtadagur er 20. júlí 2013.</p> <p>Fyrsti gjalddagi vaxta er 1. ágúst 2014.</p> <p>Loka gjalddagi er 1. ágúst 2028.</p>
<b>C.10</b>	Á ekki við
<b>C.11</b> (Taka til viðskipta)	Stjórn útgefanda tók ákvörðun um að óska eftir töku skuldabréfa til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland, á stjórnarfundum þann 14. júní 2013.
<b>C.12</b> (Lágmark fyrir útgáfu)	Ekkert lágmark er sett fyrir útgáfu skuldabréfa samkvæmt lýsingunni.

<b>D – ÁHÆTTUÞÆTTIR</b>	
<b>D.2</b> (Áhættuþættir tengdir útgefanda)	<p>Þeir áhættuþættir sem fjallað er um í útgefandalýsingu og eiga við um útgefanda eru i) áhættuþættir tengdir útgefanda (<i>félagaform, skuldsetning og veðsetning útgefanda, og viðhalds- og rekstraráhætta</i>), ii) áhættuþættir tengdir fasteignamarkaðnum (<i>mótaðilaáhætta, fjárfestingaráhætta, afkomuáhætta, útleiguáhætta og áhætta í sveiflum í opinberum gjöldum</i>), iii) fjárhagsleg áhætta (<i>almenn áhætta tengd efnahagssumhverfi, lausafjár- og fjármögnunaráhætta og áhætta vegna lok starfstíma útgefanda</i>) og iv) lagaleg áhætta.</p> <p>Einn helsti áhættuþáttur útgefanda er áhætta tengd því að mótaðilar (leigutakar) útgefanda standi ekki við skuldbindingar sínar, en slíkt kann að hafa áhrif á getu útgefanda til þess að standa skil á greiðslum samkvæmt skuldabréfunum. Hins vegar, þá er stærstur hluti leigutaka vel stæð fyrirtæki og/eða opinberir aðilar og er það fyrirkomulag til þess fallið að draga úr þeirri áhættu. Þá kann einnig að koma upp sú staða ekki náist að leigja út fasteignir félagsins. Einnig má geta utanaðkomandi áhrifa svo sem hagvöxtur, verðbólga, atvinnustig o.þ.h. sem kann að</p>

	hafa á hrif á fasteignamarkaðinn.
<b>D.3</b> (Áhættuþættir tengdir skuldabréfunum)	<p>Þeir áhættuþættir sem fjallað er um í verðbréfalýsingu og eiga við um verðbréfin sem óskað hefur verið eftir töku til viðskipta með eru i) markaðsáhætta, ii) seljanleikaáhætta, iii) vanskilaáhætta, iv) áhætta tengd undirliggjandi tryggingum, v) verðbólgu- og vaxtaáhætta, vi) uppgjörssáhætta og vii) lagaleg áhætta.</p> <p>Helsta áhættan sem er tengd verðbréfunum er áhætta tengd undirliggjandi tryggingum. Til tryggingar útgáfunni veitir útgefandi veð í safni fasteigna útgefanda. Getur virði fasteigna útgefanda rýrnað, hvort heldur sem er vegna lækkandi fasteignaverðs eða neikvæðrar þróunar leiguverðs á atvinnuhúsnæði. Lækkun á fasteignaverði kann að hafa áhrif þegar kemur að lokagjalddaga skuldabréfanna þar sem söluandvirði undirliggjandi fasteigna er ætlað að standa straum af greiðslu höfuðstóls skuldabréfanna. Útgefandi vinnur þó eftir fyrirfram kunngerðir fjárfestingastefnu sem ætlað er að draga úr þessari áhættu.</p> <p>Hugsanlegir fjárfestar í verðbréfum útgefnum af félaginu eru hvattir til að kynna sér vel umfjöllun um áhættuþætti í útgefandalýsingu og verðbréfalýsingu áður en ákvörðun er tekin um að fjárfesta í skuldabréfum útgefanda.</p>

<b>E – ÚTBOÐ, HAGSMUNAÁREKSTRAR O.FL.</b>	
<b>E.2b</b> (Tilgangur útgáfu)	Tilgangurinn með útgáfu skuldabréfanna er að fjárfesta í fasteignum í samræmi við fjárfestingastefnu sem samþykkt hefur verið af öllum hluthöfum útgefanda.
<b>E.3</b>	Á ekki við.
<b>E.4</b> (Hagsmunaárekstrar)	<p>Hagsmunaárekstrar:</p> <p><b>MP Banki hf.</b></p> <p>Ábyrgðaraðili útgefanda er FÍ Fasteignafélag GP ehf., kt. 430712-1010. MP banki er eigandi 70% hlutafjár í ábyrgðaraðila í gegnum dótturfélag sitt M-Investments ehf., kt. 691209-2450, Ármúla 13a 108 Reykjavík. MP banki er einnig viðskiptabanki útgefanda.</p> <p>Þá er Fyrirtækjaráðgjöf MP banka umsjónaraðili með gerð lýsingarinnar og fyrirhugaðrar töku skuldabréfanna til viðskipta í Kauphöllinni.</p> <p>Lögfræðisvið MP banka gegnir hlutverki veðgæsluáðila og hefur verið gerður veðgæslusamningur milli félagsins og MP banka, dagsettur þann 13. ágúst 2013.</p> <p>Þá er Fjármálasvið MP banka útreiknings- og útgreiðsluáðili skuldabréfsins.</p> <p>Þann 5. mars 2013 undirritaði útgefandi kautilboð við LV31 ehf., kt. 581109-0240 („LV31“) um kaup á fasteigninni Laufásvegur 31, 101 Reykjavík með fastanúmer 222-8515 og landnúmer 102166 („Laufásvegur“).</p> <p>Forsagan að kaupnum á Laufásvegi er sú að starfsmenn MP banka í samvinnu við Örn Valdimar Kjartansson, sem nú gegnir stöðu framkvæmdastjóra útgefanda, lögðu grunninn að stofnun útgefanda í upphafi árs 2012. Á þeim tíma stóð MP banka til boða að skoða kaup á Laufásvegi. Tókst samvinna með Erni og MP banka um að kaupa eignina og var hún keypt af félagi í eigu Arnar, M3 fjárfestingu ehf., sem síðar</p>

	<p>hlaut nafnið LV31 ehf. Var eignin fjármögnuð af MP banka. Undirliggjandi ástæða kaupanna var sú að talið var að Laufásvegur gæti reynst góður fjárfestingarkostur fyrir útgefanda, sem á þeim tíma hafði enn ekki tekið til starfa, en eðli máls samkvæmt með fullum fyrirvara um samþykki stjórnar útgefanda á síðari stigum og því að fasteignin myndi rúmast innan fjárfestingastefnu hans. Vegna seinkunar á stofnun útgefanda var ákveðið að bankinn myndi kaupa M3 fjárfestingu ehf. og var nafni félagsins samhliða framsalinu breytt í LV31 ehf. Kaupverð félagsins við framsalið nam virði hlutafjár auk kostnaðar við framsalið, en hlutafé stóð í lögbundnu lágmarki.</p> <p>Þegar útgefandi hóf starfsemi var honum boðið að kaupa Laufásveg. Kaupverð tók mið af verði því sem M3 fjárfesting ehf., síðar LV31, hafði keypt eignina á að viðbættum kostnaði og verðbótum. Voru kaupin borin undir stjórn félagsins og samþykkt á stjórnarfundum þann 28. febrúar 2013.</p> <p><b>Ábyrgðaraðili</b></p> <p>Gerður hefur verið þjónustusamningur milli útgefanda og ábyrgðaraðila þar sem ábyrgðaraðili mun alfarið sjá um daglegan rekstur á félaginu og fá greidda þóknun frá útgefanda vegna þeirra starfa í samræmi við ákvæði þjónustusamningsins. Þjónustusamningurinn var samþykktur og undirritaður af stjórn félagsins þann 19. febrúar 2013.</p> <p>Í þessu sambandi skal þess getið að Örn Valdimar Kjartansson, framkvæmdastjóri útgefanda er 30% hluthafi í ábyrgðaraðila í gegnum félagið M3 Capital ehf.</p> <p><b>Stjórn og framkvæmdastjóri</b></p> <p>Brynjólfur Jón Baldursson, stjórnarformaður útgefanda, er forstöðumaður fjármálafyrirtækja og fagfjárfesta á fjárfestingarbankasviði MP banka. Þá er hann jafnframt stjórnarformaður ábyrgðaraðila.</p> <p>Allir stjórnarmenn félagsins, að undanskildum Brynjólfi Jóni Baldurssyni, stjórnarformanni, eru starfsmenn stórra hluthafa í félaginu og eru tengsl þeirra við útgefanda eftirfarandi:</p> <p>Björn Hjaltested Gunnarsson er starfsmaður Lífeyrissjóðs starfsmanna ríkisins sem er 19,9% hluthafi í félaginu (þ.m.t. Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A- og B-deild og Lífeyrissjóður hjúkrunarfræðinga).</p> <p>Gylfi Jónasson er framkvæmdastjóri Festu lífeyrissjóðs sem á 7,05% hlut í félaginu.</p> <p>Tómas N. Möller er starfsmaður Lífeyrissjóðs verzlunarmanna sem er 19,9% hluthafi í félaginu.</p> <p>Ólafur Sigurðsson er framkvæmdastjóri Stafa lífeyrissjóðs sem er 10,08% hluthafi í félaginu.</p> <p>Örn Valdimar Kjartansson er framkvæmdastjóri útgefanda, sem og hluthafi, framkvæmdastjóri og stjórnarmaður í ábyrgðaraðila. Ábyrgðaraðili er innan við 1% hluthafi í félaginu. Þá er Örn eigandi og stjórnarformaður M3 Capital ehf. sem er 30% eigandi í ábyrgðaraðila.</p> <p>Engin fjölskyldutengsl eru á milli aðila í stjórn félagsins. Engin stjórnarmeðlimur hefur verið sakfelldur vegna svikamála. Engin stjórnarmeðlima hefur verið úrskurðaður gjaldþrota eða þurft að sæta skiptameðferð.</p>
E.7	Félagið ber allan kostnað við stofnun þess, svo sem lögfræðikostnað, gjöld til hins opinbera (þ.m.t. stimpilgjöld vegna útgáfu hluta- og skuldabréfa) og annan kostnað

<i>(Kostnaður við töku til viðskipta)</i>	sem telja má eðlilegt að sé hluti af því að koma félaginu á laggirnar. Skuldabréfaeigendur munu ekki bera kostnað af töku skuldabréfanna til viðskipta. Útgefandi (þ.e. hluthafar) munu bera allan kostnað við útgáfu og töku skuldabréfanna til viðskipta hjá Kauphöllinni.
---	--





FÍ FASTEIGNAFÉLAG SLHF.

## VERÐBRÉFALÝSING

SEPTEMBER 2013

## EFNISYFIRLIT

1	ÁHÆTTUÞÆTTIR .....	4
1.1	Markaðsáhætta .....	5
1.2	Seljanleikaáhætta .....	5
1.3	Vanskilaáhætta .....	5
1.4	Áhætta tengd undirliggjandi tryggingum .....	5
1.5	Verðbólgu- og vaxtaáhætta .....	7
1.6	Uppgjörsáhætta .....	7
1.7	Lagaleg áhætta .....	7
2	SKILGREININGAR.....	8
3	TILKYNNING FRÁ ÚTGEFANDA.....	10
4	ÁBYRGIR AÐILAR.....	11
4.1	Yfirlýsing stjórnar útgefanda .....	11
4.2	Umsjónaraðili vegna tóku skuldabréfanna til viðskipta .....	12
4.3	Hugsanlegir hagsmunaárekstrar.....	12
4.3.1	MP Banki hf. ....	12
4.3.2	Ábyrgðaraðili .....	13
4.3.3	Stjórn og framkvæmdastjóri.....	13
5	UPPLÝSINGAR UM SKULDABRÉFIN .....	13
5.1	Almennt .....	13
5.2	Tilgangur útgáfunnar .....	14
5.3	Heimild að baki fyrirhugaðrar útgáfu skuldabréfanna .....	14
5.4	Aðilar og hlutverk .....	14
5.5	Greiðslufyrirkomulag.....	15
5.6	Upplýsingagjöf.....	15
6	TRYGGINGASAFNIÐ .....	16
6.1	Almennt um tryggingasafnið/tryggingabréfið.....	16
6.2	Fasteignir og leigusamningar.....	16
6.2.1	Fjármögnun fasteigna.....	17
6.3	Skipulag viðskipta .....	18
6.4	Fjármagnsflæði af fasteignum.....	18
6.5	Fjárfestingastefna .....	19

6.6	Sala og útskipting fasteigna útgefanda .....	20
6.7	Fjárhæð láns í hlutfalli við fjárhæð tryggingar .....	20
6.8	Óháð virðismat tryggingasafns - sérfræðiálit .....	20
6.9	Upplýsingar frá þriðja aðila .....	21
7	SKILMÁLAR SKULDABRÉFSINS .....	21
7.1	Almennar upplýsingar um skuldabréfin .....	21
7.2	Ítarupplýsingar um skuldabréfin .....	25
7.3	Taka til viðskipta .....	33
7.3.1	Ákvörðun um töku til viðskipta .....	33
7.3.2	Tilgangur töku til viðskipta .....	34
7.3.3	Umsjón með töku skuldabréfanna til viðskipta .....	34
7.3.4	Umsókn um töku skuldabréfanna til viðskipta .....	34
7.3.5	Kostnaður við töku skuldabréfanna til viðskipta .....	34
8	SKJÖL TIL SÝNIS.....	35
9	TRYGGINGARBRÉF .....	36

Verðbréfalýsing þessi er birt af hálfu Fí Fasteignafélags slhf., kt. 571212-0210, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, Ísland (hér eftir „útfandi“ eða „félagið“), dagsett þann 6. september 2013 („verðbréfalýsing“), sem er hluti af lýsingu dagsettri þann 6. september 2013, sem samanstendur af þremur skjölum, þ.e. verðbréfalýsingu þessari, útfandalýsingu dagsettri 6. september 2013 („útfandalýsing“) og samantekt dagsettri 6. september 2013 („samantekt“) (útfandalýsing, verðbréfalýsing og samantekt hér eftir sameiginlega nefndar „lýsingin“). Verðbréfalýsing þessi er birt vegna umsóknar útfanda um töku skuldabréfa útfanda til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Ísland (hér eftir einnig nefnt „Kauphöllin“). Auðkenni skuldabréfaflokksins í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Ísland er FIF 13 01, þar sem skuldabréfin eru gefin rafrænt út. Óskað hefur verið eftir sama auðkenni í kerfum Kauphallarinnar. Kauphöllin mun tilkynna opinberlega ef skuldabréfin verða tekin til viðskipta og þá hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur með bréfin verði á hinum skipulega verðbréfamarkaði, en Kauphöllin tilkynnir slíka dagsetningu með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara.

Verðbréfalýsing þessi veitir upplýsingar um mikilvæga eiginleika og áhættu sem tengjast verðbréfunum.

Upplýsingar sem fram koma í verðbréfalýsingu þessari byggja á staðreyndum og aðstæðum eins og þær voru á birtingardegi hennar og geta breyst án fyrirvara. Komi fram nýjar upplýsingar sem geta haft áhrif á verð skuldabréfanna frá dagsetningu birtingar verðbréfalýsingar þessarar og fram að þeim degi þegar viðskipti með skuldabréfin í Kauphöllinni hefjast mun útfandi gefa út opinberlega tilkynningu sem birt verður á evrópska efnahagssvæðinu auk þess sem birtur verður viðauki við lýsinguna sbr. 46. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfiðskipti (hér eftir „vvl.“)

Útprentuð eintök lýsingarinnar sem dagsett er 6. september 2013 má nálgast í 12 mánuði frá staðfestingu hennar á skrifstofu útfanda. Rafræn eintök má nálgast á vefsíðu útfanda <http://www.fifasteignir.is>

Í verðbréfalýsingu þessari vísa „skuldabréfin“ og „skuldabréfaútgáfan“ til skuldabréfaflokksins FIF 13 01 sem er sá flokkur sem óskað hefur verið eftir að tekinn verði til viðskipta í Kauphöllinni.

## 1 ÁHÆTTUÞÆTTIR

Hér á eftir er umfjöllun um áhættuþætti sem eiga sérstaklega við um skuldabréf útfanda sem fyrirhugað er að taka til viðskipta í Kauphöllinni. Eftirfarandi áhættuþættir eru settir fram svo meta megji markaðsáhættu sem tengist skuldabréfunum.

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

Eftirfarandi áhættuþættir eru háðir óvissu og því er útfanda ekki mögulegt að segja til um líkur á því að þeir geti átt sér stað. Möguleiki er á því að útfandi geti ekki staðið við skuldbindingar sínar vegna annarra þátta sem ekki eru taldir áhættuþættir á grundvelli þeirra upplýsinga sem nú liggja fyrir og útfanda er kunnugt um. Þá er vakin athygli á því að útfandi hefur ekki áður fengið verðbréf tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Af því leiðir að hann hefur ekki áður birt upplýsingar með opinberum tilkynningum á evrópska efnahagssvæðinu.

Innbyrðis röð efnistaka í þessum kafla 1 (Áhættuþættir) í verðbréfalýsingu þessari endurspeglar hvorki mikilvægi né líkur þess að viðkomandi þáttur hafi áhrif á virði skuldabréfanna, heldur er einungis til hæðarauka fyrir lesendur.

Þá er upptalning á áhættuþáttum í þessum kafla 1 í verðbréfalýsingu (Áhættuþættir) og kafla 1 í útgefandalýsingu félagsins (Áhættuþættir), eftir bestu vitund útgefanda, tæmandi talning á þeim áhættuþáttum sem mögulegt er að hafi áhrif á verðbréfin sem fyrirhugað er að verði gefin út á grundvelli lýsingar útgefanda.

Aðilar sem hafa hug á að fjárfesta í skuldabréfum útgefnum af félaginu er bent á að leita sér ráðgjafar áður en ákvörðun um fjárfestingu er tekin og jafnframt hvattir til þess að kynna sér fyrrgreinda áhættukafla vel.

### 1.1 Markaðsáhætta

Markaðsáhætta felur í sér þá áhættu að virði fjármálgæringa sveiflast almennt séð á markaði.

Skuldabréf útgefanda hafa ekki áður verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Þrátt fyrir að sótt verði um töku skuldabréfanna til viðskipta hjá NASDAQ OMX á Íslandi hf. er ekki hægt að ábyrgjast skilvirkan markað með skuldabréfin. Þá hvílir engin skylda á útgefanda að viðhalda slíkum skilvirkum markaði. Ekki hefur verið samið um viðskiptavakt með skuldabréfin og er viðskiptavakt ekki fyrirhuguð fyrir tilstuðlan útgefanda.

### 1.2 Seljanleikaáhætta

Þá má geta svokallaðrar seljanleikaáhættu, þ.e. áhættan á að ekki reynist unnt að selja skuldabréfin þegar vilji stendur til. Áhættan birtist bæði með þeim hætti að markaðurinn geti ekki tekið við því magni sem til stendur að selja þar sem kaupendur vantar, en einnig er verðmyndun oft með þeim hætti að verulegur munur er á kaup- og sölugengi og því næst ekki sá árangur við sölu sem vænst hafði verið.

### 1.3 Vanskilaáhætta

Vanskilaáhætta er sú áhætta að útgefandi geti ekki uppfyllt skyldur sínar um endurgreiðslu á skuldabréfunum á gjalddaga. Útgefandi skuldbindur sig til þess að endurgreiða skuldabréfin á gjalddaga með tekjum sínum og eignum, en skuldbinding útgefanda er tryggð í sérstöku safni fasteigna.

Allar kröfur á hendur útgefanda til endurgreiðslu skuldabréfanna eru jafnréttháar (pari passu).

### 1.4 Áhætta tengd undirliggjandi tryggingum

Til tryggingar skuldabréfaútgáfunni veitir útgefandi veð í öllum undirliggjandi fasteignum félagsins. Tryggingasafnið mun samstanda af atvinnuhúsnæði í útleigu. Ákveðin áhætta er fólgin í því að virði framangreindra fasteigna kann að rýrna, hvort heldur sem er vegna lækkandi fasteignaverðs eða vegna neikvæðrar þróunar leiguverðs á atvinnuhúsnæði, þ.m.t. vegna breytinga á framboði slíks húsnæðis.

Lækkun á fasteignaverði kann að hafa áhrif þegar kemur að lokagjalddaga skuldabréfanna þar sem söluandvirði undirliggjandi fasteigna er ætlað að standa straum af greiðslu höfuðstóls skuldabréfanna. Í þessu sambandi skal þess getið að allar fasteignir félagsins eru fjármagnaðar á grundvelli áskriftarloforða sem eru þannig upp byggð að einungis 80% af verðmæti undirliggjandi eigna verður fjármagnað með útgáfu skuldabréfa og 20% með eigið fé. Hins vegar, þá standa allar undirliggjandi fasteignir félagsins til tryggingar skuldabréfaútgáfunni.

Einnig ber að athuga að fasteign félagsins að Laufásvegi 31, 101 Reykjavík var fjármögnuð að fullu með eigin fé og Álfheimar 74, 104 að fullu með útgáfu skuldabréfa. Framtíðar fjármagnsskipan félagsins verður þó með þeim hætti sem greint er frá að ofan, þ.e. fjármögnun með 20% eigin fé og 80% skuldabréf.

Aðilar sem hafa hug á að fjárfesta í skuldabréfum útgefnum af félaginu eru hvattir til að gera eigin kannanir á, afla sér tilhlýðilegra upplýsinga eða viðhlítandi ráðgjafar um fasteignamarkað fyrir atvinnuhúsnæði áður en tekin er ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfum útgefanda.

Útgefandi getur ekki ábyrgst verðmæti þeirra fasteigna sem sett eru til tryggingar skuldabréfaútgáfunni. Vegna þessa kann að vera að fjárfestingar útgefanda myndi ekki nægilegar tekjur til þess að standa undir skuldbindingum samkvæmt skuldabréfaútgáfunni.

Útgefandi mun við val á fasteignum horfa sérstaklega til eftirfarandi þátta: i) staðsetningar, ii) ástands fasteigna, iii) lengd leigusamninga, iv) leiguverðs, v) leigutaka, og vi) framtíðar notkunarmöguleika fasteignar. Einnig verður sérstaklega horft til áhættudreifingar í samsetningu þeirra fasteigna sem fjárfest verður í.

Eftirfarandi eru markmið og heimildir útgefanda sem betur tryggja áhættudreifingu fasteignasafnsins:

- a. Megináhersla verður lögð á atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu með sérstaka áherslu á miðsvæði höfuðborgarinnar sem fjárfestingarsvæði. Fjárfest verður í verslunar, þjónustu og skrifstofuhúsnæði. Einnig verður heimilt að fjárfesta í öðru fjölnota atvinnuhúsnæði, s.s. lager og iðnaðarhúsnæði.
- b. Óheimilt er að fjárfesta í þróunarverkefnum og/eða nýbyggingum, en þó verður heimilt að fjárfesta í húsnæði í byggingu sem skilað verður fullbúnu og fyrir liggja leigusamningar sem falla að fjárfestingastefnu útgefanda.
- c. Hámarkshlutdeild einstakra leigutaka af heildarskuldbindingu (þ.e. kr. 9.925.000.000) er 20%. Fjárhagslega sterkum fyrirtækjum (leigutökum) er þó heimilt að vera með allt að 35% hlutdeild, en ekkert hámark er á hlutdeild opinberra aðila. Þrátt fyrir fyrrgreinda heimild, stefnir útgefandi þó á að vera með vel dreifða tekjusamsetningu, þ.e. leigutaka. Stefnt er að því að meðallíftími leigusamninga verði að lágmarki 5 ár.

Þá geta þættir líkt og almennt efnahagsástand, svo sem atvinnuþróun, vaxtastig, verðbólga og gengisþróun haft áhrif á verðmæti fasteigna og eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði, hvort heldur sem er til kaups eða leigu og þar með tryggingasafn útgefanda. Leigusamningar útgefanda eru tengdir vísitölu neysluverðs.

### 1.5 Verðbólgu- og vaxtaáhætta

Gengishreyfingar, verðbólga og verðbólguvæntingar kunna að hafa áhrif á vaxtastig og þar með fjármagnsliði félagsins. Sambærilegir þættir kunna að hafa áhrif á rekstrarkostnað fasteigna félagsins, þ. á m. viðhaldskostnað og markaðsverð eigna.

Útgefandi verður einungis fjármagnaður með eigin fé og skuldabréfum útgefnum samkvæmt lýsingunni. Skuldabréfin munu bera fasta verðtryggða vexti. Ef tekin verður ákvörðun um að endurfjármagna skuldir félagsins fyrir lokagjalddaga skuldabréfanna gætu vaxtakjör hafa versnað. Hvorki er heimilt að taka bankalán til þess að fjármagna fasteignakaup útgefanda né daglegan rekstur félagsins.

### 1.6 Uppgjörsáhætta

Sú áhætta er til staðar, í tengslum við möguleg viðskipti með skuldabréfin, að greiðsla í greiðslukerfi sé ekki gerð upp með þeim hætti sem vænst var sökum þess að mótaðili greiðir eða afhendir ekki greiðslu á réttum tíma.

### 1.7 Lagaleg áhætta

Um útgáfu skuldabréfanna gilda íslensk lög sem í gildi voru þegar verðbréfalýsing þessi var birt. Útgefandi er samlagshlutafélag og lýtur lögum nr. 2/1995 um hlutafélög. Lög geta almennt tekið breytingum á líftíma skuldabréfanna með neikvæðum afleiðingum fyrir útgefanda. Útgefandi getur eðli máls samkvæmt ekki ábyrgst áhrif lagabreytinga, dómsúrskurða eða annarra stjórnvaldsákvæða eftir birtingu verðbréfalýsingar þessarar.

Verðbréfalýsing þessi er birt í tengslum við fyrirhugaða umsókn útgefanda um töku skuldabréfa útgefanda til viðskipta í Kauphöllinni og fellur því undir lög um verðbréfavíðskipti nr. 108/2007. Þá gildir jafnframt reglugerð nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðssvik, reglugerð nr. 707/2008 um upplýsingagjöf og tilkynningarskyldu og reglur Fjármálaeftirlitsins nr. 1050/2012 um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja.

Verði af töku skuldabréfanna til viðskipta í Kauphöllinni munu að auki gilda um félagið ákvæði VII. kafla vvl. um reglulegar upplýsingar útgefanda og VIII. kafla um aðrar skyldur útgefanda um veitingu upplýsinga og reglur Kauphallar fyrir útgefendur fjármálagerninga sem í gildi eru á hverjum tíma.

Þá kann félagið að verða aðili að deilumálum, dómsmálum og/eða kröfugerðum úr hendi leigjenda, yfirvalda, eða öðrum þriðja aðila. Ekki er hægt að útiloka að slíkir dómsúrskurðir eða ákvarðanir verði útgefanda óhagfelldir. Við birtingu verðbréfalýsingar þessarar eru engin deilumál til staðar sem kunna að hafa áhrif á starfsemi, fjárhag eða afkomu.

## 2 SKILGREININGAR

Í verðbréfalýsingu þessari vísa hugtökin:

Aðalmarkaður	til Aðalmarkaðar NASDAQ OMX Iceland hf. sem er skipulegur verðbréfamarkaður í skilningi laga nr. 110/2007.
Alþjóðlegir reikningsskilastaðlar	til International Financial Reporting Standards (IFRS) eins og þeir eru samþykktir af Evrópusambandinu, sbr. reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins nr. 1606/2002.
Ábyrgðaraðili	til FÍ Fasteignafélags GP ehf., kt. 430712-1010, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík.
Áskriftarloforð	til fyrirbyggjandi áskriftarloforða fjárfesta þar sem þeir skuldbinda sig til þess að fjárfesta í i) hlutabréfum (20%) og ii) skuldabréfum (80%) útgefnum af félaginu.
Endurskoðandi	til Hlyns Sigurðssonar (hlynursigurdsson@kpmg.is), löggilts endurskoðanda hjá KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík.
Fjárfestar	til fjárfesta í útgefanda sem skuldbundnir eru félaginu samkvæmt áskriftarloforðum.
Fjárfestingatímabil	til þriggja (3) ára tímabilsins frá 21. nóvember 2012 þegar útgefanda er heimilt að fjárfesta, en þó með þeim fyrirvara að heimilt er að lengja tímabilið að hámarki um eitt (1) ár. Fjárfestingatímabilið getur því lengst verið til 21. nóvember 2016.
MP banki	til MP banka hf., kt. 540502-2930, Ármúla 13a, 108 Reykjavík.
Hlutafélagalög	til laga um hlutafélög nr. 2/1995 (með síðari breytingum).
Kauphöllin	til NASDAQ OMX Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Ísland.
Lýsingin	til lýsingar útgefanda sem samanstendur af verðbréfalýsingu þessari dagsettri þann 6. september 2013, útgefandalýsingu dagsettri þann 6. september 2013 og samantekt dagsettri þann 6. september 2013.
Samantekt	til samantektar dagsettri þann 6. september 2013 sem er birt samhliða útgefandalýsingu dagsettri þann 6. september 2013 og verðbréfalýsingu þessari.
Skilmálar	til skilmála félagsins, dagsettra 25. janúar 2013.



Skuldabréfin eða  
skuldabréfaútgáfa

til skuldabréfa Fí Fasteignafélag slhf. sem óskað hefur verið eftir að tekin verði til viðskipta í Kauphöll á grundvelli lýsingar útgefanda (þ.e. samantektar, útgefandalýsingar og verðbréfalýsingar).

Tengdur aðili

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

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

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

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

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

- i) Einingarnar eru hluti af sömu samstæðu (sem þýðir að sérhvert móðurfélag, dótturfélag og systurfélag er tengt hinum einingunum).
- ii) Önnur einingin er hlutdeildarfélag eða samrekstrarfélag hinnar einingarinnar (eða hlutdeildarfélag eða samrekstrarfélag einingar sem er í sömu samstæðu og hitt félagið).
- iii) Báðar einingar eru samrekstrarfélög sama þriðja aðila.
- iv) Önnur einingin er samrekstrarfélag þriðja aðila og hin einingin er hlutdeildarfélag sama þriðja aðila.
- v) Einingin er eftirlaunasjóður starfsmanna viðkomandi félags eða félags sem er tengt viðkomandi félagi.
- vi) Einingin er undir yferráðum eða sameiginlegum yferráðum einstaklings sem fellur undir (a).

Einstaklingur sem fellur undir (a)(i) hefur veruleg áhrif á eininguna eða er einn af lykilstarfsmönnum yfirstjórnar einingarinnar (eða móðurfélags hennar).“

Tryggingabréfið	til tryggingabréfs útgefanda, þar sem allar undirliggjandi fasteignir félagsins eru veðsettar til tryggingar á skilvísri og skaðlausri greiðslu fjárskuldbindinga útgefanda samkvæmt skuldabréfaútgáfunni.
Umsjónaraðili	til Fyrirtækjaráðgjafar MP banka hf.
Útgefandi eða félagið	til Fí Fasteignafélags slhf., kt. 571212-0210, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, Ísland.
Útgefandalýsing	til útgefandalýsingar skuldabréfanna dagsettri þann 6. september 2013 sem er birt samhliða samantekt dagsettri þann 6. september 2013 og verðbréfalýsingu þessari.
Útreiknings- og útgreiðsluaðili	Til Fjármálasviðs MP banka hf., kt. 540502-2930, Ármúla 13a, 108 Reykjavík.
Veðgæsluaðili	til Lögfræðisviðs MP banka hf., kt. 540502-2930, Ármúla 13a, 108 Reykjavík.
Verðbréfaskráning Íslands hf.	til Verðbréfaskráningar Íslands hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík.
Verðbréfalýsing	til verðbréfalýsingar þessarar.
VS-reikningur	til skrár um lokafærslur reikningseiganda yfir rafbréf hjá Verðbréfaskráningu Íslands.
Vvl.	til laga um verðbréfaviðskipti nr. 108/2007 (með síðari breytingum).
Þjónustusamningur	til þjónustusamnings milli útgefanda og Fí Fasteignafélags GP ehf. (ábyrgðaraðila) dagsettum 19. febrúar 2013.

### 3 TILKYNNING FRÁ ÚTGEFANDA

Verðbréfalýsing þessi er gerð til að koma á framfæri upplýsingum vegna fyrirhugaðrar tóku skuldabréfa Fí Fasteignafélags slhf. til viðskipta hjá Kauphöllinni, sbr. lög um verðbréfaviðskipti nr. 108/2007, sem koma skulu fram í verðbréfalýsingu og útgefandalýsingu samkvæmt viðaukum IV. V., VII og VIII fylgiskjals I við reglugerð nr. 243/2006 um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar nr. 809/2004 um framkvæmd tilskipunar Evrópuþingsins og ráðsins 2003/71/EB að því er varðar upplýsingar í lýsingum, svo og framsetningu þeirra, upplýsingar felldar inn með tilvísun, og birtingu lýsinganna, svo og dreifingu auglýsinga. Tilgangurinn er m.a. að koma á framfæri þeim upplýsingum sem áskildar eru samkvæmt reglum fyrir útgefendur verðbréfa hjá Kauphöllinni og aðilum sem hafa hug á að fjárfesta í skuldabréfum útgefnum af félaginu eru nauðsynlegar til þess að geta myndað sér skoðun á fjárfestingu í skuldabréfum sem óskað hefur verið eftir að tekin verði til viðskipta hjá Kauphöllinni á grundvelli lýsingar útgefanda.

Aðilar sem hafa hug á að fjárfesta í skuldabréfum útgefnum af félaginu eru hvattir til þess að kynna sér sérstaklega kafla 1 í verðbréfalýsingu (Áhættuþættir) þessari og kafla 1 í útgefandalýsingu útgefanda (Áhættuþættir) dagsettri 6. september 2013 sem fjalla um áhættu tengdri útgáfu skuldabréfanna sem óskað hefur verið eftir að tekin verði til viðskipta hjá Kauphöllinni á grundvelli lýsingar útgefanda.

Þá eru aðilar sem hyggjast fjárfesta í skuldabréfum útgefnum af útgefanda hvattir til þess að kynna sér lýsinguna í heild sinni, þ.e. samantekt, útgefandalýsingu og verðbréfalýsingu.

## 4 ÁBYRGIR AÐILAR

### 4.1 Yfirlýsing stjórnar útgefanda

Stjórn Fí Fasteignafélags slhf., kt. 571212-0210, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, Ísland, lýsir því yfir að samkvæmt þeirra bestu vitund séu upplýsingarnar, sem lýsingin hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum sé sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 6. september 2013

Stjórn Fí Fasteignafélag slhf.

---

Brynjólfur Jón Baldursson,  
stjórnarformaður

---

Gylfi Jónasson,  
stjórnarmaður

---

Björn Hjaltested Gunnarsson,  
stjórnarmaður

---

Tómas N. Möller,  
stjórnarmaður

---

Ólafur Sigurðsson,  
Stjórnarmaður

## 4.2 Umsjónaraðili vegna töku skuldabréfanna til viðskipta

Umsjónaraðili með töku skuldabréfanna til viðskipta í Kauphöllinni er Fyrirtækjaráðgjöf MP banka hf. Fyrirtækjaráðgjöf MP banka hf., kt. 691209-2450, Ármúla 13a 108 Reykjavík, lýsir því yfir að samkvæmt hennar bestu vitund séu upplýsingar sem lýsingin hefur að geyma í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum sé sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 6. september 2013

Fyrir hönd Fyrirtækjaráðgjafar MP banka hf.,

---

Jón Óttar Birgisson

## 4.3 Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

### 4.3.1 MP Banki hf.

Ábyrgðaraðili útgefanda er Fí Fasteignafélag GP ehf., kt. 430712-1010. MP banki er eigandi 70% hlutfjár í ábyrgðaraðila í gegnum dótturfélag sitt M-Investments ehf., kt. 691209-2450, Ármúla 13a 108 Reykjavík. MP banki er einnig viðskiptabanki útgefanda.

Þá er Fyrirtækjaráðgjöf MP banka umsjónaraðili með gerð lýsingarinnar og fyrirhugaðrar töku skuldabréfanna til viðskipta í Kauphöllinni.

Lögfræðisvið MP banka gegnir hlutverki veðgæsluaðila og hefur verið gerður veðgæslusamningur milli félagsins og MP banka, dagsettur þann 13. ágúst 2013. Hlutverk veðgæsluaðila er að varðveita frumrit tryggingabréfsins og hafa umsjón með hvers konar uppfærslu sem á því þarf að gera, þ.m.t. að sjá til þess að tryggingabréfið sé uppfært í hvert sinn sem útgefandi kaupir nýja fasteign og aflýsa tryggingabréfinu af hverri seldri fasteign. Auk þess er hlutverk veðgæsluaðila að framfylgja löglega teknum ákvörðunum á samráðsfundum skuldabréfaeigenda og framkvæma þær fullnustuaðgerðir sem ráðast þarf í fyrir hönd skuldabréfaeigendanna.

Þá er Fjármálasvið MP banka útreiknings- og útgreiðsluaðili skuldabréfsins.

Þann 5. mars 2013 undirritaði útgefandi kauptilboð við LV31 ehf., kt. 581109-0240 („LV31“), sem er 100% dótturfélag MP banka, um kaup á fasteigninni Laufásvegur 31, 101 Reykjavík með fastanúmer 222-8515 og landnúmer 102166 („Laufásvegur“). LV31 var áður í 100% eigu Arnar Valdimars Kjartanssonar og var keypt af MP banka í febrúar 2012. Kaupin á Laufásvegi voru borin undir stjórn félagsins í samræmi við samþykktir og skilmála félagsins og samþykkt á stjórnarfundi þann 28. febrúar 2013. Sjá nánar kafla 3.11 í útgefandalýsingu (Viðskipti tengdra aðila).

#### 4.3.2 Ábyrgðaraðili

Gerður hefur verið þjónustusamningur milli útgefanda og ábyrgðaraðila þar sem ábyrgðaraðili mun alfarið sjá um daglegan rekstur á félaginu og fá greidda þóknun frá útgefanda vegna þeirra starfa í samræmi við ákvæði þjónustusamningsins. Þjónustusamningurinn var samþykktur og undirritaður af stjórn félagsins þann 19. febrúar 2013.

#### 4.3.3 Stjórn og framkvæmdastjóri

Brynjólfur Jón Baldursson, stjórnarformaður útgefanda, er forstöðumaður fjármálafyrirtækja og fagfjárfesta á fjárfestingarbankasviði MP banka. Þá er hann jafnframt stjórnarformaður ábyrgðaraðila.

Allir stjórnarmenn félagsins, að undanskildum Brynjólfi Jóni Baldurssyni, stjórnarformanni, eru starfsmenn stórra hluthafa í félaginu og eru tengsl þeirra við útgefanda eftirfarandi:

Björn Hjaltested Gunnarsson er starfsmaður Lífeyrissjóðs starfsmanna ríkisins sem á 19,9% hlut í félaginu (þ.m.t. Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A- og B-deild og Lífeyrissjóður hjúkrunarfræðinga).

Gylfi Jónasson er framkvæmdastjóri Festu lífeyrissjóðs sem á 7,05% hlut í félaginu.

Tómas N. Möller er starfsmaður Lífeyrissjóðs verzlunarmanna sem á 19,9% hlut í félaginu.

Ólafur Sigurðsson er framkvæmdastjóri Stafa lífeyrissjóðs sem á 10,08% hlut í félaginu.

Engin fjölskyldutengsl eru á milli aðila í stjórn félagsins.

Örn Valdimar Kjartansson er framkvæmdastjóri útgefanda, sem og framkvæmdastjóri og stjórnarmaður í ábyrgðaraðila sem er innan við 1% hluthafi í félaginu. Þá er hann eigandi og stjórnarformaður M3 Capital ehf. sem er 30% eigandi í ábyrgðaraðila.

## 5 UPPLÝSINGAR UM SKULDABRÉFIN

### 5.1 Almenn

Sótt er um töku á skuldabréfum útgefnum af félaginu í neðangreindum flokki til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX á Íslandi (Kauphöllin).

Auðkenni Skb.flokks	ISIN	Nafnverðs- eining	Lokagjalddagi	Gjald- miðill	Tegund	Verðtrygging
FIF 13 01	IS0000022770	1	1. ágúst 2028	ISK	Vaxta- greiðslubréf	Vísitala neysliverðs

Flokkurinn getur orðið að hámarki kr. 7.940.000.000, ritað sjö milljarðar og níuhundruð og fjörutíu milljónir, og verður sú fjárhæð fengin í áföngum með fyrirbyggjandi áskriftarloforðum frá hluthöfum. Um er að ræða einn skuldabréfaflokk, verðtryggt vaxtagreiðslubréf til 15 ára.

Heimilt verður að innkalla samkvæmt fyrirbyggjandi áskriftarloforðum á fjárfestingatímabilinu. Fjárfestingatímabilið telst vera frá þeim degi sem áskrift eða skuldbindandi áskriftarloforð lá fyrir frá stærstum hluta fjárfesta sem var þann 21. nóvember 2012 og til 21. nóvember 2015, með fyrirvara

um heimild stjórnar útgefanda til að framlengja fjárfestingatímabilið um eitt ár, þ.e. til 21. nóvember 2016. Um lokuð útböð er að ræða þar sem fjárfestar munu taka þátt á grundvelli áskriftarloforða.

Skuldabréf þessi eru nafnbref og verða gefin út rafrænt hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf., Laugavegi 182, 105 Reykjavík, í júlí 2013. Bréfin verða vistuð á vörslureikningi viðkomandi áskrifanda hjá reikningsstofnun að hans vali.

Skuldabréfin eru verðbréf í skilningi 1. mgr. 2. gr. vvl. Um þau gilda jafnframt lög nr. 131/1997 um rafræna eignaskráningu verðbréfa sem og óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf. Ágreiningur vegna skuldabréfaútgáfu þessarar má reka fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt 3. þætti laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

## 5.2 Tilgangur útgáfunnar

Tilgangur útgáfu skuldabréfanna er að fjármagna verkefni útgefanda og verður söluandvirði skuldabréfanna notað til i) fjármögnunar á fasteignum- og fasteignatengdum verkefnum í samræmi við fjárfestingastefnu, skilmála og samþykktir útgefanda, ii) annarra samningsbundna greiðslna samkvæmt skuldabréfaútgáfu þessari og iii) hefðbundinna viðskiptaskulda sem tengjast daglegum rekstri útgefanda.

## 5.3 Heimild að baki fyrirhugaðrar útgáfu skuldabréfanna

Hluthafafundur útgefanda samþykkti heimild til útgáfu skuldabréfanna og að sækja um töku til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði á fundi sínum þann 25. janúar 2013. Samkvæmt 20. gr. samþykktu útgefanda og 6. gr. skilmála útgefanda er stjórn félagsins heimilt að gefa út skuldabréf að fjárhæð allt að kr. 7.940.000.000.

Þá samþykkti stjórn félagsins þann 14. maí 2013 að nýta heimild til útgáfu skuldabréfa samkvæmt 20. gr. samþykktu félagsins og gefa út skuldabréf að fjárhæð kr. 414.661.198.

## 5.4 Aðilar og hlutverk

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

Ábyrgðaraðili félagsins er FÍ Fasteignafélag GP ehf., kt. 430712-1010, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, sem er einkahlutafélag stofnað sérstaklega til þess að sinna hlutverki ábyrgðaraðila. Örn Valdimar Kjartansson er framkvæmdastjóri ábyrgðaraðila. Sérfræðikunnátta og reynsla framkvæmdastjóra kemur fram í kafla 5.2 í útgefandalýsingu.

Ábyrgðaraðili, mun innan marka þjónustusamningsins við félagið, samþykktu og skilmála félagsins, annast daglegan rekstur á félaginu. Endanlegar ákvarðanir um hvort fjárfest verður í fjárfestingakostum eru þó teknar af stjórn útgefanda.

Félaginu er heimilt að segja þjónustusamningnum upp án fyrirvara ef ábyrgðaraðili vanefnir samninginn eða tekin hefur verið ákvörðun um að skipta út ábyrgðaraðila í samræmi við 27. gr. samþykktu félagsins og 18. gr. skilmála félagsins.

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

Þá er Fjármálasvið MP banka útreiknings- og útgreiðsluaðili skuldabréfsins, auk þess að vera tengiliður milli skuldabréfaeiganda og útgefanda.

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

Þá er MP banki viðskiptabanki útgefanda.

## 5.5 Greiðslufyrirkomulag

Fjármálasvið MP banka, sem gegnir hlutverki útreiknings- og útgreiðsluaðila, annast útreikning vaxtagreiðslna vegna skuldabréfaútgáfu þessarar sem eru á gjalddaga fjórum sinnum á ári, sbr. ákvæði skilmála skuldabréfsins í kafla 7.1 að neðan.

Þá mun útgefandi með milligöngu Verðbréfaskráningar Íslands hf. greiða af skuldabréfunum vaxtagreiðslur samkvæmt skilmálum skuldabréfanna á gjalddaga og skila til þeirrar reikningsstofnunar þar sem skráðir eigendur bréfanna eiga vörslureikning. Viðkomandi reikningsstofnun annast endanlegar greiðslur inn á reikning eigenda.

## 5.6 Upplýsingagjöf

Fjárhagsupplýsingar útgefanda verða sendar þeim aðilum sem fjárfest hafa í skuldabréfum útgefanda samhliða birtingu upplýsinganna. Samkvæmt Reglum Kauphallarinnar og VII og VIII kafla vvl. verður þess ávallt gætt að upplýsingar verði birtar opinberlega áður en skuldabréfaeigendur fá þær í hendur.

Útgefandi birtir opinberlega ársreikning eins fljótt og auðið er eftir lok hvers almanaksárs og eigi síðar en fjórum mánuðum frá lokum þess.

Útgefandi birtir jafnframt opinberlega árshlutareikning vegna fyrstu sex mánaða reikningsársins eins fljótt og auðið er eftir lok þess tímabils, þó eigi síðar en tveimur mánuðum frá lokum þess.

Ekki er fyrirhugað að veita sérstaklega upplýsingar um viðskipti að útgáfu lokinni er varða skuldabréfin. Hins vegar, þá mun útgefandi aukreitis við ofangreinda upplýsingagjöf taka saman ársfjórðungslegar skýrslur sem innihalda upplýsingar um starfsemi félagsins og stöðu einstakra fjárfestinga þess. Slíkar ársfjórðungslegar skýrslur munu vera birtar opinberlega í samræmi við þá upplýsingaskyldu sem hvílir á útgefanda samkvæmt vvl. og reglum Kauphallarinnar. Þá verða slíkar skýrslur einnig sendar á skuldabréfaeigendur félagsins.

Að auki mun útgefandi útvega hluthöfum allar nauðsynlegar upplýsingar til þess að þeir geti innt af hendi upplýsingaskyldu við yfirvöld, þ.m.t. skattframtöl og upplýsingar til Fjármálaeftirlitsins. Að því marki sem slíkar upplýsingar teljist til verðmótandi upplýsinga verði þær opinberlega birtar.

Félagið mun tilkynna til Kauphallarinnar allar innherjaupplýsingar, sem og atburði er snerta félagið eða félög í eignasafni, sem gera má ráð fyrir að aðilar myndu leggja til grundvallar við verðmat á útgefnum skuldabréfaflokki. Upplýsingastefna félagsins gagnvart skuldabréfaeigendum er opinber og í samræmi við vvl. og reglur Kauphallarinnar.

## 6 TRYGGINGASAFNIÐ

### 6.1 Almennt um tryggingasafnið/tryggingabréfið

Til tryggingar efndum skuldabréfanna mun útgefandi gefa út tryggingarbréf (án vaxta) sem efnislega skal vera í því formi sem fram kemur í kafla 9 að neðan. Verða allar undirliggjandi fasteignir félagsins eins og þær eru hverju sinni, veðsettar til tryggingar á skilvísri og skaðlausri greiðslu fjárskuldbindingum útgefanda vegna skuldabréfaútgáfunnar (hér eftir nefnt „tryggingarbréfið“).

Tryggingasafn útgefanda mun samanstanda af atvinnuhúsnæði, þ.e. verslunar, þjónustu og skrifstofuhúsnæði. En einnig verður útgefanda heimilt að fjárfesta í öðru fjölnota atvinnuhúsnæði, svo sem lager og iðnaðarhúsnæði. Tryggingarbréfinu skal þinglýst á 1. veðrétti í fasteignabók hvernar fasteignar útgefanda í samræmi við ákvæði þinglýsingalaga, sbr. 1. mgr. 19. gr. laga um samningsveð nr. 75/1997. Útgefandi greiðir stimpilgjald sem nemur 0,5% af fjárhæð tryggingarbréfsins.

Tryggingarbréfið skal vera í vörslu veðgæsluaðila í samræmi við ákvæði samnings um veðgæslu milli félagsins og veðgæsluaðila. Veðgæsluaðili skal hafa það hlutverk að i) sjá um vörslu tryggingarbréfsins og hafa umsjón með hvers konar uppfærslu og breytingu á tryggingarbréfinu, þ.m.t. að sjá til þess að tryggingarbréfið sé uppfært í hvert sinn sem félagið kaupir nýja fasteign og að uppfært tryggingarbréf sé þinglýst í fasteignabók hvernar fasteignar og eftir atvikum að tryggingarbréfinu sé aflýst af eign við sölu og ii) framfylgja löglega teknum ákvörðunum á samráðsfundum skuldabréfaeigenda, þ.m.t. að ganga að hinum veðsettu eignum samkvæmt tryggingarbréfinu og til að krefjast og eftir atvikum taka við vátryggingargreiðslum og ráðstafa þeim til greiðslu skuldabréfanna í samræmi við skilmála þess.

Um tryggingasafn útgefanda gilda íslensk lög og reglugerðir sem gilda um slíkar eignir. Þá verður mál rekið vegna ágreinings um tryggingasafnið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

### 6.2 Fasteignir og leigusamningar

Fasteignir tryggingasafnsins verða fjármagnaðar bæði með hlutfé og útgáfu skuldabréfa og skráðar í eigu útgefanda. Framtíðar fjármagnsskipan félagsins verður 20% hlutfé og 80% skuldabréf.

Athygli þeirra sem hafa hug á að fjárfesta í skuldabréfum útgefnum af útgefanda er vakin á því að til þessa hefur útgefandi fjárfest í tveimur fasteignum. Annars vegar Laufásvegi 31, 101 Reykjavík, sem var að fullu fjármögnuð með eigin fé og hins vegar Álfheimum 74, 104 Reykjavík sem var að fullu fjármögnuð með útgáfu skuldabréfa.

Útgefandi sem húseigandi ber ábyrgð á öllum lögboðnum tryggingum eigenda fasteigna, til að mynda brunatryggingum o.s.frv., en leigutaka ber að tryggja innanstokksmuni sem og kaupa rekstrarstöðvunartryggingu kjósi hann svo.



Útgefandi mun skipta við það tryggingafélag sem biður hagkvæmstu kjörin hverju sinni. Ekki er útilokað að útgefandi muni skipta við fleira en eitt tryggingafélag.

Við dagsetningu þessarar verðbréfalýsingar á útgefandi eftirfarandi tvær fasteignir:

#### **Laufásvegur 31, 101 Reykjavík**

Útgefandi á fasteign að Laufásvegi 31, 101 Reykjavík („Laufásvegur“) og er eftirfarandi bókfært virði fasteignarinnar:

- Fasteignamat er kr. 206.550.000,
- Lóðarmat er kr. 26.100.000,
- Brunabótamat kr. 292.500.000, og
- Bókfært virði fasteignarinnar er kr. 486.384.000 (miðað við árshlutareikning 2013).

Laufásvegur er atvinnuhúsnæði með 100% nýtingarhlutfall miðað við dagsetningu verðbréfalýsingar þessarar. Fasteignin er leigð út til tveggja leigutaka, breska og þýska sendiráðsins. Leigusamningarnir eru verðtryggðir og gilda frá 1. janúar 2013 og til 1. janúar 2016.

Leigusamningarnir eru óuppsegjanlegir nema með samþykki beggja aðila og eiga leigutakar bæði forleigurétt og forkaupsrétt að fasteigninni.

#### **Álfheimar 74, 104 Reykjavík**

Þá á útgefandi fasteign að Álfheimum 74, 104 Reykjavík („Álfheimar“) og er eftirfarandi bókfært virði fasteignarinnar:

- Fasteignamat er kr. 157.150.000,
- Lóðarmat er kr. 14.400.000,
- Brunabótamat kr. 257.300.000, og
- Bókfært virði fasteignarinnar er kr. 370.000.000 (miðað við kaupsamning fasteignar dagsett 22. júní 2013).

Álfheimar er atvinnuhúsnæði með 100% nýtingarhlutfall miðað við dagsetningu verðbréfalýsingar þessarar. Fasteignin er leigð út til eins leigutaka, Heilsugæslunnar í Reykjavík. Leigusamningurinn er verðtryggður og gildir til 1. ágúst 2030.

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

#### **6.2.1 Fjármögnun fasteigna**

Kaupin á Laufásvegi voru fjármögnuð með eigin fé og áttu kaupin sér stað áður en skuldabréfin voru gefin út.

Kaupin á Álfheimum voru fjármögnuð með útgáfu skuldabréfa.

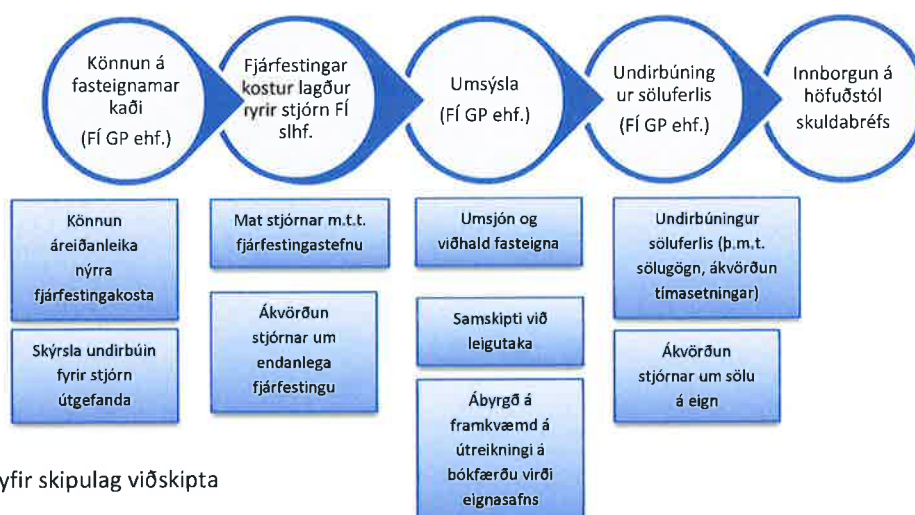
Samkvæmt áskriftarlorforðunum er fyrirhugað að fasteignir útgefanda verði fjármagnaðar í hlutföllunum 20% hlutafé og 80% skuldabréf. Þannig verður í næsta ádrætti (eða ádráttum) gefið út

hlutfallslega meira af skuldabréfum en hlutabréfum til þess að ná framangreindri skiptingu milli eigin fjármögnunar og útgáfu skuldabréfa (þ.e. 20/80).

### 6.3 Skipulag viðskipta

Ábyrgðaraðili, mun innan marka þjónustusamnings við félagið, samþykka og skilmála félagsins, lýsingar útgefanda dagsettri 6. september 2013 og áskriftarloforða, skoða, meta og taka ákvarðanir um hvaða fjárfestingakostir eru lagðir fyrir stjórn félagsins. Ábyrgðaraðilinn verður virkur í stefnumörkun hvers verkefnis á vegum félagsins. Þá mun hann vera ábyrgur fyrir því að leita að og kanna áreiðanleika nýrra fjárfestinga, meta, hafa eftirlit og eftirfylgni með og hafa umsjón með sölu fasteigna í eigu útgefanda.

Stjórn útgefanda tekur þó endanlega ákvörðun um hvort fjárfest verði í þeim fjárfestingakostum sem ábyrgðaraðili leggur fyrir stjórn í samræmi við ákvæði samþykka og skilmála félagsins.



\*Flæðirit yfir skipulag viðskipta

### 6.4 Fjármagnsflæði af fasteignum

Skuldabréfin eru með gjalddaga fjórum sinnum á ári. Til þess að standa skil á vaxtagreiðslum og kostnaði vegna skuldabréfanna nýtir félagið leigutekjur sem innheimtar eru mánaðarlega af þeim fasteignum sem standa til tryggingar greiðslu skuldabréfanna.

Lengd skuldabréfsins er þ.a.l. stillt af miðað við það útgefandi geti staðið straum af vaxtagreiðslum og kostnaði. Ekki er gert ráð fyrir því að útgefandi muni hafa yfir að ráða verulegu lausafé umfram það sem þarf til að standa straum af afborgunum vaxta og kostnaðar. Ef sú staða kemur upp að útgefandi hafi verulegt lausafé til ráðstöfunar gera skilmálar og samþykktir félagsins ráð fyrir því að greiddur sé arður til hluthafa, að því gefnu að skilyrði til arðgreiðslu séu uppfyllt.

Sala á undirliggjandi eignum útgefanda mun hins vegar standa straum af greiðslum af höfuðstól skuldabréfanna í samræmi við ákvæði kafla 7.2 að neðan (Sala fasteigna og ráðstöfun söluandvirðis). Fyrirhugað er að allar fasteignir félagsins verði seldar fyrir lok starfstíma félagsins, þ.e. að hámarki innan 12 ára frá áskriftardegi, sbr. 11. gr. skilmála útgefanda. Þar af leiðandi er fyrirhugað að skuldabréfið verði að fullu greitt upp áður en til lokagjalddaga skuldabréfsins kemur.

## 6.5 Fjárfestingastefna

Útgefandi hyggst fjárfesta í atvinnuhúsnæði á Íslandi, einkum á höfuðborgarsvæðinu með sérstaka áherslu á lykilsvæði á miðsvæði höfuðborgarinnar. Útgefandi mun jafnframt hafa með höndum rekstur fjárfestingareigna og hafa af þeim tekjur í formi leigugreiðslna samkvæmt langtíma leigusamningum.

Félaginu er óheimilt að skuldsetja sig umfram skuldabréfaútgáfu þessa að undanskildum hefðbundnum viðskiptaskuldum sem tengjast daglegum rekstri útgefanda. Kjarnaeignir munu skipa u.þ.b. 85% af heildareignum félagsins og virðisaukandi eignir u.þ.b. 15% af heildareignum þess.

Með „kjarnaeignum“ er átt við eignir með langtímaleigusamningum, til a.m.k. 5 ára, við trausta leigutaka, þ.e. fjárhagslega sterk fyrirtæki og opinbera aðila. Við mat á því hvað telst vera „fjárhagslega sterk fyrirtæki“ mun stjórn útgefanda meta hvern leigutaka fyrir sig og nota almenn viðmið hvað varðar sjóðsstreymi, skulda- og vaxtaþekju, eignastöðu og svo stöðufyrirtækis í þeim geira sem leigutakinn fellur undir. Þá er leigan verðtryggð og stöðug út leigutímamann, þar sem lítið sem ekkert svigrúm er til breytinga á leiguskiðmálum.

Með „virðisaukandi eignum“ er átt við lægra útleiguhlutfall við kaup en hjá kjarnaeignum. Virðisaukandi eignir krefjast mögulega endurnýjunar eða endurbóta áður en þær eru leigðar út. Hins vegar er meira svigrúm til að vinna með tekjur og útgjöld til að auka ávöxtun. Þá eru virðisaukandi eignir millistig kjarnaeigna og tækifærisfjárfestinga, en tækifærisfjárfestingar eru almennt fasteignir með lágu eða engu útleiguhlutfalli sem oft þarfnast verulegra endurbóta eða fjárfestingar til að koma í útleiguhæft ástand.

Stefnt er þó að því að nýtingarhlutfall fasteigna verði meira en 95% og að hlutfall ótektjuberandi fasteigna verði lægra en 5%.

Við val á fasteignum verður sérstaklega horft til eftirfarandi þátta: i) staðsetningar, ii) ástands fasteigna, iii) lengd leigusamninga, iv) leiguverðs, v) leigutaka og vi) framtíðar notkunarmöguleika fasteignar. Einnig skal sérstaklega horft til áhættudreifingar í samsetningu þeirra fasteigna sem fjárfest verður í. Eftirfarandi eru markmið og heimildir útgefanda sem betur tryggja áhættudreifingu fasteignasafnsins:

- a. Megináhersla verður lögð á atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu með sérstaka áherslu á miðsvæði höfuðborgarinnar sem fjárfestingasvæði. Fjárfest verður í verslunar, þjónustu og skrifstofuhúsnæði. Einnig verður heimilt að fjárfesta í öðru fjölnota atvinnuhúsnæði, s.s. lager og iðnaðarhúsnæði.
- b. Óheimilt verður að fjárfesta í þróunarverkefnum og/eða nýbyggingum, en þó verður heimilt að fjárfesta í húsnæði í byggingu sem skilað verður fullbúnu og fyrir liggja leigusamningar sem falla að fjárfestingastefnu útgefanda.
- c. Hámarkshlutdeild einstakra leigutaka af heildarskuldbindingu (þ.e. kr. 9.925.000.000) er 20%. Fjárhagslega sterkum fyrirtækjum (leigutökum) er þó heimilt að vera með allt að 35% hlutdeild, en ekkert hámark er á hlutdeild opinberra aðila. Þrátt fyrir fyrrgreinda heimild, stefnir útgefandi þó á að vera með vel dreifða tekjusamsetningu, þ.e. leigutaka. Við mat á því hvað teljast vera „fjárhagslega sterk fyrirtæki“ mun stjórn útgefanda meta hvern leigutaka fyrir sig og nota almenn viðmið hvað varðar sjóðsstreymi, skulda- og vaxtaþekju, eignastöðu og svo stöðu fyrirtækisins í þeim geira sem leigutakinn fellur undir. Þrátt fyrir fyrrgreint

stefnir þó útgefandi á að eignasafn og tekjusamsetning félagsins verði að loknu fjárfestingatímabili vel dreifð, meðal annars m.t.t. staðsetningar og leigutaka. Stefnt er að því að meðallíftími leigusamninga verði að lágmarki 5 ár.

Engar takmarkanir eru á notkun umframfé félagsins í fjárfestingastefnu, enda er ekki gert ráð fyrir því að félagið hafi yfir að ráða verulegu umframfé. Í því sambandi er athygli vakin á því að útgefanda er skylt samkvæmt skilmálum skuldabréfanna að ráðstafa söluandvirði fasteigna útgefanda til uppgreiðslu á skuldabréfunum. Í þeim tilvikum sem umframfé verður til staðar hjá félaginu verður því ráðstafað samkvæmt ákvörðun stjórnar.

Fjárfestingastefna félagsins er birt á vefsíðu útgefanda <http://www.fifasteignir.is>.

## 6.6 Sala og útskipting fasteigna útgefanda

Fjárfestingatímabilið er frá 21. nóvember 2012 til 21. nóvember 2015, en þó með þeim fyrirvara að stjórn félagsins er heimilt að framlengja fjárfestingatímabilið um eitt ár. Þannig skal nýfjárfestingum vera lokið í síðasta lagi þann 21. nóvember 2016. Eftir að fjárfestingatímabilinu lýkur er félaginu þó heimilt að ráðast í frekari fjárfestingar ef það er til þess fallið að vernda eða auka verðgildi eldri fasteigna félagsins, og geta slík fjárútlát vegna endurbóta orðið allt til loka starfstíma félagsins. Þó verður óheimilt að innkalla á ónýtt áskriftarloforð til þess að fjármagna slíkar endurbætur eftir að fyrrgreindu fjögurra (4) ára fjárfestingatímabili lýkur.

Við sölu á undirliggjandi fasteign útgefanda skal söluandvirðinu ráðstafað til að greiða upp skuldabréfið að fjárhæð er samsvarar eftirstöðvum þess hluta skuldabréfaútgáfunnar sem nýttur var til fjármögnunar viðkomandi eignar að svo miklu leyti sem söluandvirði leyfir. Eftirstöðvum söluandvirðisins er heimilt að ráðstafa til félagsins og greiða út sem arð til hluthafa í samræmi við (i) skilmála og samþykktir útgefanda og (ii) skilmála skuldabréfaútgáfunnar. Innborgun á skuldabréfaútgáfuna skal ávallt ráðstafað til allra skuldabréfaeigenda í jöfnum hlutföllum (pro rata). Sjá nánar skilmála skuldabréfsins í kafla 7.2 að neðan (Sala fasteigna og ráðstöfun söluandvirðis).

## 6.7 Fjárhæð láns í hlutfalli við fjárhæð tryggingar

Miðað við bókfært virði fjárfestingareigna útgefanda (miðað við síðasta uppgjör félagsins) er fjárhæð útgefina skuldabréfa í hlutfalli við fjárhæð tryggingar 48,4%. Hins vegar, líkt og fram kemur í kafla 6.2 er framtíðar fjármagnsskipan félagsins þannig að fjárhæð láns í hlutfalli við fjárhæð tryggingar verði 80%.

## 6.8 Óháð virðismat tryggingasafns - sérfræðilít

Þann 6. maí 2013 fól útgefandi Capacent, kt. 550910-0630, Borgartúni 27, 105 Reykjavík að framkvæma sjálfstætt mat á virði fjárfestingareigna félagsins. Við dagsetningu þessarar verðbréfalýsingar á útgefandi tvær fasteignir, sbr. kafla 6.2 að ofan, og eru báðar fasteignirnar veðsettar til tryggingar skuldabréfaútgáfunni.

Verðmötin, ásamt yfirlýsingu Þrastar Sigurðssonar vegna birtingar þeirra, er að finna í kafla 13 (Verðmöt - Capacent) í útgefandalýsingu. Verðmötin voru unnin af Þresti Sigurðssyni, Cand. Oecon og M.Sc. í fjármálum, meðeiganda (e. partner) hjá Capacent. Þröstur er sérfræðingur í m.a. fjármálum fyrirtækja og gerð verðmata. Þröstur hefur engra hagsmuna að gæta gagnvart Fí Fasteignafélagi slhf.

Útgefandi staðfestir, að því marki sem honum er kunnugt um, að þær upplýsingar sem verðmötin hafa að geyma séu réttar og að engum upplýsingum er sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika þeirra.

## 6.9 Upplýsingar frá þriðja aðila

Upplýsingar um vísitölu neysluverðs eru fengnar frá Hagstofu Íslands. Upplýsingar frá Hagstofunni eru opinber gögn. Útgefandi staðfestir, að því marki sem félaginu er unnt og kunnugt um, að þær upplýsingar sem stuðst er við frá Hagstofunni eru réttar og að engum staðreyndum er sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða misvísandi. Upplýsingarnar voru fengnar af vef hagstofunnar, <http://hagstofan.is/>.

## 7 SKILMÁLAR SKULDABRÉFSINS

Skilmálar þeir sem hér eru notaðir í verðbréfalýsingu útgefanda, dagsettri 6. september 2013, eru settir fram í samræmi við V. og VIII. viðauka fylgiskjals I við reglugerð nr. 243/2006 um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar nr. 809/2004 um framkvæmd tilskipunar Evrópuþingsins og ráðsins 2003/71/EB að því er varðar upplýsingar í verðbréfalýsingu. Í skjali þessu er að finna skilmála skuldabréfanna sem hér er lýst sbr. 45. gr. vvl. og þá ber að túlka í samræmi við útgáfulýsingu útgefanda hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf. sem og í samræmi við gildandi lög og reglur. Ítarlegar upplýsingar um útgefanda og útgáfuna er að finna í útgefandalýsingu dags. 6. september 2013 og verðbréfalýsingu þessari. Fyrirgreind skjöl má nálgast á starfsstöð útgefanda sem og á vefsíðu útgefanda, <http://www.fifasteignir.is>.

### 7.1 Almennar upplýsingar um skuldabréfin

Útgefandi FÍ Fasteignafélag slhf., kt. 571212-0210, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík (hér eftir „útgefandi“ eða „félagið“).

Ábyrgð og tilhögun á greiðslu Útgefandi skuldbindur sig til að greiða höfuðstól skuldarinnar og vexti í samræmi við skilmála þessa.

Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslu skuldabréfanna.

Við afborgun af vöxtum eða við innborgun á höfuðstól skuldabréfanna skal útgefandi ávallt greiða í jöfnum hlutföllum til allra skuldabréfaeigenda (pro rata).

Útgefandi ábyrgist með tekjum sínum og eignum endurgreiðslu á fjárskuldbindingum samkvæmt skuldabréfum þessum. Um ábyrgð ábyrgðaraðila fer eftir lögum nr. 2/1995 og samþykktum útgefanda.

	Allar kröfur á hendur útgefanda til endurgreiðslu skuldabréfanna eru jafnrétt háar (pari passu).
Auðkenni	FIF 13 01.
ISIN	IS0000022770.
Tilgreind mynt	ISK.
Nafnverðseining	ISK 1.
Útgáfudagur	20. júlí 2013.
Fjárhæð útgáfu nú	ISK 414.661.198.
Heildarheimild samkv. samningi	ISK 7.940.000.000.
Ónýtt heimild samkv. samningi	ISK 7.525.338.802.
Tegund bréfs	Verðtryggt vaxtagreiðslubréf.
Gjalddagar	Vaxtagjalddagar eru fjórum sinnum á ári: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1. febrúar,</li> <li>- 1. maí,</li> <li>- 1. ágúst, og</li> <li>- 1. nóvember.</li> </ul>
Greiðsla vaxta og höfuðstóls	Vextir greiðast fjórum sinnum á ári af verðtryggðum höfuðstól, en höfuðstóll greiðist á lokagjalddaga þann 1. ágúst 2028, sbr. þó (i) heimild útgefanda til þess að fyrirframgreiða útgáfuna að hluta eða að fullu áður en að lokagjalddaga er komið að tilteknum skilyrðum uppfylltum (sbr. kafli 7 (Uppgreiðsluheimild) að neðan) og (ii) skyldu til að ráðstafa söluandvirði við sölu á undirliggjandi fasteign til að greiða upp eftirstöðvar þess hluta skuldabréfaútgáfunnar sem skilgreindur var til fjármögnunar viðkomandi eignar að svo miklu leyti sem söluandvirði leyfir.
Greiðslutilhögun	Útgefandi mun, fyrir milligöngu útreiknings- og útgreiðsluaðila og Verðbréfaskráningar Íslands hf., Laugavegi 182, Reykjavík greiða greiðslur samkvæmt skuldabréfunum, höfuðstól og vexti, til þeirra reikningsstofnana þar sem skráðir eigendur skuldabréfanna hafa VS-reikning. Viðkomandi reikningsstofnanir annast endanlegar greiðslur inn á reikning skuldabréfaeigenda.
Vextir	5% fastir ársvextir.
Fyrsti vaxtadagur	20. júlí 2013.

Dagaregla	30/360.
Verðtrygging og grunnvísitala	Skuldabréfin eru bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar (VNV). Grunnvísitala skuldabréfanna er 414,6933 (VNV 20. júlí 2013)
Fyrsti gjalddagi (vaxtagjalddagi)	1. ágúst 2014.
Fjöldi gjalddaga (vaxtagjalddaga)	57.
Loka gjalddagi (vaxtagjalddagi)	1. ágúst 2028.
Sölugengi	Ein króna (ISK 1).
Taka til viðskipta	Sótt hefur verið um að skuldabréf að fjárhæð 414.661.198 að nafnvirði verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Ísland (hér eftir „Kauphöllin“) í fyrsta lagi þann 10. september 2013.
Trygging	Allar undirliggjandi fasteignir félagsins skulu veðsettar skuldabréfaeigendum með þinglýstu tryggingarbréfi.  Tryggingarbréfinu skal þinglýst í fasteignabók hverrar fasteignar útgefanda í samræmi við ákvæði þinglýsingalaga, sbr. 1. mgr. 19. gr. laga um samningsveð nr. 75/1997.  Nánari skilmálar tryggingarbréfsins koma fram í ítarupplýsingum um skuldabréfin.
Uppgreiðsluheimild	Frá og með 21. nóvember 2016 skal útgefanda heimilt að greiða útgáfuna hraðar upp að hluta eða að fullu áður en að lokagjalddaga skuldabréfsins er komið. Við innborganir skal greiðsla fyrst ganga inná uppsafnaða vexti, en greiðsla umfram vexti skal koma til lækkunar á höfuðstóli.
Uppgreiðslugjald	1,5% af uppreiknuðum eftirstöðvum skuldabréfsins, eða af fjárhæð hlutagreiðslu ef um hlutagreiðslu er að ræða.
Uppgreiðsluskylda	Við sölu á undirliggjandi fasteign útgefanda skal söluandvirðinu ráðstafað til að greiða upp eftirstöðvar þess hluta skuldabréfaútgáfunnar sem skilgreindur var til fjármögnunar viðkomandi eignar að svo miklu leyti sem söluandvirði leyfir.
Umsjónaraðili	Fyrirtækjaráðgjöf MP banka er umsjónaraðili með töku skuldabréfanna til viðskipta hjá Kauphöllinni,

	sbr. 1. mgr. 52. gr. vvl.
Veðgæsluaðili	Lögfræðisvið MP banka hf. mun gegna hlutverki veðgæsluaðila. Veðgæsluaðili hefur það hlutverk að sjá um vörslu tryggingarbréfsins og hafa umsjón með hvers konar uppfærslu og breytingu á tryggingarbréfinu, þ.m.t. að sjá til þess að tryggingarbréfið sé uppfært í hvert sinn sem félagið kaupir nýja fasteign og að uppfært tryggingarbréf sé þinglýst í fasteignabók hvernar fasteignar og eftir atvikum að þegar tiltekin eign er seld verði tryggingarbréfinu aflýst af eigninni og framfylgja löglega teknum ákvörðunum á samráðsfundum skuldabréfaeigenda, þ.m.t. að ganga að hinum veðsettu eignum samkvæmt tryggingarbréfinu og til að krefjast og eftir atvikum taka við vátryggingargreiðslum og ráðstafa þeim til greiðslu skuldabréfanna í samræmi við skilmála þessa. Sjá nánar umfjöllun í kafla 7.2 að neðan (Veðgæsluaðili).
Útreiknings- og útgreiðsluaðili	Fjármálasvið MP banka, gegnir hlutverki útreiknings- og útgreiðsluaðila. Útreiknings- og útgreiðsluaðili annast útreikning vaxtagreiðslna vegna skuldabréfaútgáfu þessarar sem inntar verða af hendi fjórum sinnum á ári.  Þá mun útreiknings- og útgreiðsluaðili með milligöngu Verðbréfaskráningar Íslands hf. greiða af skuldabréfunum vaxtagreiðslur samkvæmt skilmálum skuldabréfanna á gjalddaga og skila til þeirrar reikningsstofnunar þar sem skráðir eigendur skuldabréfanna eiga vörslureikning. Viðkomandi reikningsstofnun annast endanlegar greiðslur inn á reikning skuldabréfaeigenda.  Jafnframt gegnir Fjármálasvið MP banka því hlutverki, að vera tengiliður milli skuldabréfaeiganda og útgefanda.
Hlunnindi	Engin sérstök réttindi, hlunnindi eða forkaupsréttarákvæði fylgja kaupum á skuldabréfunum.
Víkjandi ákvæði	Engin víkjandi ákvæði fylgja skuldabréfunum.
Verðbréfaskráning Íslands hf.	Útgefandi mun með milligöngu Verðbréfaskráningar Íslands hf., Laugavegi 182, Reykjavík greiða af skuldabréfunum á gjalddaga til



þeirra reikningsstofnana sem hafa skuldabréfin í vörslu. Viðkomandi reikningsstofnun annast endanlegar greiðslur inn á VS-reikninga eigendanna.

## 7.2 Ítarupplýsingar um skuldabréfin

Rétthæð skuldabréfa Kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfaflokki þessum eru ávallt jafnréttháar (pari passu) innbyrðis.

Sérstakar skuldbindingar útgefanda Útgefandi er skuldbundinn til þess að viðhalda undirliggjandi fasteignum með eðlilegum hætti, þ.m.t. að ganga úr skugga um að fasteignir séu vátryggðar á fullnægjandi hátt með lögbundnum brunatryggingum á líftíma skuldabréfanna.

Verði tjón á fasteign útgefanda, er útgefandi skuldbundinn til þess að ráðstafa vátryggingarbótum til endurbóta á þeirri fasteign og/eða eftir atvikum til innborgunar á skuldabréfin (að mati útgefanda hverju sinni). Skuldabréfaeigendur geta með ákvörðun á samráðsfundi skuldabréfaeigenda veitt veðgæsluaðila umboð til að krefjast þess, ef til útborgunar vátryggingarfjárins kemur, að viðeigandi vátryggingafélag greiði beint til sín þann hluta vátryggingarfjárins, sem þarf til greiðslu uppsafnaðra vaxta og höfuðstóls skuldabréfanna, auk dráttarvaxta, innheimtukostnaðar og annars kostnaðar og myndi slíkt umboð frá skuldabréfaeigendum jafnframt veita veðgæsluaðila heimild til þess að taka við vátryggingarfénu og ráðstafa því til greiðslu skuldabréfanna í samræmi við skilmála þessa.

Útgefandi skuldbindur sig til þess að nýta fjármuni skuldabréfaútgáfu þessarar eingöngu til (i) fjármögnunar á fasteignum- og fasteignatengdum verkefnum í samræmi við fjárfestingastefnu, skilmála og samþykktir útgefanda og (ii) til greiðslu á hefðbundnum viðskiptaskuldum sem tengjast daglegum rekstri útgefanda.

Tryggingarbréf Útgefandi er skuldbundinn til þess að gefa út tryggingarbréf (án vaxta) sem skal hvað form og efni varðar vera í samræmi við það sem fram kemur í kafla 9. Allar undirliggjandi fasteignir félagsins skulu veðsettar til tryggingar á skilvísri og skaðlausri

greiðslu fjárskuldbindinga útgefanda vegna skuldabréfaútgáfu þessarar.

Tryggingarbréfinu skal þinglýst í fasteignabók hverrar fasteignar útgefanda í samræmi við ákvæði þinglýsingalaga, sbr. 1. mgr. 19. gr. laga um samningsveð nr. 75/1997.

#### Veðgæsluaðili

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

Hlutverk veðgæsluaðila skal vera eftirfarandi:

- i) Varsla tryggingarbréfsins og umsjón með hvers konar uppfærslu og breytingu á tryggingarbréfinu, þ.m.t. að sjá til þess að tryggingarbréfið sé uppfært í hvert sinn sem félagið kaupir nýja fasteign og að uppfært tryggingarbréf sé þinglýst í fasteignabók hverrar fasteignar félagsins. Þá skal veðgæsluaðili sjá til þess að tryggingarbréfinu sé aflýst af hverri seldri fasteign.
- ii) Halda fundargerðarbók varðandi það sem fram fer á samráðsfundum, sem skal vera aðgengileg skuldabréfaeigendum (Fundarsköp og atkvæðagreiðsla á samráðsfundum skuldabréfaeigenda).
- iii) Framkvæmd á löglega teknum ákvörðunum á samráðsfundum skuldabréfaeigenda, þ.m.t. að ganga að hinum veðsettu eignum samkvæmt ákvæðum tryggingarbréfsins og til að krefjast og eftir atvikum taka við vátryggingargreiðslum og ráðstafa þeim til greiðslu skuldabréfanna í samræmi við skilmála þessa.

Heimilt er að skipta út veðgæsluaðila á starfstíma útgefanda með tilskyldu samþykki skuldabréfaeigenda samkvæmt skilmálum skuldabréfaútgáfunnar.

Veðgæsluaðili getur farið fram á að vera leystur undan skyldum sínum sem veðgæsluaðili og skal þá boða til samráðsfundar þar sem kjósa skal nýjan veðgæsluaðila í samræmi við kafla 7.2 (Samráðsfundir skuldabréfaeigenda). Við slíkar aðstæður skal veðgæsluaðili afhenda hinum nýja veðgæsluaðila frumrit tryggingarbréfsins.

#### Samráðsfundur skuldabréfaeigenda

Stjórn útgefanda er skuldbundin til þess að kalla saman skuldabréfaeigendur á samráðsfund til þess að afla samþykkis fyrir tilteknum ráðstöfunum útgefanda samkvæmt skuldabréfaútgáfu þessari eða ef beiðni berst þar um frá ¼ hluta skuldabréfaeigenda m.v. fjárhæð.

Láti stjórn félagsins undir höfuð leggjast að boða til samráðsfundar skal beiðni þess efnis beint til veðgæsluaðila sem skal þá boða til fundarins.

Eftirtaldar ákvarðanir eru háðar samþykki 9/10 hluta allra skuldabréfaeigenda m.v. fjárhæð skuldabréfaútgáfunnar hverju sinni:

- i) Samruni útgefanda við önnur félög eða skipting félagsins í fleiri félög.
- ii) Ákvörðun útgefanda um að ráðstafa söluandvirði fasteigna félagsins með öðrum hætti en til greiðslu af uppsöfnuðum vöxtum, verðbótum og höfuðstól skuldabréfanna.
- iii) Veiting gjaldfrests eða heimild til annars konar breytinga á greiðsluskilmálum skuldabréfanna samkvæmt skilmálum þessum.
- iv) Breyting á skilmálum skuldabréfaútgáfunnar, þ.m.t. um skyldur útgefanda um veðtryggingar skuldabréfaútgáfunnar.

Eftirtaldar ákvarðanir eru háðar samþykki 2/3 hluta allra skuldabréfaeigenda m.v. fjárhæð skuldabréfaútgáfunnar hverju sinni:

- i) Ákvörðun um að veita veðgæsluaðila umboð til innheimtu og annarra fullnustuaðgerða gegn félaginu fyrir hönd skuldabréfaeigenda, þ.m.t. greiðsluáskorun og beiðni um nauðungarsölu sbr. lög um nauðungarsölu nr. 90/1991.
- ii) Ákvörðun um að skipta um veðgæsluaðila.
- iii) Ákvörðun um að skipta út umsjónaraðila skuldabréfanna fyrir annan aðila.
- iv) Ákvörðun um að skipta út útreiknings- og útgreiðsluaðila.

Aðrar ákvarðanir á samráðsfundum skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfaútgáfu þessari eru háðar samþykki einfalds meirihluta

	skuldabréfaeigenda m.v. fjárhæð skuldabréfaútgáfunnar hverju sinni, nema annað sé sérstaklega tekið fram.
Boðun samráðsfunda	<p>Samráðsfundir (hvort heldur sem stjórn útgefanda eða veðgæsluaðili boðar til fundarins) skulu ávallt boðaðir með opinberlega birtri tilkynningu í samræmi við reglur Kauphallarinnar, áður en boðun er send til skuldabréfaeigenda.</p> <p>Boðun til samráðsfunda skuldabréfaeigenda skal einnig send með ábyrgðarbréfi og tölvupósti til skráðra skuldabréfaeigenda (miðað við skráningu hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf. á þeim degi sem boðun er send), með 7 daga fyrirvara þar sem fram kemur fundarefni, staðsetning og tímasetning fundar.</p>
Fundarsköp og atkvæðagreiðsla á samráðsfundum skuldabréfaeigenda	<p>Á samráðsfundum skal atkvæðavægi hvers og eins skuldabréfaeigenda miðast við hlutfall skuldabréfaeignar hans af heildarfjárhæð skuldabréfaútgáfunnar hverju sinni (pro rata).</p> <p>Ef ekki er mætt fyrir skuldabréfaeigendur svo hægt sé að taka lögmeata ákvörðun skal boða til nýs samráðsfundar með sama hætti og fram kemur í 7.2 kafla að framan (Boðun samráðsfunda).</p> <p>Löglega teknar ákvarðanir skuldabréfaeigenda á samráðsfundum skulu vera bindandi fyrir alla skuldabréfaeigendur.</p> <p>Veðgæsluaðili heldur fundargerðarbók varðandi það sem fram fer á samráðsfundum, sem skal vera aðgengileg skuldabréfaeigendum.</p> <p>Niðurstöður samráðsfunda skuldabréfaeigenda verða ávallt birtar opinberlega í samræmi við reglur Kauphallarinnar.</p>
Skuld- og veðsetningarbann	<p>Útgefanda er óheimilt að skuldsetja félagið umfram skuldabréfaútgáfu þessa að undanskildum hefðbundnum viðskiptaskuldum útgefanda sem tengjast daglegum rekstri hans.</p> <p>Jafnframt er útgefanda óheimilt að veðsetja eignir félagsins (að tryggingarbréfinu undanskildu), gangast í ábyrgðir eða setja greiðsluhæfi félagsins með einum eða öðrum hætti til tryggingar skuldbindinga þriðja aðila.</p>

Sala fasteigna og ráðstöfun Útgefanda er óheimilt að selja undirliggjandi sölumyndir

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

Við sölu á undirliggjandi fasteign útgefanda skal sölumyndirinu ráðstafað til að greiða upp skuldabréfin að fjárhæð er samsvarar eftirstöðvum þess hluta skuldabréfaútgáfunnar sem skilgreindur var til fjármögnunar viðkomandi eignar að svo miklu leyti sem sölumyndir leyfir.

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

Eftirstöðvum sölumyndir er heimilt að ráðstafa til félagsins og greiða út sem arð til hluthafa í samræmi við (i) skilmála og samþykktir útgefanda og (ii) skilmála skuldabréfaútgáfunnar.

Greiðsla arðs til hluthafa

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

- i) Fjárfestingartímabili er lokið (þ.e. eftir 21. nóvember 2016).
- ii) Lausafé er hærra en 5% af heildareignum útgefanda (fyrir arðgreiðslu).
- iii) Eigið fé er hærra en 20% eftir að arðgreiðsla hefur átt sér stað.
- iv) Vaxtaþekja er hærri en 1,5 (þ.e. EBITDA/vaxtagjöld).
- v) Að hagnaður sé af starfsemi félagsins samkvæmt samþykktum ársreikningi félagsins, sbr. XII kafli laga um hlutafélög nr. 2/1995.

Gjaldfelling vegna vanskila

Útgefandi skal tilkynna skuldabréfaeigendum án tafar um allar fyrirsjáanlegar vanefndir samkvæmt skilmálum skuldabréfaútgáfunnar, þ.m.t. vanefndum á greiðslum samkvæmt skuldabréfunum.

Greiði útgefandi ekki á gjalddaga skuldabréfanna, bera skuldabréfin dráttarvexti í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndarálag, sbr. 1 mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af gjaldfallinni eða gjaldfelldri upphæð. Undantekning er ef gjalddagi skuldabréfanna er ekki bankadagur og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, en þá reiknast ekki dráttarvextir.

Hafi greiðsla vaxta, verðbóta eða höfuðstóls ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga, er skuldabréfaeiganda heimilt að gjaldfella alla skuldina fyrirvaralaust með tilkynningu til útgefanda. Nýti skuldabréfaeigandi heimild til gjaldfellingar skal útgefandi þegar í stað birta opinberlega tilkynningu í samræmi við þá upplýsingaskyldu sem hvílir á útgefanda samkvæmt vvl. og reglum Kauphallarinnar. Útgefanda ber að tilkynna Verðbréfaskráningu Íslands hf. um greiðslufall og skal í því tilviki senda Verðbréfaskráningu Íslands hf. tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram.

#### Almennar gjaldfellingarheimildir

Skuldabréfaeiganda er jafnframt heimilt að gjaldfella útistandandi eftirstöðvar skuldabréfanna eins og þær eru hverju sinni ef eitthvað eitt eftirfarandi tilfella á sér stað:

- i) Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamninga, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungarsölu eða ef eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa.
- ii) Ef einhverjum skuldabréfaeiganda er veitt sérstök trygging eða greiðsla umfram aðra skuldabréfaeigendur til tryggingar kröfu samkvæmt skuldabréfaútgáfu þessari, sbr. að framan (Rétthæð skuldabréfa - pari passu).
- iii) Við samruna félagsins við önnur félög eða skiptingu útgefanda í fleiri félög án samþykkis 9/10 hluta allra skuldabréfaeigenda fyrir viðeigandi samruna eða skiptingu líkt og áskilið er að framan (Samráðsfundur skuldabréfaeigenda).
- iv) Ef útgefandi ráðstafar söluandvirði fasteigna félagsins með öðrum hætti en til greiðslu af skuldabréfunum.
- v) Ef greiddur er arður í andstöðu við skilmála skuldabréfsins (Greiðsla arðs til hluthafa).
- vi) Ef útgefandi vanefnir fjárhagslegar skuldbindingar sínar gagnvart þriðja aðila lengur en í 3 mánuði og slíkar skuldbindingar nema að lágmarki kr. 100.000.000 (e. cross

default). Hins vegar, gildir gjaldfellingarheimildin ekki ef um er að ræða réttarágreiðing sem rekinn er með eðlilegum hætti.

- vii) Ef útgefandi skuldsetur félagið umfram skuldabréfaútgáfu þessa að undanskildum hefðbundnum viðskiptaskuldum sem tengjast daglegum rekstri útgefanda.
- viii) Ef útgefandi vanefnir skyldur sínar um veðtryggingu allra útistandandi fjárskuldbindinga vegna skuldabréfaútgáfunnar.

Þá skulu sömu ákvæði um innheimtuúrræði og vexti sem gilda um gjaldfellingu vegna vanskila að framan (Gjaldfelling vegna vanskila), gilda um þessa almennu gjaldfellingarheimild.

Séu almennar gjaldfellingarheimildir nýttar skal útgefandi þegar í stað birta opinberlega tilkynningu í samræmi við þá upplýsingaskyldu sem hvílir á útgefanda samkvæmt vvl. og reglum Kauphallarinnar.

Fullnusta

Verði skuldabréfin gjaldfelld samkvæmt framansögðu, skal veðgæsluaðila veitt umboð af hálfu skuldabréfaeigenda á samráðsfundi (sem útgefandi er skuldbundinn til þess að boða til í kjölfar tilkynningar um gjaldfellingu í samræmi við ofangreindan kafla um „Samráðsfundi skuldabréfaeigenda“), sem skal innihalda heimild til að framkvæma eftirfarandi aðgerðir:

- i) Innheimtu og aðrar fullnustuaðgerðir gegn félaginu fyrir hönd skuldabréfaeigenda, þ.m.t. til þess að senda greiðsluáskorun, senda beiðni um nauðungarsölu sbr. lög um nauðungarsölu nr. 90/1991 og aðrar nauðsynlegar athafnir til þess að leita fullnustu samkvæmt tryggingarbréfinu.
- ii) Móttöku fjármuna af sölu fasteigna útgefanda á grundvelli laga nr. 90/1991.
- iii) Heimild til að greiða skuldabréfaeigendum eins og þeir eru skráðir hjá Verðbréfaskráningu Íslands á þeim degi sem vörsluaðili móttækur söluandvirði hinna veðsettu eigna í samræmi við eignarhlut hvers og eins í

skuldabréfaútgáfunni (pro rata).

Framsäl	<p>Engar takmarkanir eru á framsali skuldabréfa í þessum flokki. Skuldabréfin skulu við eigendaskipti framseld til nafngreindra aðila. Skuldabréfin eru rafrænt skráð og þurfa eigendur að eiga vörslureikning hjá reikningsstofnun sem gert hefur aðildarsamning við Verðbréfaskráningu Íslands hf.</p> <p>Skuldabréfin eru gefin út rafrænt hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf. Er reikningsstofnunum, eins og þær eru skilgreindar skv. lögum nr. 131/1997 um rafræna eignaskráningu verðbréfa, einum heimilt að annast milligöngu um framsäl á þeim. Eignaskráning rafréfa hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf. veitir skráðum eiganda þeirra lögformlega heimild fyrir þeim réttindum sem hann er skráður fyrir.</p>
Ágreiningsmál	<p>Rísi mál út af skuld þessari, skal reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt reglum XVII. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.</p>
Fyrning	<p>Kröfur samkvæmt skuldabréfunum fynast á tíu árum, sbr. 5. gr. laga um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/2007. Almennur fjögurra ára fyrningarrestur gildir um vaxtakröfur, sbr. 3. gr. sömu laga.</p>
Skattar	<p>Skráð skrifstofa útgefanda er á Íslandi og þar er einnig óskað eftir töku skuldabréfanna til viðskipta. Fer um skattalega meðferð tekna vegna skuldabréfanna eftir gildandi íslenskum skattalögum á hverjum tíma. Aðilum sem hafa fjárfest í skuldabréfum útgefnum samkvæmt skuldabréfaútgáfu þessari er bent á að sækja sér skattaráðgjöf. Útgefandi ábyrgist ekki að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir umfram lagaskyldu, sem er 10% í tilfelli erlendra eigenda skuldabréfa og 0% í tilfelli innlendra eigenda skuldabréfa.</p>
Stimpilgjald	<p>Er eftirfarandi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 0,5% af heildarfjárhæð tryggingarbréfsins.</li><li>- 0,5% af heildarfjárhæð skuldabréfanna.</li></ul>
Annað	<p>Aðilar sem hafa hug á að fjárfesta í skuldabréfum útgefanda hvattir til þess að kynna sér kafla 1 í útgefandalýsingu og verðbréfalýsingu útgefanda um áhættu.</p>



Afskráning	Skuldabréfaflokkurinn skal vera afskráður sjö sólarhringum eftir lokagjaldþaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda. Með afskráningu er átt við afskráningu úr kerfum Verðbréfaskráningar Íslands hf.
Upplýsingar um löggjöf	<p>Um skuldabréfin gildir m.a. tilskipun frá 9. febrúar 1798 um áritun afborgana á skuldabréf, lög nr. 131/1997 um rafræna eignarskráningu verðbréfa og jafnframt óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf.</p> <p>Um útgáfu og töku skuldabréfa félagsins til viðskipta fer annars samkvæmt nágildandi lögum og reglugerðum, þ.m.t. lög um verðbréfavíðskipti nr. 108/2007, lögum nr. 110/2007 um kauphallir, reglugerð nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðssvik, reglugerð um upplýsingagjöf og tilkynningarskyldu nr. 707/2008, reglur Fjármálaeftirlitsins er varða meðferð innherjaupplýsinga og víðskipti innherja nr. 1050/2012.</p> <p>Þá munu reglur fyrir útgefendur fjármálagerna, útgefna af NASDAQ OMX Iceland hf., eins og þær eru í gildi á hverjum tíma, gilda um útgefanda.</p> <p>Um útgáfu tryggingarbréfs og fullnustu þess gilda lög um samningsveð nr. 75/1997, lög um þinglýsingu nr. 39/1978 og lög um nauðungarsölu nr. 90/1991.</p> <p>Þá skal ágreiningsmál vegna skuldabréfaútgáfu þessarar rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.</p>

Skuldabréf í flokknum verða seld fjárfestum gegn staðgreiðslu í lokuðu útboði þar sem fjárfestar munu taka þátt á grundvelli áskriftarloforða sem þeir hafa undirritað.

Engin lágmarksfjárhæð er í útboðinu.

Kaupendum verður tilkynnt um þá fjárhæð sem þeim var úthlutað til kaupa á skuldabréfunum með ábyrgðarbréfi og tölvupósti. Sala bréfanna fer einungis fram á Íslandi.

### 7.3 Taka til viðskipta

#### 7.3.1 Ákvörðun um töku til viðskipta

Stjórn útgefanda tók ákvörðun um að óska eftir töku skuldabréfa til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland, á stjórnarfundum þann 14. júní 2013.

### 7.3.2 Tilgangur töku til viðskipta

Tilgangur útgáfu skuldabréfanna er að afla fjár fyrir starfsemi og fjárfestingu útgefanda.

Tilgangur töku skuldabréfanna til viðskipta hjá Kauphöllinni er að veita aðilum á markaði upplýsingar um fjárhagsstöðu útgefanda ásamt því að færa starfshætti og upplýsingagjöf útgefanda undir reglur Kauphallarinnar eins og þær eru á hverjum tíma, og jafnframt að auka markaðshæfi skuldabréfanna.

### 7.3.3 Umsjón með töku skuldabréfanna til viðskipta

Fyrirtækjaráðgjöf MP banka hf., kt. 540502-2930, Ármúla 13a, 108 Reykjavík, hefur umsjón með töku skuldabréfanna til viðskipta hjá Kauphöllinni fyrir hönd útgefanda. Lögfræðilegur ráðgjafi útgefanda og umsjón með ritun lýsingar var LOGOS lögmannsþjónusta slf., kt. 460100-2320, Efstaleiti 5, 103 Reykjavík.

### 7.3.4 Umsókn um töku skuldabréfanna til viðskipta

Sótt hefur verið um að framangreindur flokkur skuldabréfa verði tekinn til viðskipta hjá Kauphöllinni, á grundvelli samantektar, verðbréfa- og útgefandalýsinga útgefanda. Áskrift hefur fengist fyrir 7.940.000.000 nafnverðseiningum af skuldabréfum er samsvarar fjárhæð kr. 7.940.000.000 heildarheimildar skuldabréfaútgáfu með áskriftarloforðum. Við dagsetningu þessarar verðbréfalýsingar hafa verið útgefin og seld skuldabréf að fjárhæð kr. 414.661.198 að nafnvirði og verði umsóknin samþykkt, munu þau verða tekin í fyrsta lagi til viðskipta þann 10. september 2013. Af heildarheimild flokksins er því ónýtt heimild til útgáfu skuldabréfa að fjárhæð kr. 7.525.338.802 að nafnvirði. Mun þá vera óskað eftir því að auðkenni skuldabréfanna í viðskiptakerfi Kauphallarinnar verði FIF 13 01.

### 7.3.5 Kostnaður við töku skuldabréfanna til viðskipta

Félagið ber allan kostnað við stofnun þess, svo sem lögfræðikostnað, gjöld til hins opinbera (þ.m.t. stimpilgjöld vegna útgáfu hluta- og skuldabréfa) og annan kostnað sem telja má eðlilegt að sé hluti af því að koma félaginu á laggirnar.

Skuldabréfaeigendur munu ekki bera kostnað af töku skuldabréfanna til viðskipta. Útgefandi (þ.e. hluthafar) mun bera allan kostnað við útgáfu og töku skuldabréfanna til viðskipta hjá Kauphöllinni.

Heildarkostnaður við útgáfu og töku skuldabréfanna til viðskipta er áætlaður kr. 2.753.306, en þar af eru kr. 680.000 greiddar til Kauphallarinnar en annar kostnaður er vegna stimpilgjalda sem nema 0,5% af fjárhæð skuldabréfanna eða kr. 2.073.306. Er þá miðað við að stærð útgáfunnar nemi ISK 414.661.198. Aukinheldur mun útgefandi greiða stimpilgjald sem mun nema 0,5% af fjárhæð tryggingarbréfsins (sbr. kafli 1.14 þessara samantektar) eða kr. 4.704.500. Útgefandi greiðir einnig árlegt gjald til Verðbréfaskráningar Íslands hf. 0,002% af markaðsvirði útgáfunnar hverju sinni (en þó aldrei lægra en kr. 100.000). Annar kostnaður vegna lýsingar útgefanda, þ.m.t. þóknun til umsjónaraðila, lögfræðikostnaður og kostnaður vegna yfirferðar og staðfestingar FME er kr. 25.000.000.

## 8 SKJÖL TIL SÝNIS

Meðan verðbréfalýsing þessi er í gildi er hægt að nálgast eftirfarandi skjöl á skrifstofu Fí Fasteignafélags slhf., kt. 571212-0210, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík og á vefsíðu félagsins <http://www.fifasteignir.is> í 12 mánuði eftir dagsetningu þessarar verðbréfalýsingar:

- a. Lýsingin (þ.e. útgefandalýsing, verðbréfalýsing og samantekt), dags. 6. september 2013
- b. Útgáfulýsing skuldabréfanna hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf., dags. 23. júlí 2013, breytt með viðauka dags. 29. ágúst 2013
- c. Sampykktir, dags. 23. maí 2013
- d. Skilmálar, 24. apríl 2013
- e. Fjárfestingastefna útgefanda, dags. 24. apríl 2013
- f. Stofnefnahagsreikningur
- g. Stofnskjöl
- h. Ársreikningur fyrir árið 2012
- i. Hálfársuppgjör fyrir fyrri hluta ársins 2013
- j. Verðmatsskýrslur

## 9 TRYGGINGARBRÉF

**Undirritaður skuldari:** Fí Fasteignafélag slhf., kt. 571212-0210, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík (hér eftir „veðsali“ eða „skuldari“).

**Gjörir kunnugt:** Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á öllum skuldum og fjárskuldbindingum veðsala eða síða tilgreinds/tilgreindra aðila, vegna:

- skuldabréfaútgáfu veðsala dags. 23. júlí 2013 með fjárhæð heildarheimildar útgáfunnar kr. 7.940.000.000 \*\*\*sjömilljarðar níuhundruð og fjörutíumilljón íslenskar krónur\*\*\*, sem er auðkennd nr. FIF 13 01, kerfi Verðbréfasráningar Íslands hf., kt. 500797-3209, þar sem skuldabréfin eru gefin rafrænt út, („skuldabréfaútgáfan“),

svo og þeim öðrum samningum sem síðar kunna að koma í stað og/eða til viðbótar tilgreindri skuldabréfaútgáfu, að samtaldri fjárhæð allt að:

**kr. 940.500.000,- \*\*\* níuhundruð og fjörutíu milljónir og fimmhundruð þúsund íslenskar krónur\*\*\***

og skal sú fjárhæð bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu neysluverðs ágústmánaðar 2013, 413,8 stig, og taka breytingum í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs miðað við þá grunnvísitölu, auk verðbóta, dráttarvaxta, alls innheimtu – og málskostnaðar vegna þeirra skulda sem bréf þetta tryggir, hverju nafni sem nefnist og öðrum aukagreiðslum, svo sem útlögðum tryggingariðgjöldum vegna hins veðsetta, er MP banki hf., kt. 540502-2930 til heimilis að Ármúla 13a, Reykjavík, sem skipaður er af skuldabréfaeigendum í samræmi við ákvæði skuldabréfaútgáfunnar sem veðgæsluaðili fyrir hönd skuldabréfaeigenda, hér með veðsettar eftirfarandi eignir:

### A. Með 1. veðrétti og að sjálfsvörsluveði:

**fasteignin Laufásvegur 31, Reykjavík, fastanr. 222-8515**

Veðgæsluaðila er ekki kunnugt um að aðrar þinglýstar veðskuldir eða kvaðir hvíli á eigninni. Eignin er veðsett með öllu fylgifé, öllum síðari viðaukum, endurbótum og breytingum, sameignar- og lóðarréttindum og öðrum réttindum sem eigninni tengjast, hverju nafni sem nefnast, allt eins og frekast verður veðsett skv. 15.-20. gr laga um samningsveð, nr. 75/1997.

### B. Með 1. veðrétti og að sjálfsvörsluveði:

**fasteignin Álfheimar 74, Reykjavík fastanúmer 226-2368**

Veðgæsluaðila er ekki kunnugt um að aðrar þinglýstar veðskuldir eða kvaðir hvíli á eigninni. Eignin er veðsett með öllu fylgifé, öllum síðari viðaukum, endurbótum og breytingum, sameignar- og lóðarréttindum og öðrum réttindum sem eigninni tengjast, hverju nafni sem nefnast, allt eins og frekast verður veðsett skv. 15.-20. gr laga um samningsveð, nr. 75/1997.

Sameiginlega eru hinar veðsettu fasteignir skv. A og B lið, hér eftir nefndar „**hið veðsetta.**“

Veðsetning þessi nær jafnframt til váttryggingarfjárhæðar vegna hins veðsetta og er veðgæsluaðila heimilt, ef til útborgunar váttryggingarfjárins kemur, að krefjast þess, að váttryggingafélagið greiði beint til sín þann hluta váttryggingarfjárins, sem þarf til greiðslu þeirra skulda sem bréf þetta tryggir, auk vaxta, dráttarvaxta, innheimtukostnaðar og annars kostnaðar og hefur veðgæsluaðili þá jafnframt

umboð til þess að taka við váttryggingarfénu og ráðstafa því til greiðslu skuldabréfaútgáfunnar í samræmi við ákvæði hennar.

Að beiðni veðgæsluaðila er veðsala skylt að láta veðgæsluaðila í té skilríki fyrir því, að hið veðsetta sé nægilega váttryggt, og verði misbrestur á því, er veðgæsluaðila heimilt, en þó aldrei skylt, að annast váttryggingu á kostnað veðsala og hefur hann þá veðrétt í hinu veðsetta fyrir öllum þeim kostnaði, sem hann hefur haft af váttryggingunni, eins og fyrir sjálfri skuldinni.

Þá nær veðrétturinn til hvers konar tjóna- og skaðabóta eða annarra fjárgreiðslna sem kunna að koma í stað hins veðsetta. Veðrétturinn nær einnig til allra opinberra styrkja, niðurgreiðslna og bóta úr opinberum sjóðum, sem koma í stað hins veðsetta og veðsali kann að vinna úr hendi stjórnvalda á grundvelli, dóms, úrskurða, settra laga og/eða reglugerða.

Veðsali skal veita veðgæsluaðila eða þeim sem hann tilnefnir óhindraðan aðgang að hinum veðsettu verðmætum þegar þess er óskað.

Veðsala er skylt að halda hinu veðsetta við og hafa það ávallt váttryggt fyrir raunvirði þess. Veðsala er skylt að sjá um að fullnægt sé öllum þeim öryggis- og eftirlitsráðstöfunum sem krafist er í sambandi við hið veðsetta í samræmi við fyrirmæli gildandi laga og reglugerða á hverjum tíma. Veðsala ber á sama hátt að annast um veðsettar eignir og tryggja að þær haldi verðgildi sínu eins og framast má til ætlast til þess að tryggingarréttindi skuldabréfaeigenda, skv. skuldabréfaútgáfunni skerðist ekki.

Verði vanskil á skuld, sem tryggt er með bréfi þessu, í samræmi við ákvæði skuldabréfaútgáfunnar, verði eigandaskipti á hinu veðsetta sem bréf þetta tryggir sem fer gegn ákvæðum skuldabréfaútgáfunnar, gangi veð úr sér eða rýrni svo nokkru nemi eða farist, eða sé viðhald þess vanrækt eða því eigi haldið nægilega váttryggtu eða sé leitað fullnægju í því af öðrum kröfuhöfum og fjárnám gert í hinu veðsetta, eða ef aðrir veðhafar eða skuldheimtumenn ganga að veðinu til innheimtu skulda, eða ef bú skuldara/veðsala verður tekið til nauðasamninga eða gjaldþrotaskipta, eða krafist verði nauðungarsölu á hinu veðsetta eða verði með einhverjum hætti verulegar vanefndir á skyldum útgefanda gagnvart skuldabréfaeigendum skv. skuldabréfaútgáfunni eða veðgæsluaðila, þá er veðgæsluaðila heimilt að gjaldfella og eindaga skuldina samkvæmt tryggingarbréfi þessu þá þegar fyrirvaralaust og án uppsagnar

Falli skuld, sem tryggingarbréf þetta tryggir, í gjalddaga og eindaga af einhverjum framangreindum ástæðum, þá er veðgæsluaðila í umboði skuldabréfaeigenda skv. skuldabréfaútgáfunni heimilt að nýta veðtryggingu skv. tryggingarbréfi þessu og láta selja veðið nauðungarsölu til lúkningar skuldinni, án undangengis dóms, sáttar eða fjárnáms, skv. 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991. Auk þess að ná til höfuðstóls skuldar sem veðið tryggir, nær nauðungarsöluheimild þessi til vísitöluálags, dráttarvaxta, kostnaðar af kröfu, innheimtukostnaðar, málskostnaðar og alls annars kostnaðar sem af vanskilum kann að leiða, endurgjalds kostnaðar af gerðinni sjálfri og væntanlegs kostnaðar af frekari fullnustugerðum.

Stimpilgjald og þinglýsingargjald af þessu bréfi ber veðsala að greiða.

Rísi mál út af skuld þessari eða veðsetningu, skal reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt reglum 17. kafla laga nr. 90/1991.

Tryggingabréf þetta er gert í einu frumriti sem veðgæsluaðili geymir. Framanrituðu til staðfestu eru undirskriftir í viðurvist vitundarvotta.

Reykjavík, 5. september 2013

---

Samþykki veðsala og þinglýsts eiganda  
f.h. FÍ Fasteignafélags slhf.

Vottar að réttri dagsetningu, undirritun  
og fjárræði aðila:



FÍ FASTEIGNAFÉLAG SLHF.

## ÚTGEFANDALÝSING

SEPTEMBER 2013

## EFNISYFIRLIT

1	ÁHÆTTUÞÆTTIR.....	4
1.1	Inngangur.....	4
1.2	Áhættuþættir tengdir útgefanda.....	5
1.2.1	Félagaforn.....	5
1.2.2	Skuldsetning og veðsetning útgefanda.....	6
1.2.3	Viðhalds og rekstraráhætta.....	6
1.3	Áhættuþættir tengdir fasteignamarkaðnum.....	6
1.3.1	Mótaðilaáhætta.....	6
1.3.2	Fjárfestingaráhætta.....	7
1.3.3	Afkomuáhætta.....	7
1.3.4	Útleiguáhætta.....	8
1.3.5	Áhætta af sveiflum í opinberum gjöldum og/eða lögboðnum tryggingum.....	8
1.4	Fjárhagsleg áhætta.....	8
1.4.1	Almenn áhætta tengd efnahagsumhverfi.....	8
1.4.2	Lausafjár- og fjármögnunaráhætta.....	8
1.4.3	Áhætta vegna lok starfstíma útgefanda.....	8
1.5	Önnur áhætta.....	9
1.5.1	Lagaleg áhætta.....	9
2	SKILGREININGAR.....	10
3	UPPLÝSINGAR UM ÚTGEFANDA.....	12
3.1	Almennt um útgefanda.....	12
3.2	Félagsform og löggjöf sem útgefandi starfar eftir.....	13
3.3	Ábyrgðaraðili útgefanda.....	14
3.4	Hlutfélag útgefanda.....	15
3.5	Tilgangur félagsins, markmið og fjárfestingastefna.....	15
3.6	Óháð mat á virði fjárfestingareigna.....	17
3.7	Fjárfestingar.....	17
3.8	Þjónustuaðilar og umsýsluþóknarir.....	17
3.9	Ágreiningsmál.....	19
3.10	Upplýsingagjöf.....	19
3.11	Viðskipti tengdra aðila.....	20
3.11.1	Laufásvegur 31, 101 Reykjavík.....	20



3.11.2	Þjónustusamningur útgefanda við ábyrgðaraðila .....	20
3.11.3	Önnur viðskiptatengsl tengdra aðila .....	20
3.12	Högun greiðslna .....	21
3.13	Arðgreiðslur .....	21
3.14	Helstu ákvæði samþykktu útgefanda .....	21
3.15	Fjárhagsstaða, rekstrarafkoma og mat á eignum .....	23
3.16	Takmarkanir á notkun fjármagns .....	24
3.17	Mikilvægir samningar .....	24
3.18	Endurskoðandi .....	24
3.19	Endurskoðunarnefnd .....	24
4	HLUTHAFAR .....	25
5	STJÓRNARHÆTTIR ÚTGEFANDA .....	26
5.1	Hluthafafundir .....	26
5.2	Stjórn og framkvæmdastjóri .....	26
5.3	Hagsmunaárekstrar .....	30
5.3.1	MP Banki hf. ....	30
5.3.2	Ábyrgðaraðili .....	31
5.3.3	Stjórn og framkvæmdastjóri .....	31
6	FJÁRHAGSUPPLÝSINGAR .....	32
6.1	Stofnefnahagsreikningur .....	32
6.2	Ársreikningur 2012 .....	32
6.3	Hálfsársuppgjör 2013 .....	33
6.3.1	Breytingar á fjárhag útgefanda frá 1. júlí 2013 .....	34
7	SKJÖL TIL SÝNIS .....	35
8	ÁBYRGIR AÐILAR .....	35
8.1	Yfirlýsing stjórnar útgefanda .....	35
8.2	Yfirlýsing löggilts endurskoðanda .....	36
8.3	Umsjónaraðili vegna töku skuldabréfanna til viðskipta .....	36
9	SAMÞYKKTIR FÍ FASTEIGNAFÉLAGS SLHF .....	37
10	SKILMÁLAR .....	37
11	STOFNEFNAHAGSREIKNINGUR, ÁRSREIKNINGUR 2012 OG HÁLFSÁRSUPPGJÖR FYRIR FYRRI HLUTA ÁRSINS 2013 .....	37
12	STOFNSKIÖL .....	37
13	VERÐMÖT - CAPACENT .....	37

Útgefandalýsing þessi er birt af hálfu FÍ Fasteignafélags slhf., kt. 571212-0210, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, Ísland (hér eftir „útgefandi“ eða „félagið“), dagsett þann 6. september 2013 („útgefandalýsing“), og er hluti af lýsingu dagsettri þann 6. september 2013, sem samanstendur af þremur skjölum, þ.e., útgefandalýsingu þessari, verðbréfalýsingu dagsettri þann 6. september 2013 („verðbréfalýsing“) og samantekt dagsettri þann 6. september 2013 („samantekt“) (útgefandalýsing, verðbréfalýsing og samantekt hér eftir sameiginlega nefndar „lýsingin“). Útgefandalýsing þessi er birt vegna umsóknar útgefanda um töku skuldabréfa útgefanda til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Ísland (hér eftir „Kauphöllin“). Auðkenni skuldabréfaflokksins í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Ísland er FIF 13 01, þar sem skuldabréfin eru gefin rafrænt út. Óskað hefur verið eftir sama auðkenni í kerfum Kauphallarinnar. Kauphöllin mun tilkynna opinberlega ef skuldabréfin verða tekin til viðskipta og þá hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur með bréfin verði á hinum skipulega verðbréfamarkaði, en Kauphöllin tilkynnir slíka dagsetningu með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara.

Útgefandalýsing þessi veitir upplýsingar um mikilvæga eiginleika og áhættu sem tengjast útgefanda og ábyrgðaraðila.

Upplýsingar sem fram koma í útgefandalýsingunni byggja á staðreyndum og aðstæðum eins og þær voru á birtingardegi hennar og geta breyst án fyrirvara. Komi fram nýjar upplýsingar sem geta haft áhrif á verð skuldabréfanna frá staðfestingu lýsingarinnar og fram að þeim degi þegar viðskipti með skuldabréfin í Kauphöllinni hefjast mun útgefandi útbúa viðauka við lýsingu og birta á sama hátt og lýsingin á evrópska efnahagssvæðinu, sbr. 46. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti („vvl.“).

Útprentuð eintök lýsingarinnar sem dagsett er 6. september 2013 má nálgast í 12 mánuði frá staðfestingu hennar á skrifstofu útgefanda. Rafræn eintök má nálgast á vefsíðu útgefanda <http://www.fifasteignir.is>.

Í útgefandalýsingu vísa „skuldabréfin“ og „skuldabréfaútgáfan“ til skuldabréfaflokksins FIF 13 01 sem er sá flokkur sem óskað hefur verið eftir töku til viðskipta með í Kauphöllinni.

## 1 ÁHÆTTUÞÆTTIR

### 1.1 Inngangur

Hér á eftir er umfjöllun um áhættuþætti sem eiga sérstaklega við um útgefanda og þá atvinnugrein sem hann starfar innan og geta haft áhrif á getu útgefanda til að uppfylla skuldbindingar gagnvart þeim sem hafa fjárfest í skuldabréfum útgefnum af útgefanda.

Áhættuþættir þessir eru háðir óvissu og því er útgefanda ekki mögulegt að segja til um líkur á því að þeir eigi sér stað. Möguleiki er á því að útgefandi geti ekki staðið við skuldbindingar sínar vegna annarra þátta sem ekki eru taldir áhættuþættir á grundvelli þeirra upplýsinga sem nú liggja fyrir og útgefanda er kunnugt um. Þá er vakin athygli á því að útgefandi hefur ekki áður fengið verðbréf tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Af því leiðir að hann hefur ekki áður birt upplýsingar opinberlega á evrópska efnahagssvæðinu.

Innbyrðis röð efnistaka í kafla 1 (*Áhættuþættir*) í útgefandalýsingu þessari endurspeglar hvorki mikilvægi né líkur þess að viðkomandi þáttur hafi áhrif á virði skuldabréfanna eða getu útgefanda til að uppfylla skuldbindingur sínar, heldur er einungis til hægðarauka fyrir lesendur.

Þá er upptalning á áhættuþáttum í þessum kafla 1 í útgefandalýsingu (*Áhættuþættir*) og kafla 1 í verðbréfalýsingu (*Áhættuþættir*), eftir bestu vitund útgefanda, tæmandi talning á þeim áhættuþáttum sem mögulegt er að hafi áhrif á útgefanda og þá atvinnugrein sem hann starfar innan.

Þá er félaginu ekki kunnugt um neina stjórnvaldslega, pólitíska, efnahagslega, skattalega eða peningalega stefnu, óvissu, kröfur eða skuldbindingar sem hafa eða gætu haft mikilvæg bein eða óbein áhrif á rekstur útgefanda.

Aðilum sem hafa hug á að fjárfesta í útgefanda er bent á að leita sér ráðgjafar áður en ákvörðun um fjárfestingu er tekin og jafnframt hvattir til þess að kynna sér fyrrgreinda áhættukafla vel.

## 1.2 **Áhættuþættir tengdir útgefanda**

### 1.2.1 *Félagaform*

Útgefandi er samlagshlutafélag, þar sem einn eða fleiri félagsmenn (ábyrgðaraðilar) í slíkum félögum bera beina og ótakmarkaða ábyrgð á skuldbindingum félagsins en aðrir félagsmenn (hluthafar), einn eða fleiri, bera takmarkaða ábyrgð á grundvelli framlaga sem mynda hlutafé í félaginu. Vegna þeirrar beinu og ótakmörkuðu ábyrgðar sem félagsform samlagshlutafélaga bera með sér, er um sjálfskuldarábyrgð að ræða, þar sem kröfuhafar félagsins hafa val um hvort gengið er fyrst að útgefanda eða ábyrgðaraðila.

Ábyrgðaraðilinn er Fí Fasteignafélag GP ehf., kt. 430712-1010, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, Ísland (hér eftir „**ábyrgðaraðili**“). Eigendur Fí Fasteignafélags GP ehf. eru: M3 Capital ehf., kt. 611211-1390, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, Ísland („**M3 Capital**“) með 30% hlutfjár og M-Investments ehf., kt. 691209-2450, Ármúla 13a 108 Reykjavík, Ísland („**M-Investments**“) með 70% hlutfjár. M-Investments er dótturfélag í 100% eigu MP banka hf. og M3 Capital er félag í eigu Arnar Valdimars Kjartanssonar, framkvæmdastjóra ábyrgðaraðila.

Stjórn ábyrgðaraðila er skipuð þremur einstaklingum kjörnum á aðalfundi: Brynjólfí Jóni Baldurssyni (stjórnarformaður), Lilju Rut Jensen og Erni Valdimar Kjartanssyni. Framkvæmdastjóri ábyrgðaraðila er Örn Valdimar Kjartansson.

Ábyrgðaraðilinn er einkahlutafélag, felst sú áhætta í því félagaformi fyrir aðila sem fjárfest hafa í skuldabréfum útgefnum af útgefanda að hluthafar bera takmarkaða ábyrgð á skuldbindingum félagsins, sem nemur hlutfjárframlagi þeirra. Heildarhlutafé ábyrgðaraðila er kr. 500.000.

Ábyrgðaraðili er stofnaður í þeim tilgangi að vera ábyrgðaraðili fyrir útgefanda og á engar eignir umfram eignarhlut sinn í útgefanda. Rekstur útgefanda er á ábyrgð ábyrgðaraðila í samræmi við ákvæði þjónustusamnings útgefanda við ábyrgðaraðila sem undirritaður var 19. febrúar 2013. Nánari upplýsingar um ábyrgðaraðila koma fram í kafla 3.3 að neðan.

### 1.2.2 Skuldsetning og veðsetning útgefanda

Skuldir útgefanda samanstanda af i) þeim skuldabréfum sem gefin verða út samkvæmt skuldabréfaútgáfunni og ii) hefðbundnum viðskiptaskuldum sem tengjast daglegum rekstri félagsins, svo sem vegna þóknana, lögfræðikostnaðar o.þ.h.

Útgefanda er óheimilt að skuldsetja sig umfram skuldabréfaútgáfuna, að undanskildum hefðbundnum viðskiptaskuldum sem tengjast daglegum rekstri. Hins vegar, í ljósi þess að daglegur rekstur útgefanda er útvistaður til ábyrgðaraðila ætti kostnaður vegna daglegs reksturs útgefanda að vera í lágmarki.

Útgefanda ber samkvæmt skilmálum skuldabréfaútgáfunnar að gefa út tryggingarbréf, þar sem allar undirliggjandi fasteignir félagsins, eins og þær eru hverju sinni, eru veðsettar til tryggingar á skilvísri og skaðlausri greiðslu fjárskuldbindinga útgefanda vegna skuldabréfaútgáfu þessarar. Af því leiðir að allar fasteignir félagsins verða settar til tryggingar, án tillits til þess hvort þær séu fjármagnaðar með hlutafé eða útgáfu skuldabréfa.

### 1.2.3 Viðhalds og rekstraráhætta

Eins og í öðrum rekstri er rekstraráhætta ávallt fyrir hendi, m.a. vegna hættu á mannlegum mistökum, kerfisbrestum eða ytri atburðum.

Við hver og ein fasteignakaup verður viðhaft strangt verkferli sem er til þess fallið að lágmarka áhættu á óvæntum viðhalds- og/eða rekstrarkostnaði. Við hver og ein fasteignakaup verður unnin vönduð úttekt byggingasérfræðings á ástandi eigna og mati á viðhaldsþörf til skemmri og lengri tíma.

Þá eru gerðar áætlanir um viðhalds- og rekstrarkostnað hvernar fasteignar með það fyrir augum að tryggja sem best að verðmæti fasteigna félagsins haldi sér. Ef slíkar áætlanir standast ekki eða komi til óvæntra útgjalda vegna viðhalds tiltekinna eigna gæti slíkt haft áhrif á afkomu félagsins og getu þess til þess að greiða af skuldabréfunum.

Ekki eru neinar tryggingar til staðar vegna rekstraráhættu en útgefandi sem húseigandi mun bera ábyrgð á skyldutryggingum eigenda fasteigna, s.s. brunatryggingum, en leigutaka ber að tryggja sína innanstokksmuni sem og kaupa rekstrarstöðvunartryggingu kjósi hann svo.

Ávallt er fyrir hendi einhver áhætta á að þjónustuaðilar standi ekki við gerða samninga við rekstur fasteigna. Þar er átt við almenna viðhaldssamninga og/eða aðra þjónustusamninga. Ef útgefandi neyðist til þess að finna nýja aðila til þess að sinna slíku viðhaldi og/eða þjónustu, gæti slíkt falið í sér aukinn kostnað fyrir útgefanda.

## 1.3 Áhættuþættir tengdir fasteignamarkaðnum

### 1.3.1 Mótaðilaáhætta

Standi mótaðili eða mótaðilar útgefanda ekki við skuldbindingar sínar hefur það áhrif á tekjur útgefanda og þar með getu hans til þess að standa skil á greiðslum samkvæmt skuldabréfunum. Hér er fyrst og fremst um leigutaka á fasteignum félagsins að ræða. Samkvæmt fjárfestingastefnu félagsins er fyrirhugað að stærstur hluti leigutaka verði

fjárhagslega sterk fyrirtæki og opinberir aðilar en í einhverjum tilvikum kunna leigutakar að vera félög með takmarkaða rekstrarsögu. Við mat á því hvað teljast vera „fjárhagslega sterk fyrirtæki“ mun stjórn útgefanda meta hvern leigutaka fyrir sig og nota almenn viðmið hvað varðar sjóðsstreymi, skulda- og vaxtaþekju, eignastöðu og svo stöðu fyrirtækis í þeim geira sem leigutakinn fellur undir.

Hámarkshlutdeild einstakra leigutaka af heildarskuldbindingu (þ.e. kr. 9.925.000.000) er 20%. Fjárhagslega sterkum fyrirtækjum (leigutökum) er þó heimilt að vera með allt að 35% hlutdeild, en ekkert hámark er á hlutdeild opinberra aðila. Þrátt fyrir fyrrgreinda heimild, stefnir útgefandi þó á að vera með vel dreifða tekjusamsetningu, þ.e. leigutaka.

Ekki er hægt að útiloka að mótaðilar útgefanda standi ekki við gerða samninga í framtíðinni, en ávallt er lagt mat á áhættu hvers leigutaka fyrir sig og farið fram á tryggingar fyrir leigugreiðslum.

Við dagsetningu þessarar útgefandalýsingar á útgefandi tvær fasteignir. Annars vegar fasteign sem staðsett er að Laufásvegi 31, 101 Reykjavík með fastanúmer 222-8515 og landnúmer 102166 („Laufásvegur“). Laufásvegur er atvinnuhúsnæði með 100% nýtingarhlutfall og leigð út til tveggja leigutaka, breska og þýska sendiráðsins, og gilda leigusamningar beggja aðila til 1. janúar 2016.

Hins vegar á útgefandi fasteign að Álheimum 74, 104 Reykjavík með landnúmer 105290 og fastanúmer 226-2368 („Álfheimar“). Álfheimar er atvinnuhúsnæði með 100% nýtingarhlutfall og leigð út til eins leigutaka, Heilsugæslunnar í Reykjavík og gildir leigusamningurinn til 1. ágúst 2030.

### 1.3.2 Fjárfestingaráhætta

Fjárfesting í fasteignum hefur almennt í för með sér ákveðna áhættu. Helstu áhættuþættir eru þróun fasteignaverðs, þ. á m. aukið framboð eigna á sama svæði og viðkomandi fasteign er staðsett á, almenn verðþróun sambærilegra fasteigna og ytri aðstæður.

Útgefandi velur þó fasteignir sem rúmast innan fjárfestingastefnu félagsins og tekur stjórn útgefanda endanlega ákvörðun um hvort fjárfest verður í viðkomandi eign. Er því viðhaft vandað ferli þegar verið er að taka ákvörðun um hvern og einn fjárfestingakost, sem að mati útgefanda er til þess fallið að draga úr fjárfestingaráhættu.

Þó ber að geta þess að við núverandi aðstæður í íslensku efnahagslífi og þá óvissu sem ríkir um rekstur einstakra eigna er meiri óvissa en ella um raunverulegt verðmæti fasteigna.

### 1.3.3 Afkomuáhætta

Áhætta er vegna hugsanlegra vanskila á leigugreiðslum. Ef veruleg vanskil verða á leigugreiðslum kann það að hafa áhrif á getu útgefanda til þess að standa við skuldbindingar sínar samkvæmt skuldabréfaútgáfunni. Samkvæmt fjárfestingastefnu félagsins er þó megináhersla félagsins á kjarnafjárfestingar, þ.e. fasteignir með langtíma leigusamninga þar sem stærstur hluti leigutaka eru fjárhagslega sterk fyrirtæki og/eða opinberir aðilar. Er fyrrgreint fyrirkomulag til þess fallið að draga úr afkomuáhættu.

#### *1.3.4 Útleiguáhætta*

Ef sú staða kemur upp að ekki náist að leigja út allar fasteignir félagsins eða semja um ásættanleg kjör í leigusamningum, kann slíkt að hafa áhrif á tekjur félagsins og þar með getu útgefanda til þess að standa við skuldbindingar sínar. Þá kann félagið að þurfa að leggjast í breytingar á leiguhúsnæði með tilkomu nýs leigutaka.

Hins vegar, líkt og fram kemur að ofan er megináhersla félagsins á langtíma leigusamninga við fjárhagslega sterk fyrirtæki og/eða opinbera aðila sem er til þess fallið að draga úr útleiguáhættu.

#### *1.3.5 Áhætta af sveiflum í opinberum gjöldum og/eða lögboðnum tryggingum*

Útgefandi mun greiða ýmis opinber gjöld af þeim fasteignum sem verða keyptar ásamt lögboðnum tryggingum. Hluti þessara opinberu gjalda er ákveðið hlutfall af fasteignamati og getur tekið breytingum reglulega. Hækkun slíkra gjalda getur dregið úr arðsemi og lækkað handbært fé í rekstri.

### **1.4 Fjárhagsleg áhætta**

#### *1.4.1 Almenn áhætta tengd efnahagsumhverfi*

Almennir efnahagslegir þættir, svo sem hagvöxtur, verðbólga, atvinnustig, vaxtastig og gengisskráning íslensku krónunnar hafa áhrif á fasteignamarkaðinn og þar með félagið og viðskiptamenn þess. Umsvif í hagkerfinu hafa áhrif á hvort tveggja framboð og eftirspurn á fasteignamarkaði og þar með leiguverð og nýtingarhlutföll fasteignafélaga á borð við útgefanda.

Almennir þættir tengdir efnahagsumhverfi, svo sem þeir sem hér að ofan eru taldir, eru utan áhrifasviðs stjórnar útgefanda. Ber þá sérstaklega að nefna gjaldeyrishöft, sbr. lög um gjaldeyrismál nr. 87/1992, og er útilokað fyrir útgefanda að spá fyrir um áhrif gjaldeyrishafta á rekstur útgefanda.

#### *1.4.2 Lausafjár- og fjármögnunaráhætta*

Greiðsluþrotsáhætta útgefanda er háð greiðsluflæði af þeim fjárfestingum sem útgefandi ræðst í.

Til þeirrar stöðu getur komið að útgefandi eigi ekki nægilegt lausafé til að mæta skuldbindingum sínum þegar þær falla á gjalddaga.

Útgefandi hefur ekki heimild til þess að fjármagna sig með lánum eða yfirdrætti, heldur er honum einungis heimilt að fjármagna sig með því að innkalla á áskriftarloforð til þess að mæta fjárþörfum (sbr. skilgreining í kafla 2 að neðan).

#### *1.4.3 Áhætta vegna lok starfstíma útgefanda*

Lok starfstíma útgefanda getur falið í sér áhættu ef félagið neyðist til þess að selja fasteignir þess undir tímapressu þar sem virði undirliggjandi fasteigna er ætlað að standa straum af

greiðslu höfuðstóls skuldabréfanna. Hafa ber í huga að samkvæmt fyrirleggjandi áskriftarloforðum verða fasteignir félagsins almennt fjármagnaðar 80% með útgáfu skuldabréfa og 20% með eigin fé, en allar fasteignir útgefanda standa þó að fullu til tryggingar greiðslu skuldabréfanna.

Athygli er þó vakin á því að til þessa hefur útgefandi fjárfest í tveimur fasteignum. Annars vegar Laufásvegi 31, 101 Reykjavík, sem var að fullu fjármögnuð með eigin fé og hins vegar Álfheimum 74, 104 Reykjavík sem var að fullu fjármögnuð með útgáfu skuldabréfa. Líkt og fram kemur að ofan þá er fyrirhugað að fjárfestingar útgefanda verði fjármagnaðar í fyrrgreindum 20/80 hlutföllum, svo að í næsta ádrætti (ádráttum) á áskriftarloforð verður gefið út hlutfallslega meira af skuldabréfum en hlutabréfum til þess að ná framangreindri skiptingu milli eigin fjármögnunar og útgáfu skuldabréfa.

Þá hefur félagið ýmsar leiðir til að þess að bregðast við áhættu tengdri lokum starfstíma félagsins, til að mynda með sölu eigna í upphafi seinni hluta starfstímans eða með því að framlengja starfstíma félagsins líkt og samþykktir félagsins gera ráð fyrir (2 ára framlengingarheimild).

## 1.5 Önnur áhætta

### 1.5.1 Lagaleg áhætta

Þau lög sem útgefandi starfar eftir eða sem hafa áhrif á starfsemi hans kunna að breytast með neikvæðum afleiðingum fyrir rekstur útgefanda á líftíma skuldabréfanna. Útgefandi getur ekki ábyrgst áhrif lagabreytinga, dómsúrskurða eða stjórnvaldsákvarðana eftir birtingu útgefandalýsingar þessarar.

Innleiðing nýrra reglna, til að mynda er varða friðun fasteigna, varðveislu götummyndar, vernd listrænnar, menningarlegrar og sögulegrar arfleifðar á athafnasvæðum þar sem útgefandi á fasteignir gætu haft áhrif á félagið. Á hinn bóginn gætu reglur einnig leitt til stöðugleika og/eða aukningar á eftirspurn og virði ákveðinni eigna.

Einnig kunna breytingar á deiliskipulagi að leiða til breytinga á ýmsum þáttum sem hafa áhrif á fasteignaverð og leiguverð. Strangari löggjöf tengd rekstri fasteigna gæti einnig orðið þess valdandi að útgefandi þyrfti að takast á hendur dýr og ófyrirséð viðhaldsverkefni með neikvæðum fjárhagslegum áhrifum.

Útgefandi hefur ekki verið aðili að dóms- eða gerðardómsmálum sem kunna að hafa verulega áhrif á fjárhagsstöðu útgefanda. Útgefanda er heldur ekki kunnugt um að slík mál séu í farvatninu miðað við birtingardag útgefandalýsingar þessarar. Útgefandi kann þó að verða aðili að slíkum dómsmálum af hendi leigjenda, yfirvalda eða annars þriðja aðila og er ekki hægt að útiloka það að slíkir dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvarðanir verði félaginu óhagfelldir.

Um útgáfuna gilda íslensk lög svo sem þau voru við birtingu útgefandalýsingar þessarar og getur félagið ekki ábyrgst lagabreytingar, dómsúrskurði eða stjórnvaldsákvarðanir eftir þann tíma.

## 2 SKILGREININGAR

Í útgefandalýsingu þessari vísa hugtökin:

Alþjóðlegir reikningsskilastaðlar	til International Financial Reporting Standards (IFRS) eins og þeir eru samþykktir af Evrópusambandinu, sbr. reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins nr. 1606/2002.
Ábyrgðaraðili	til FÍ Fasteignafélags GP ehf., kt. 430712-1010, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík.
Áskriftarloforð	til fyrirliggjandi áskriftarloforða fjárfesta þar sem þeir skuldbinda sig til þess að fjárfesta í i) hlutabréfum (20%) og ii) skuldabréfum (80%) útgefnum af félaginu.
Endurskoðandi	til Hlyns Sigurðssonar (hlynursigurdsson@kpmg.is), löggilts endurskoðanda hjá KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík.
Fjárfestar	til fjárfesta sem skuldbundnir eru félaginu samkvæmt áskriftarloforðum.
Fjárfestingatímabil eða fjárfestingatíminn	til þriggja (3) ára tímabilsins frá 21. nóvember 2012 þegar útgefanda er heimilt að fjárfesta, en þó með þeim fyrirvara að heimilt er að lengja tímabilið að hámarki um eitt (1) ár. Fjárfestingatímabilið getur því lengst verið til 21. nóvember 2016.
MP banki	til MP banka hf., kt. 540502-2930, Ármúla 13a, 108 Reykjavík.
Hlutafélagalög	til laga um hlutafélög nr. 2/1995 (með síðari breytingum).
Kauphöllin	til NASDAQ OMX Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Ísland.
Lýsingin	til lýsingar útgefanda sem samanstendur af útgefandalýsingu þessari dagsett 6. september 2013, verðbréfalýsingu dagsett 6. september 2013 og samantekt dagsett 6. september 2013.
Reglur Kauphallarinnar	til reglna fyrir útgefendur fjármálagerninga, útgefnar af NASDAQ OMX Iceland hf. þann 1. desember 2009 eða þær sem verða í gildi á hverjum tíma.
Samantekt	til samantektar dagsett 6. september 2013 sem er birt samhliða verðbréfalýsingu dagsett 6. september 2013 og útgefandalýsingu þessari.
Skilmálar	til skilmála félagsins, dagsettir 25. janúar 2013.
Skuldabréfin eða skuldabréfaútgáfan	til skuldabréfa FÍ Fasteignafélags slhf. með auðkennið FIF 13 01 sem óskað hefur verið eftir að tekin verði til viðskipta í Kauphöll á grundvelli lýsingar útgefanda (þ.e. samantektar, útgefandalýsingar og verðbréfalýsingar).



Tengdur aðili

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

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

- a) Einstaklingur eða einhver af nánustu skyldmönnum hans er tengdur aðili ef sá einstaklingur:
  - i) hefur yferráð eða sameiginleg yferráð yfir einingunni,
  - ii) hefur veruleg áhrif á eininguna eða
  - iii) er einn af lykilstarfsmönnum yfirstjórnar einingarinnar eða móðurfélags hennar.
- b) Eining er tengd þeirri einingu sem gerir ársreikninginn ef einhver af eftirfarandi skilyrðum eiga við:
  - i) Einingarnar eru hluti af sömu samstæðu (sem þýðir að sérhvert móðurfélag, dótturfélag og systurfélag er tengt hinum einingunum).
  - ii) Önnur einingin er hlutdeildarfélag eða samrekstrarfélag hinnar einingarinnar (eða hlutdeildarfélag eða samrekstrarfélag einingar sem er í sömu samstæðu og hitt félagið).
  - iii) Báðar einingar eru samrekstrarfélög sama þriðja aðila.
  - iv) Önnur einingin er samrekstrarfélag þriðja aðila og hin einingin er hlutdeildarfélag sama þriðja aðila.
  - v) Einingin er eftirlaunasjóður starfsmanna viðkomandi félags eða félags sem er tengt viðkomandi félagi.
  - vi) Einingin er undir yferráðum eða sameiginlegum yferráðum einstaklings sem fellur undir (a).
  - vii) Einstaklingur sem fellur undir (a)(i) hefur veruleg áhrif á eininguna eða er einn af lykilstarfsmönnum yfirstjórnar einingarinnar (eða móðurfélags hennar).“

Tryggingabréfið

til tryggingabréfs útgefanda, þar sem allar undirliggjandi fasteignir félagsins eru veðsettar til tryggingar á skilvísri og skaðlausri greiðslu fjárskuldbindinga útgefanda samkvæmt skuldabréfaútgáfunni.

Umsjónaraðili

til Fyrirtækjaráðgjafar MP banka hf., kt. 540502-2930, Ármúla 13a, 108 Reykjavík.

Útgefandi eða félagið	til FÍ Fasteignafélags slhf., kt. 571212-0210, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, Ísland.
Útgefandalýsing	til útgefandalýsingar þessarar.
Útreiknings- og útgreiðsluaðili	Til Fjármálasviðs MP banka hf., kt. 540502-2930, Ármúla 13a, 108 Reykjavík.
Veðgæsluaðili	til Lögfræðisviðs MP banka hf., kt. 540502-2930, Ármúla 13a, 108 Reykjavík.
Verðbréfalýsing	til verðbréfalýsingar skuldabréfanna dagsett 6. september 2013 sem er birt samhliða samantekt dagsett 6. september 2013 og útgefandalýsingu þessari.
Verðbréfaskráning Íslands	til Verðbréfaskráningar Íslands hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík.

### 3 UPPLÝSINGAR UM ÚTGEFANDA

#### 3.1 Almenn um útgefanda

Lög- og viðskiptaheiti útgefanda er FÍ Fasteignafélag slhf., kt. 571212-0210, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, Ísland. Símanúmer félagsins er 825-9000. Vefsíðu félagsins má finna á <http://www.fifasteignir.is>.

Útgefandi er samlagshlutafélag og var stofnaður á stofnfundi félagsins sem haldinn var þann 27. nóvember 2012. Tilgangur útgefanda samkvæmt 1. gr. samþykktu hans er rekstur fasteigna, kaup og sala fasteigna og fjármálagerninga sem tengjast fasteignum eða fasteignarekstri, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur. Starfsemi útgefanda lýtur lögum um hlutafélög nr. 2/1995.

Hluthafar félagsins hafa undirritað skilmála félagsins þar sem fram kemur að fyrirhugað er að félagið verði starfrækt í 10 ár frá 21. nóvember 2012. Stjórn félagsins er þó heimilt, með samþykki allra stjórnarmanna félagsins, að stytta starfstíma félagsins, ef það er metið hagkvæmt á þeim tímapunkti, eða lengja starfstíma þess einu sinni um tvö ár. Starfstími félagsins getur því að hámarki orðið 12 ár.

Markmið félagsins er að skila fjárfestum í félaginu 7% raunávöxtun á ári. Ávöxtunin er reiknuð miðað við NOI – „Net Operating Income“. Með NOI er átt við hreinar árstekjur eftir rekstrarliði (sem eru opinber gjöld, þ.e. fasteignagjöld, lóðargjöld og fráveitugjöld, viðhaldskostnaður og annar rekstrarkostnaður fasteigna) deilt með bókfærðu virði eigna.

Fjárfestingaheimildir útgefanda takmarkast af fjárfestingastefnu útgefanda sem upphaflega var samþykkt af stjórn og hluthöfum félagsins þann 25. janúar 2013. Hvers konar breytingar á fjárfestingastefnu þarfnast samþykki allra hluthafa félagsins. Nánar er fjallað um fjárfestingastefnu útgefanda í kafla 3.5 að neðan (*Tilgangur félagsins og fjárfestingastefna*).

Ábyrgð útgefanda á greiðslu á skuldbindingum samkvæmt skuldabréfaútgáfu þessari er fólgin í tekjum útgefanda og þeim eignum sem útgefandi á hverju sinni. Jafnframt stendur

tryggingarbréf sem félagið gefur út, sem felur í sér veðsetningu allra undirliggjandi fasteigna félagsins, til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á fjárskuldbindingum útgefanda vegna skuldabréfaútgáfunnar. Hluthafar, aðrir en ábyrgðaraðili, bera ekki ábyrgð á skuldbindingum útgefanda. Eigendur skuldabréfa geta eingöngu beint kröfum sínum gegn útgefanda og ábyrgðaraðila hans.

Útgefandi hefur aðgreindan fjárhag, heldur sjálfstætt bókhald, og er ekki hluti af samstæðuuppgjöri nokkurs annars félags. Útgefandi er hins vegar ekki sjálfstæður skattaðili, og er allur hagnaður félagsins því skattlagður hjá hluthöfum þess.

Útgefandi var stofnaður í þeim tilgangi að fjárfesta í fasteignum í samræmi við fjárfestingastefnu sem samþykkt hefur verið af öllum hluthöfum útgefanda.

Enginn daglegur rekstur er til staðar hjá útgefanda þar sem hann er útvistaður í gegnum þjónustusamning til ábyrgðaraðila. Sjá umfjöllun um ábyrgðaraðila í kafla 3.3 að neðan.

Útgefandi hefur safnað áskriftarloforðum frá fjárfestum fyrir kr. 9.925.000.000, ritað krónur níu milljarðar og níuhundruð tuttugu og fimm milljónir, í samræmi við ákvæði samþykktu og skilmála félagsins, sbr. kafla 9 og 10 að neðan. Á grundvelli fyrrgreindra áskriftarloforða skuldbinda fjárfestar sig til þess að fjárfesta í i) hlutabréfum og ii) skuldabréfum útgefnum af félaginu. Fyrirhugað er að 20% af fjármögnun félagsins verði í formi hlutafjár og 80% í formi skuldabréfa.

Útgefanda mun þ.a.l. vera heimil útgáfa skuldabréfa á grundvelli áskriftarloforðanna fyrir allt að kr. 7.940.000.000, ritað krónur sjö milljarðar og níuhundruð og fjörutíu milljónir. Þá eru fjárfestar skuldbundnir til þess að fjárfesta í hlutafé útgefanda fyrir allt að kr. 1.985.000.000, ritað krónur nítjánhundruð áttatíu og fimm milljónir.

Skuldbindingar fjárfesta samkvæmt áskriftarloforðum verða innheimtar á tilteknu tímabili eftir því sem nánar er kveðið á um í áskriftarloforðunum og skilmálum félagsins, upphaflega dags. 25. janúar 2013. Gert er ráð fyrir að nýfjárfestingum verði lokið innan þriggja (3) ára frá áskriftardegi. „Áskriftardagur“ telst sá dagur þegar stærstur hluti áskrifta, þ.e. skuldbindandi áskriftarloforða lá fyrir frá fjárfestum, sem var þann 21. nóvember 2012. Stjórn útgefanda verður þó heimilt að framlengja fjárfestingatímabil að hámarki um eitt (1) ár, þ.e. að nýfjárfestingum verði lokið innan fjögurra (4) ára frá áskriftardegi (hér eftir „fjárfestingatímabil“). Útgefanda er því heimilt að draga á áskriftarloforðin að hámarki í fjögur (4) ár frá áskriftardegi, þ.e. til 21. nóvember 2016.

### 3.2 Félagssform og löggjöf sem útgefandi starfar eftir

Útgefandi er samlagshlutafélag, sbr. XX. kafla laga um hlutafélög nr. 2/1995. Samlagshlutafélag er sú tegund samlagsfélags þar sem einn eða fleiri félagsmenn (ábyrgðaraðilar) bera beina og ótakmarkaða ábyrgð á skuldbindingum félagsins en aðrir félagsmenn (hluthafar), einn eða fleiri, bera takmarkaða ábyrgð á grundvelli framlaga sem mynda hlutafé í félaginu. Ábyrgðaraðili getur jafnframt verið hluthafi. Nánari upplýsingar um ábyrgðaraðila útgefanda koma fram í kafla 3.3 að neðan.

Þá gildir um starfsemi útgefanda ákvæði ýmissa laga auk reglna og reglugerða settum á grundvelli þeirra. Meðal þeirra laga sem gilda um útgefanda eru húsaleigulög nr. 36/1994, lög nr. 75/2000 um brunavarnir og skipulagslög nr. 123/2010.

Verði umsókn um töku skuldabréfa samkvæmt lýsingunni samþykkt verður félagið jafnframt bundið af ákvæðum vvl. Í því sambandi mun ennfremur gilda um útgefanda reglugerð nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðssvik, reglugerð um upplýsingagjöf og tilkynningarskyldu nr. 707/2008 og reglur Fjármálaeftirlitsins er varða meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja nr. 1050/2012. Þá munu jafnframt reglur Kauphallarinnar, eins og þær eru í gildi á hverjum tíma, gilda um útgefanda.

Um bókhald og rekstur útgefanda gilda lög nr. 3/2006 um ársreikninga, lög nr. 145/1994 um bókhald og lög um virðisaukaskatt nr. 50/1988.

### 3.3 Ábyrgðaraðili útgefanda

Ábyrgðaraðili félagsins er Fí Fasteignafélag GP ehf., kt. 430712-1010, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, sem er einkahlutafélag stofnað sérstaklega til þess að sinna hlutverki ábyrgðaraðila. Heildarhlutafé ábyrgðaraðilans er kr. 500.000. Ábyrgðaraðilinn á 1 hlut í útgefanda. Útgefandi er þó ekki partur af samstæðu í skilningi 2. gr. laga um hlutafélög nr. 2/1995.

Samþykktir ábyrgðaraðila voru skráðar hjá fyrirtækjaskrá þann 22. maí 2012.

Eigendur Fí Fasteignafélags GP ehf. eru; M3 Capital ehf., kt. 611211-1390, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík („M3 Capital“) með 30% hlutfjár og M-Investments ehf., kt. 691209-2450, Ármúla 13a 108 Reykjavík („M-Investments“) með 70% hlutfjár.

M-Investments er dótturfélag í 100% eigu MP banka hf.

M3 Capital er félag í 100% eigu Arnar Valdimars Kjartanssonar, framkvæmdastjóra útgefanda. Þá er Örn stjórnarformaður í M3 Capital.

Stjórn ábyrgðaraðila er skipuð þremur einstaklingum kjörnum á aðalfundi þ.e. Brynjólfi Jóni Baldurssyni (stjórnarformaður), Lilju Rut Jensen og Erni Valdimar Kjartanssyni. Þá er Brynjólfur Jón Baldursson fulltrúi ábyrgðaraðila í stjórn útgefanda.

Þar sem ábyrgðaraðili er lögaðili, kemur einstaklingur fram fyrir hönd hans, sbr. 161. gr. laga um hlutafélög nr. 2/1995. Stjórn Fí Fasteignafélags GP ehf. hefur samþykkt að framkvæmdastjóri ábyrgðaraðila skuli vera Örn Valdimar Kjartansson. Sérfræðikunnátta og reynsla framkvæmdastjóra kemur fram í kafla 5.2 að neðan (*Stjórn og framkvæmdastjóri*).

Ábyrgðaraðili, sem rekstraraðili útgefanda, mun innan marka þjónustusamnings við félagið, samþykka og skilmála félagsins, lýsingar útgefanda og áskriftarloforða, skoða, meta og taka ákvarðanir um hvaða fjárfestingakostir eru lagðir fyrir stjórn útgefanda. Ábyrgðaraðilinn gerir ráð fyrir því að vera virkur í stefnumörkun hvers verkefni á vegum félagsins. Þá mun hann vera ábyrgur fyrir því að leita að og kanna áreiðanleika nýrra fjárfestinga, meta, hafa eftirlit og eftirfylgni með og sjá um sölu fasteigna í eigu útgefanda.

Þá mun ábyrgðaraðilinn jafnframt innan marka þjónustusamnings við félagið og í samræmi við skilmála þess bera ábyrgð á öllum daglegum rekstri félagsins, samskiptum við fjárfesta og

skuldabréfaeigendur, bakvinnslu og almennu skrifstofuhaldi. Fyrirhugað er að starfsmannafjöldi hjá félaginu verði 1 – 3. Þá er gert ráð fyrir að úthýsa hluta af þessari vinnu til sérhæfðra þjónustuaðila eftir því sem þurfa þykir og hagkvæmt er á hverjum tíma og samkvæmt ákvörðun stjórnar.

Ábyrgðaraðilinn getur ráðið sér ráðgjafa eftir því sem þurfa þykir, m.a. til ráðgjafar við fjárfestingar, einstök verkefni, sölu og fleira. Samþykki meirihluta stjórnar útgefanda, að undanskildum fulltrúa ábyrgðaraðila í stjórn, þarf þó fyrir slíkum kostnaði, sbr. ákvæði þjónustusamningsins sem nánar er fjallað um kafla 3.8 að neðan.

Ábyrgðaraðilinn fær greidda þóknun er fram kemur nánar í kafla 3.8 að neðan. Þóknun til ábyrgðaraðila mun standa undir rekstrarkostnaði.

Félaginu er heimilt að segja þjónustusamningnum upp án fyrirvara ef ábyrgðaraðili vanefnir samninginn eða tekin hefur verið ákvörðun um að skipta út ábyrgðaraðila í samræmi við 27. gr. samþykta félagsins og 18. gr. skilmála félagsins. Ábyrgðaraðili tekur þátt í ákvarðanatöku með stjórnarsetu fulltrúa ábyrgðaraðila hjá útgefanda, líkt og nánar er greint frá í kafla 3.14 að neðan.

#### **3.4 Hlutfé útgefanda**

Útgefandi hefur gefið út hlutabréf í einum hlutaflokki að nafnvirði kr. 9.343.302 sem skiptist í 9.343.302 hluti og er hver hlutur að nafnvirði 1 króna. Hlutfé í útgefanda er að fullu greitt.

Samkvæmt samþykktum útgefanda, hefur hluthafafundur útgefanda veitt stjórn félagsins heimild til að gefa út nýtt hlutfé, samtals að heildarfjárhæð kr. 23.810.000 hluta að nafnvirði, sbr. 7. gr. samþykta félagsins.

Samkvæmt 3. gr. samþykta útgefanda fylgir eitt atkvæði hverjum hlut. Engar hömlur eru lagðar á rétt hluthafa til sölu á hlutabréfum sínum, sbr. 5. gr. samþykta útgefanda.

#### **3.5 Tilgangur félagsins, markmið og fjárfestingastefna**

Útgefandi fjárfestir með það að markmiði að ávaxta fjármuni sína. Útgefandi fjárfestir í atvinnuhúsnæði á Íslandi, einkum á höfuðborgarsvæðinu með sérstaka áherslu á lykilsvæði á miðsvæði höfuðborgarinnar. Megináhersla útgefanda er að fjárfesta í fasteignum sem skila stöðugum leigutekjum í gegnum langtíma leigusamninga. Útgefandi tekur því þátt í samkeppni á leigumarkaði á fyrrgreindu markaðssvæði þar sem leigutakar eru fjárhagslega sterk fyrirtæki og opinberir aðilar (sbr. skilgreining í lið III í málsgrein 6 hér að neðan).

Útgefandi mun jafnframt hafa með höndum rekstur þeirra fasteigna sem fjárfest er í og hafa af þeim tekjur í formi leigugreiðslna samkvæmt langtíma leigusamningum sem notaðar eru til greiðslu vaxta í samræmi við skilmála skuldabréfanna. Rekstur fasteigna útgefanda er þó í höndum ábyrgðaraðila í gegnum þjónustusamning þar að lútandi, sbr. kafla 3.8 að neðan.

Félaginu er óheimilt að skuldsetja sig umfram skuldabréfaútgáfu þessa að undanskildum hefðbundnum viðskiptaskuldum sem tengjast daglegum rekstri útgefanda. Kjarna eignir munu skipa u.þ.b. 85% af heildareignum félagsins og virðisaukandi eignir u.þ.b. 15% af heildareignum þess.

Með „*kjarnaeignum*“ er átt við eignir með langtímaleigusamningum, til a.m.k. 5 ára, við trausta leigutaka, þ.e. fjárhagslega sterk fyrirtæki og opinbera aðila. Við mat á því hvað telst vera „fjárhagslega sterk fyrirtæki“ mun stjórn útgefanda meta hvern leigutaka fyrir sig og nota almenn viðmið hvað varðar sjóðsstreymi, skulda- og vaxtaþekju, eignastöðu og svo stöðu fyrirtækis í þeim geira sem leigutakinn fellur undir. Þá er leigan verðtryggð og stöðug út leigutímann, þar sem lítið sem ekkert svigrúm er til breytinga á leiguskilmálum.

Með „*virðisaukandi eignum*“ er átt við lægra útleiguhlutfall við kaup en hjá kjarnaeignum. Virðisaukandi eignir krefjast mögulega endurnýjunar eða endurbóta áður en þær eru leigðar út. Hins vegar er meira svigrúm til að vinna með tekjur og útgjöld til að auka ávöxtun. Þá eru virðisaukandi eignir millistig kjarnaeigna og tækifærisfjárfestinga, en tækifærisfjárfestingar eru almennt fasteignir með lágu eða engu útleiguhlutfalli sem oft þarfnast verulegra endurbóta eða fjárfestingar til að koma í útleiguhæft ástand.

Stefnt er að því að nýtingarhlutfall fasteigna verði meira en 95% og að hlutfall ótekjuberandi fasteigna verði lægra en 5%.

Við val á fasteignum verður sérstaklega horft til eftirfarandi þátta: i) staðsetningar, ii) ástands fasteigna, iii) lengdar leigusamninga, iv) leiguverðs, v) leigutaka og vi) framtíðar notkunarmöguleika fasteigna. Einnig skal sérstaklega horft til áhættudreifingar í samsetningu þeirra fasteigna sem fjárfest verður í. Eftirfarandi eru markmið og heimildir þeirra þátta sem betur tryggja áhættudreifingu fasteignasafnsins:

- I. Megináhersla verður lögð á atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu með sérstaka áherslu á miðsvæði höfuðborgarinnar sem fjárfestingarsvæði. Fjárfest verður í verslunar, þjónustu og skrifstofuhúsnæði. Einnig verður heimilt að fjárfesta í öðru fjölnota atvinnuhúsnæði, s.s. lager og iðnaðarhúsnæði.
- II. Fjárfestingar í þróunarverkefnum og/eða nýbyggingum eru óheimilar, en þó verður heimilt að fjárfesta í húsnæði í byggingu sem skilað verður fullbúnu og fyrir liggja leigusamninga sem falla að fjárfestingastefnu útgefanda.
- III. Almenn hámarkshlutdeild einstaka leigutaka af heildarskuldbindingu er 20%. Fyrir fjárhagslega sterk fyrirtæki að mati stjórnar er þó heimilt að fjárfesta fyrir allt að 35% af heildarskuldbindingu en ekkert hámark er til fjárfestinga á vegum opinberra aðila. Við mat á því hvað teljast vera „fjárhagslega sterk fyrirtæki“ mun stjórn útgefanda meta hvern leigutaka fyrir sig og nota almenn viðmið hvað varðar sjóðsstreymi, skulda- og vaxtaþekju, eignastöðu og svo stöðu fyrirtækisins í þeim geira sem leigutakinn fellur undir. Þrátt fyrir fyrrgreint stefnir útgefandi á að eignasafn og tekjusamsetning félagsins verði að loknu fjárfestingatímabili vel dreifð, meðal annars m.t.t. staðsetningar og leigutaka. Stefnt er að því að meðallíftími leigusamninga verði að lágmarki 5 ár.

Fjárfestingastefna félagsins var upphaflega samþykkt af stjórn félagsins þann 25. janúar 2013 og var síðast breytt þann 24. apríl 2013. Breyting á fjárfestingastefnu þarfnast samþykkis allra hluthafa félagsins. Fjárfestingastefnan er birt á vefsíðu útgefanda <http://www.fifasteignir.is>.

### 3.6 Óháð mat á virði fjárfestingareigna

Útgefandi hefur falið Capacent, kt. 550910-0630, Borgartúni 27, 105 Reykjavík að framkvæma sjálfstætt mat á virði fjárfestinga félagsins. Við dagsetningu útgefandalýsingar þessarar á útgefandi tvær fasteignir, sbr. kafli 3.7

Verðmötin, ásamt yfirlýsingu Þrastar Sigurðssonar vegna birtingar þeirra, er að finna í kafla 13 (*Verðmöt - Capacent*) í útgefandalýsingu þessari. Verðmötin voru unnin af Þresti Sigurðssyni, Cand. Oecon og M.Sc. í fjármálum, meðeiganda (e. partner) hjá Capacent. Þröstur er sérfræðingur í m.a. fjármálum fyrirtækja og gerð verðmata. Þröstur hefur engra hagsmuna að gæta gagnvart Fí Fasteignafélagi slhf.

Útgefandi staðfestir, að því marki sem honum er kunnugt um, að þær upplýsingar sem verðmötin hafa að geyma eru réttar og að engum upplýsingum er sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika þeirra.

### 3.7 Fjárfestingar

Þann 5. mars 2013 undirritaði útgefandi kautilboð um kaup á fasteigninni að Laufásvegi 31, 101 Reykjavík. Laufásvegur er atvinnuhúsnæði með 100% nýtingarhlutfall og leigð út til tveggja leigutaka, breska og þýska sendiráðsins og er gildistími beggja leigusamninga til 1. janúar 2016. Kaupin voru fjármögnuð með eigin fé og áttu kaupin sér stað áður en skuldabréfin voru gefin út.

Þann 15. júní 2013 undirritaði útgefandi kautilboð um kaup á fasteign að Álheimum 74, 104 Reykjavík („Álfheimar“). Álfheimar er atvinnuhúsnæði með 100% nýtingarhlutfall og leigð út til eins leigutaka, Heilsugæslunnar í Reykjavík. Leigusamningurinn gildir til 1. ágúst 2030. Kaupin voru fjármögnuð með útgáfu skuldabréfa í flokknum og var gengið frá kaupsamning þann 22. júlí 2013.

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

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

Útgefandi hefur ekki ráðist í aðrar fjárfestingar, né heldur hafa nokkrir bindandi samningar verið gerðir um framtíðarfjárfestingar.

### 3.8 Þjónustuaðilar og umsýslubóknanir

Útgefandi greiðir árlegt gjald vegna skráningar skuldabréfanna hjá Verðbréfaskráningu Íslands sem nemur 0,002% af markaðsvirði útgáfunnar hverju sinni en að lágmarki kr. 100.000. Útgefandi greiðir jafnframt kr. 680.000 vegna töku skuldabréfanna til viðskipta hjá Kauphöllinni, auk árgjalds að fjárhæð kr. 240.000.

Aukinheldur greiðir útgefandi umsýslubóknun (*per annum*) til ábyrgðaraðila sem greiðist fyrirfram tvisvar á ári, þann 30. júní og 31. desember ár hvert, samanber þjónustusamning útgefanda við ábyrgðaraðila, dagsettan í febrúar 2013. Þá var þjónustusamningurinn samþykktur af stjórn útgefanda á stjórnarfundum félagsins þann 19. febrúar 2013 („þjónustusamningur“).

Umsýslubóknun til ábyrgðaraðila skal fyrstu þrjú rekstrarár félagsins svara til 0,8% af áskriftarlorforði hvers fjárfestis. Framlengi stjórn félagsins fjárfestingatímabil um eitt ár í samræmi við 11. gr. skilmála félagsins, skal bóknun ábyrgðaraðila fyrstu fjögur rekstrarár félagsins svara til 0,8% af áskriftarlorforði hvers fjárfestis.

Fyrirhugað er að nýfjárfestingum verði lokið innan þriggja (3) ára frá 21. nóvember 2012. Þó er stjórn félagsins heimilt að framlengja fjárfestingatímabilið um eitt ár, og þá að nýfjárfestingum verði lokið að hámarki innan fjögurra (4) ára frá áskriftardegi („fjárfestingatíminn“).

Að fjárfestingatímanum liðnum og þar til eignasafn félagsins er að fullu selt skal umsýslubóknun miðast við 0,8% af bókfærðu heildarverðmæti undirliggjandi fasteigna félagsins í lok hvers árs skv. endurskoðuðum ársreikningi félagsins. Ef skipt verður um ábyrgðaraðila í samræmi við 1. mgr. 27. gr. samþykta útgefanda innan 12 mánaða frá stofnun félagsins, skal útgefandi tryggja skaðleysi Fí Fasteignafélags GP ehf. með því að tryggja að Fí Fasteignafélag GP ehf. fái greidda umsýslubóknun fyrir fyrstu 12 mánuðina á starfstíma félagsins. Hafi Fí Fasteignafélag GP ehf., við slit samstarfs innan fyrrgreinds tímabils, þegar fengið greidda umsýslubóknun fyrir fyrstu 12 mánuðina á starfstíma félagsins, á Fí Fasteignafélag GP ehf. ekki rétt á sérstakri greiðslu vegna skipunar nýs ábyrgðaraðila umfram greiðslu frá nýjum ábyrgðaraðila sem jafngildir nafnverði hlutabréfa sem Fí Fasteignafélag GP ehf. á í útgefanda að nafnverði kr. 1. Ef skipt er um ábyrgðaraðila eftir að 12 mánuðir eru liðnir frá stofnun félagsins, skal gera upp við Fí Fasteignafélag GP ehf. í samræmi við ákvæði þjónustusamningsins.

Aukreitis við umsýslubóknunina skal félagið greiða ábyrgðaraðila árangurstengda þóknun sem skal nema 10% af ávöxtun umfram 5% raunávöxtun (sem skal reikna í samræmi við samþykta formúlu í þjónustusamningi ábyrgðaraðila og félagsins, dagsettur í febrúar 2013 og samþykkt var af stjórn útgefanda). Árangurstengd þóknun Fí Fasteignafélags GP ehf. skal þó að hámarki nema 10% af 8% raunávöxtun. Af þessu leiðir að árangurstengd þóknun Fí Fasteignafélags GP ehf. getur aðeins numið 10% af raunávöxtun á bilinu 5 – 8%. Þegar eignasafn félagsins hefur verið að fullu selt skal endurskoðandi útgefanda án tafar reikna meðaltal raunávöxtunar á ári yfir starfstímabilið. Ef raunávöxtun á ári yfir starfstímabilið er hærri en 5% raunávöxtun skal reikna út 10% af slíkri umfram ávöxtun, sem skal greidd til Fí Fasteignafélags GP ehf., en ekki er greidd árangurstengd þóknun á ávöxtun umfram 8% raunávöxtun. Ef raunávöxtun fer ekki umfram 5% skal engin árangurstengd þóknun greidd til Fí Fasteignafélags GP ehf.

Umsýslubóknun skal greidd af handbæru fé útgefanda. Reynist þörf á má innheimta áskriftarlorforð til greiðslu umsýslubóknunar en þó að hámarki til fjögurra ára, þ.e. út fjárfestingatímabilið.

Ábyrgðaraðili skal greiða allan stjórnunarkostnað félagsins, svo sem laun starfsmanna, húsaleigu og almennan stjórnunarkostnað. Framkvæmdastjóri þiggur einungis laun frá



ábyrgðaraðila en ekki útgefanda. Samkvæmt þjónustusamning skal semja sérstaklega um greiðslur milli ábyrgðaraðila og útgefanda vegna þeirrar vinnu sem ekki er innifalin í þóknuninni samkvæmt þjónustusamningnum. Þarf samþykki meirihluta stjórnarmanna útgefanda, að undanskildum fulltrúa GP í stjórn, fyrir slíkum kostnaði .

Þá skal ábyrgðaraðilinn vera ábyrgur fyrir framkvæmd verðmats og útreikningi á bókfærðu virði eigna félagsins, en það verðmat skal staðfest af endurskoðendum félagsins.

### 3.9 Ágreiningsmál

Engin stjórnarsýslu-, dóms- eða gerðardómsmál eru í gangi nú, né hafa verið í gangi, sem útgefanda er kunnugt um, frá stofnun útgefanda í nóvember 2012, sem kunna að hafa haft eða hafa að undanfögnu haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu eða arðsemi útgefanda.

### 3.10 Upplýsingagjöf

Fjárhagsupplýsingar útgefanda verða sendar þeim aðilum sem fjárfest hafa í skuldabréfum útgefanda samhliða birtingu upplýsinganna samkvæmt Reglum Kauphallarinnar og VII og VIII kafla vvl.

Útgefandi birtir opinberlega ársreikning eins fljótt og auðið er eftir lok hvers almanaksárs og eigi síðar en fjórum mánuðum frá lokum þess.

Útgefandi birtir jafnframt opinberlega árshlutareikning vegna fyrstu sex mánaða reikningsársins eins fljótt og auðið er eftir lok þess tímabils, þó eigi síðar en tveimur mánuðum frá lokum þess.

Ekki er fyrirhugað að veita sérstaklega upplýsingar um viðskipti að útgáfu lokinni er varða skuldabréfin. Hins vegar, þá mun útgefandi aukreitis við ofangreinda upplýsingagjöf taka saman ársfjórðungslegar skýrslur sem innihalda upplýsingar um starfsemi félagsins og stöðu einstakra fjárfestinga þess. Slíkar ársfjórðungslegar skýrslur munu vera sendar á skuldabréfaeigendum félagsins samhliða opinberri birtingu.

Að auki mun útgefandi útvega hluthöfum allar nauðsynlegar upplýsingar til þess að þeir geti innt af hendi upplýsingaskyldu við yfirvöld, þ.m.t. skattframtöl og upplýsingar til Fjármálaeftirlitsins. Að því marki sem slíkar upplýsingar teljist til verðmótandi upplýsinga verði þær opinberlega birtar.

Félagið mun tilkynna til Kauphallarinnar allar mikilvægar ákvarðanir og atvik, sem og atburði er snerta félagið eða félög í eignasafni, sem gera má ráð fyrir að aðilar myndu leggja til grundvallar við verðmat á útgefnum skuldabréfaflokki. Upplýsingastefna félagsins gagnvart skuldabréfaeigendum er opinber og í samræmi við vvl. og reglur Kauphallarinnar.

### 3.11 Viðskipti tengdra aðila

#### 3.11.1 Laufásvegur 31, 101 Reykjavík

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

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

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

#### 3.11.2 Þjónustusamningur útgefanda við ábyrgðaraðila

Þá er þjónustusamningur dags. 19. febrúar 2013 í gildi milli útgefanda og ábyrgðaraðila þar sem ábyrgðaraðila er falið að leita að og kanna áreiðanleika nýrra fjárfestinga sem og að meta, hafa eftirlit og eftirfylgni með og sjá um sölu fasteigna í eigu FÍ. Auk þess sér ábyrgðaraðili um rekstur og stjórnun eignasafns félagsins. Greiðir útgefandi ábyrgðaraðila þóknun vegna þeirra starfa. Var þjónustusamningurinn borinn undir stjórn útgefanda til samþykktar. Í þessu sambandi skal þess getið að Örn Valdimar Kjartansson, framkvæmdastjóri útgefanda er 30% hluthafi í ábyrgðaraðila í gegnum félagið M3 Capital ehf.

#### 3.11.3 Önnur viðskiptatengsl tengdra aðila

Þá er Fyrirtækjaráðgjöf MP banka hf. umsjónaraðili með skuldabréfaútgáfunni, Fjármálasvið MP banka hf. er útreiknings- og útgreiðsluaðili og Lögfræðisvið MP banka hf. fer með hlutverk veðgæsluaðila. Auk þess er MP banki eigandi 70% hlutafjár í ábyrgðaraðila í gegnum dótturfélag sitt M-Investments.

### 3.12 Högun greiðslna

Til þess að standa skil á greiðslum vegna skuldabréfanna nýtir félagið einungis tekjur sem myndast vegna fasteignsafns útgefanda, þ.e. leigugreiðslur sem innheimtar verða mánaðarlega af leigutökum og greiddar eru inná reikning útgefanda hjá MP Banka.

Fjármálasvið MP banka, sem gegnir hlutverki útreiknings- og útgreiðsluaðila, annast útreikning vaxtagreiðslna vegna skuldabréfaútgáfu sem eru á gjalddaga fjórum sinnum á ári. Þá mun Fjármálasvið MP banka jafnframt með milligöngu Verðbréfaskráningar Íslands hf. greiða af skuldabréfunum vaxtagreiðslur samkvæmt skilmálum skuldabréfanna á gjalddaga og skila til þeirrar reikningsstofnunar þar sem skráðir eigendur skuldabréfanna eiga vörslureikning. Viðkomandi reikningsstofnun annast endanlegar greiðslur inn á reikning skuldabréfaeigenda.

Útgefandi mun ekki hafa til ráðstöfunar verulegt lausafé eftir að vextir hafa verið greiddir af skuldabréfunum á gjalddögum eða ef eign hefur verið seld og greitt hefur verið inná höfuðstól skuldabréfsins. Ef sú staða kemur upp að útgefandi sé með til ráðstöfunar verulegt lausafé gera skilmálar og samþykktir félagsins ráð fyrir því að greiddur sé arður til hluthafa félagsins, að því gefnu að skilyrði til arðgreiðslu séu uppfyllt, sbr. kafli 3.13 að neðan.

### 3.13 Arðgreiðslur

Eftir greiðslu alls kostnaðar við rekstur útgefanda, er stefnt að því að greiða hluthöfum arð samkvæmt ákvörðun hluthafafundar í samræmi við ákvæði samþykktar útgefanda og skilmála skuldabréfaútgáfunnar.

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

- I. Fjárfestingartímabili er lokið (þ.e. eftir 21. nóvember 2016);
- II. Lausafé er hærra en 5% af heildareignum útgefanda (fyrir arðgreiðslu);
- III. Eigið fé er hærra en 20% eftir að arðgreiðsla hefur átt sér stað;
- IV. Vaxtaþekja er hærri en 1,5 (þ.e. EBITDA/vaxtagjöld); og
- V. Að hagnaður sé af starfsemi félagsins samkvæmt samþykktum ársreikningi félagsins, sbr. XII kafli laga um hlutafélög nr. 2/1995.

### 3.14 Helstu ákvæði samþykktar útgefanda

Samkvæmt 17. gr. samþykktar þarf samþykki einfalds meirihluta stjórnarmanna útgefanda til að skuldbinda félagið.

Stjórnin ræður framkvæmdastjóra, ákveður ráðningarkjör og gerir við hann skriflegan ráðningarsamning sbr. 2. mgr. 17. gr. samþykktar útgefanda. Framkvæmdastjóri skal annast daglegan rekstur félagsins og skal í þeim efnum fara eftir þeirri stefnu og fyrirmælum sem honum eru eða verða gefin af stjórn félagsins. Hins vegar, þar sem daglegur rekstur útgefanda er að meginstefnu útvistaður til ábyrgðaraðila með þjónustusamningi dagsettur í febrúar 2013, felst hlutverk framkvæmdastjóra útgefanda að koma til framkvæmda löglega teknum ákvörðunum stjórnar félagsins (auk lagalegrar skyldu framkvæmdastjóra sem lög um

hlutafélög nr. 2/1995 setja honum, t.d. að sjá til þess að bókhald félagsins sé fært í samræmi við lög og venjur og að meðferð eigna félagsins sé með tryggilegum hætti, sbr. 2. mgr. 22. gr. samþykktu útgefanda). Að öðru leyti en að framan greinir, takmarkast daglegur rekstur útgefanda við það sem ekki er útvistað í gegnum þjónustusamning. Sjá nánar kafla 3.8 að neðan (*Þjónustuaðilar og umsýsluþóknanir*).

Samkvæmt 10. gr. samþykktu útgefanda fer hluthafafundur með æðsta vald félagsins innan þeirra marka sem samþykktirnar setja.

Einfaldur meirihluti ræður úrslitum á hluthafafundi, nema öðruvísi sé mælt fyrir í samþykktum útgefanda eða landslögum. Tillaga fellur á jöfnum atkvæðum. Ef tveir menn eða fleiri fá jafnmörg atkvæði í kosningu til stjórnar félagsins skal hlutkesti ráða.

Samkvæmt 5. mgr. 13. gr. samþykktu útgefanda verða eftirfarandi ákvarðanir aðeins teknar með (i) samþykki hluthafa sem ráða yfir minnst 2/3 hlutum þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á hluthafafundinum og (ii) samþykki ábyrgðaraðila:

- a. Ákvarðanir um kaup eða yfirtöku félagsins á öðrum félögum eða rekstri (eða hlutdeild í slíku félagi eða rekstri), hverju nafni sem nefnist, í einum viðskiptum eða röð tengdra viðskipta.
- b. Ákvarðanir um breytingar á samþykktum félagsins, aðrar en þær sem nefndar eru í 6. mgr. 13 gr. þessara samþykktu.
- c. Ákvarðanir um samruna félagsins við önnur félög eða skipting félagsins í fleiri félög.
- d. Breytingar á skipulagi og/eða rekstri félagsins.
- e. Ákvörðun um þátttöku í fyrirtæki um sameiginlegt verkefni, samstarfsverkefni eða samrekstri (e. joint venture).

Samkvæmt 6. mgr. 13. gr. samþykktu félagsins verða eftirfarandi meiriháttar ákvarðanir þó aðeins teknar á hluthafafundi með (i) samþykki hluthafa sem ráða yfir að minnsta kosti 2/3 heildarhlutafjár í félaginu og (ii) samþykki ábyrgðaraðila:

- a. Ákvarðanir um slit félagsins.
- b. Ákvarðanir um breytingar á skilmálum félagsins, upphaflega dags. 25. janúar 2013.
- c. Ákvarðanir um að stytta eða framlengja starfstíma félagsins, umfram það sem kveðið er á um í 11. gr. skilmála félagsins, upphaflega dags. 25. janúar 2013.
- d. Eftirtaldar ákvarðanir um breytingar á samþykktum félagsins:
  - i. Ákvörðun um hækkun eða lækkun hlutafjár.
  - ii. Hvers konar breytingar á 6. mgr. 13 gr. samþykktanna um meiriháttar ákvarðanir.
  - iii. Hvers konar breytingar á 23. gr. samþykktanna um arðsúthlutun og varasjóði.

Samkvæmt 7. mgr. 13. gr. samþykktá félagsins verða þó eftirfarandi ákvarðanir aðeins teknar á hluthafafundi með samþykki allra hluthafa félagsins:

- a. Ákvörðun um breytingu á fjárfestingastefnu félagsins.
- b. Ákvörðun um breytingu á félagaforni félagsins, þ.m.t. hvers konar breytingar á 25. gr. samþykktanna um félagsslit og breytingu í hlutafélag.
- c. Ákvörðun um breytingu á tilgangi félagsins sbr. 4. mgr. 1 gr. samþykktá félagsins.
- d. Ákvörðun um breytingar á samþykktum félagsins er varða hvers konar hömlur á viðskiptum með hluti í félaginu.

Samkvæmt 11. gr. samþykktá útgefanda boðar stjórn félagsins til hluthafafunda þegar hún telur þess þörf svo og samkvæmt stjórnarákvörðun eða þegar kjörinn er endurskoðandi, ábyrgðaraðili eða þegar hluthafar sem ráða yfir minnst 1/20 hlutfjárins krefjast þess skriflega og greina fundarefni. Auk þess skal ávallt boðað til hluthafafundar telji ábyrgðaraðili eða hluthafi að samþykktir félagsins hafa verið brotnar, sbr. 2. mgr. 10. gr. samþykktanna.

Rétt til setu á hluthafafundum, samkvæmt 14. gr. samþykktá útgefanda, hafa hluthafar, umboðsmenn hluthafa og ráðgjafar, endurskoðendur félagsins sem og framkvæmdastjóri og starfsmenn þótt ekki séu hluthafar, sem og ábyrgðaraðili ef sú staða kemur upp að hann sé ekki hluthafi í félaginu. Stjórn félagsins getur boðið sérfræðingum setu á fundum ef leita þarf álits þeirra eða aðstoðar.

### 3.15 Fjárhagsstaða, rekstrarafkoma og mat á eignum

Fjárhagsstaða útgefanda er háð verðmæti og leigutekjum frá fasteignaverkefnum og eignum í eigu útgefanda, og breytist því í takt við afkomu og verðmæti þeirra.

Mat á eignum útgefanda skal á hverjum tíma endurspegla gangverð í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal. Framkvæma skal verðmat á fasteignum félagsins í tengslum við uppgjör (þ.e. árshlutauppgjör og gerð ársreiknings). Skal slíkt verðmat fengið frá þriðja aðila þar sem lagt er sjálfstætt mat á virði fjárfestingareigna félagsins. Verðmatið felur í sér fullyrðingar, áætlanir og spár varðandi vænta afkomu. Þessar áætlanir byggja á raungögnum og mati forsvarsmanna félagsins. Útgefandi fyrirbyggir hagsmunaárekstra með því að fá endurskoðanda til þess að leggja sjálfstætt mat á fyrirliggjandi gögn hverju sinni. Ekki er heimilt að fresta mati á verðmæti fjárfestingareigna útgefanda við gerð uppgjörs.

Til þessa hefur Capacent framkvæmt mat á virði fjárfestingaeignanna Laufásvegur 31, 101 Reykjavík og Álfheima 74, 104 Reykjavík, sem eru við dagsetningu útgefandalýsingar þessarar einu fasteignir félagsins, sbr. kafli 3.6 að ofan. Við verðmatið var litið til þeirra fjárstrauma sem eignirnar mynda. Verðmæti eignanna er því summa þeirra fjárstrauma sem þær mynda í framtíðinni núvirt með viðeigandi ávöxtunarkröfu. Fjárstraumarnir geta átt sér stað yfir langan tíma og eru háðir óvissu. Áhættan eykst með tíma og ávöxtunarkrafan, sem er þóknun til fjárfesta fyrir frestun á hagnýtingu eigna, hækkar eftir því sem óvissan um endurheimtur eykst í samanburði við aðra kosti sem fjárfestum bjóðast. Fjárfestingatakmarkanir.

Líkt og áður hefur verið greint frá mun félagið fjárfesta á Íslandi, í atvinnuhúsnæði þar sem megináhersla er á kjarnafjárfestingar sem skila stöðugum leigutekjum í gegnum langtíma leigusamninga, sbr. kafli 3.5 að framan. Heimilt verður að fjárfesta í virðisaukandi verkefnum, svo sem endurbótum eða endurnýjun húsnæðis. Óheimilt er að fjármagna eða fjárfesta í þróunarverkefnum eða nýbyggingum.

Félagið skal kaupa fasteignasöfn og/eða fasteignafélög sem falla að fjárfestingaramma þess.

Félaginu er óheimilt að víkja frá fjárfestingastefnu. Telji stjórn félagsins að vikið hafi verið frá fjárfestingastefnu að einhverju leyti skal tilkynning þess efnis ásamt greinargerð tilkynnt á hluthafafundi.

### **3.16 Takmarkanir á notkun fjármagns**

Ekki eru takmarkanir á notkun fjármagns, umfram þær sem kveðið er á um fjárfestingastefnu, skilmálum og samþykktum útgefanda sem gætu haft með beinum eða óbeinum hætti veruleg áhrif á rekstur, afkomu og greiðslugetu útgefanda.

### **3.17 Mikilvægir samningar**

Fyrirliggjandi eru samþykktir og skilmálar útgefanda.

Fjárfestar hafa undirritað áskriftarloforð um fjármögnun á starfsemi útgefanda.

Jafnframt hefur verið gerður þjónustusamningur, dags. 19. febrúar 2013 við ábyrgðaraðila sem mun sjá um rekstur félagsins.

Þá hefur verið gerður samningur, dags. 29. ágúst 2013 við Fjármálasvið MP banka um að gegna hlutverki útreiknings- og útgreiðsluaðila.

Gerður hefur verið samningur, dags. 13. ágúst 2013 við Lögfræðisvið MP banka um að gegna hlutverki veðgæsluaðila.

Útgefandi hefur gert samning, dags. 16. ágúst 2013 við Fyrirtækjaráðgjöf MP banka hf. um að gegna hlutverki umsjónaraðila skuldabréfaútgáfunnar vegna töku skuldabréfanna til viðskipta hjá Kauphöllinni, sbr. 1. mgr. 52. gr. vvl.

### **3.18 Endurskoðandi**

Endurskoðendafélag útgefanda er KPMG ehf., kt. 590975-0449 Borgartúni 27, 105 Reykjavík, og er endurskoðandi Hlynur Sigurðsson. Endurskoðandi hefur endurskoðað og áritað án fyrirvara stofnefnahagsreikning útgefanda dagsettan þann 27. nóvember 2012 og ársreikning félagsins fyrir reikningsárið 2012. Þá hefur endurskoðandi kannað árshlutareikning útgefanda fyrir fyrri hluta ársins 2013.

### **3.19 Endurskoðunarnefnd**

Endurskoðunarnefnd útgefanda leitast við að tryggja gæði ársreikninga og annarra fjármálaupplýsinga félagsins og óhæði endurskoðenda þess.

Nánar tiltekið hefur endurskoðunarnefndin það hlutverk að i) hafa eftirlit með vinnuferli við gerð reikningsskila, ii) hafa eftirlit með endurskoðun ársreiknings, iii) meta óhæði endurskoðanda (eða endurskoðunarfyrtækis) og hafa eftirlit með öðrum störfum endurskoðanda (eða endurskoðunarfyrtækis) og iv) setja fram tillögur til stjórnar um val á endurskoðanda eða endurskoðunarfyrtæki.

Endurskoðunarnefnd útgefanda var skipuð á stjórnarfundi félagsins þann 7. ágúst 2013 og samanstendur af eftirfarandi þremur einstaklingum:

- Brynjólfur Baldursson (stjórnarformaður útgefanda)
- Gylfi Jónasson (stjórnarmaður útgefanda)
- Guðjón Ásmundsson (óháður)

#### 4 HLUTHAFAR

Hlutfé útgefanda miðað við þann 5. september 2013 er kr. 9.343.302 að nafnverði og eru hluthafar eftirfarandi:

Nafn	Kennitala	Heimilisfang	Hluttur
Lífeyrissjóður verslunarmanna	430269-4459	Kringlunni 7 103 Reykjavík	19,9%
Gildi lífeyrissjóður	561195-1889	Sætúni 1 105 Reykjavík	14,86%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A deild	550197-3409	Engjateig 11 105 Reykjavík	11,94%
Stafir lífeyrissjóður	430269-0389	Stórhöfða 31 110 Reykjavík	10,08%
Stapi lífeyrissjóður	601092-2559	Strandgötu 3 600 Akureyri	7,56%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	450181-0489	Borgartúni 29 105 Reykjavík	7,05%
Festa lífeyrissjóður	571171-0239	Krossmóar 4a 260 Reykjanesbæ	7,05%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B deild	430269-6669	Engjateig 11 105 Reykjavík	6,96%
Almenni lífeyrissjóðurinn	450290-2549	Borgartúni 25 105 Reykjavík	5,04%
Lífeyrissjóður Verkfræðinga	430269-4299	Engjateigi 9 104 Reykjavík	3,02%
Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	491098-2529	Sigtúni 42 105 Reykjavík	2,52%
Teknetín ehf.	491112-0340	Suðurlandsbraut 18 108 Reykjavík	2%

Lífeyrissjóður vestfirðinga	490671-0809	Hafnarstræti 9–13 400 Ísafirði	1%
Lífeyrissjóður hjúkrunarfræðinga	430269-4889	Engjateig 11 105 Reykjavík	0,99%
Fí Fasteignafélag GP ehf.	430712-1010	Katrínartúni 2 105 Reykjavík	0,000000[1]%
		SAMTALS	100%

Hluthafar í félaginu eru 15 talsins miðað við þann 5. september 2013 og eru þeir skuldbundnir til þess að hlíta skilmálum félagsins, dagsettum þann 25. janúar 2013 og birtir á vefsíðu útgefanda <http://www.fifasteignir.is>. Þá hafa hluthafarnir skrifað undir áskriftarloforð þar sem þeir skuldbinda sig til þess að fjármagna félagið annars vegar með hlutafé er svarar til 20% af heildarfjármögnun útgefanda og skuldabréfum útgefnum samkvæmt skuldabréfalýsingu þessari og svarar til 80% af heildarfjármögnun útgefanda.

## 5 STJÓRNARHÆTTIR ÚTGEFANDA

Útgefandi er samlagshlutafélag og markast stjórnarhættir þess því af lögum um hlutafélag nr. 2/1995. Framkvæmdastjóri útgefanda er ráðinn af stjórn félagsins.

Stjórn útgefanda mun tilnefna endurskoðunarnefnd, sbr. kafli 3.19 að ofan.

Útgefandi fylgir ekki reglum um stjórnarhætti fyrirtækja á Íslandi sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq OMX Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins. Ástæða þess er sú að umfang félagsins er þess eðlis að slíkt væri íþyngjandi fyrir félagið. Útgefandi fylgir þó hlutafélagalögum í hvívetna og hefur reglur um stjórnarhætti fyrirtækja að leiðarljósi eftir sem þurfa þykir.

### 5.1 Hluthafafundir

Hluthafar fara með æðsta vald í málefnum félagsins á löglegum hluthafafundum. Heimild til setu á hluthafafundum hafa hluthafar eða fulltrúar þeirra auk ráðgjafa, endurskoðandi félagsins og framkvæmdastjóri, sem og ábyrgðaraðili sé hann ekki hluthafi. Eitt atkvæði fylgir hverjum útgefnum hlut og ræður einfaldur meirihluti atkvæða úrslitum, nema ef um er að ræða sérstakar ákvarðanir sem fjallað er um í gr. 13 í samþykktum félagsins. Tillögur sem samþykktar eru á hluthafafundum binda félagið. Aðalfund félagsins skal halda innan fjögurra mánaða frá lokum reikningsárs ár hvert.

### 5.2 Stjórn og framkvæmdastjóri

Stjórn útgefanda skipa 5 einstaklingar sem kosnir eru á aðalfundi ár hvert. Hæfi stjórnarmanna ákvarðast af hlutafélagalögum. Ábyrgðaraðili félagsins skal eiga rétt á að tilnefna einn stjórnarmann sem jafnframt skal vera stjórnarformaður félagsins. Skal stjórnarformaður tilnefndur á aðalfundi til eins árs í senn. Þá er ábyrgðaraðila ávallt heimilt að tilnefna stjórnarmann í stað fyrri stjórnarmanns hvenær sem er á kjörtímabilinu. Öðrum



hluthöfum skal þó tilkynnt skriflega um slíkar breytingar. Um rétt til að víkja frá stjórnarmanni eða stjórnarmönnum gilda almennar reglur og gilda almenn lög um hæfi stjórnarmanna.

Stjórnarkjör í félaginu fer almennt fram skriflega með hlutfallskosningu milli einstaklinga. Tilskilinn meirihluti hluthafa getur þó krafist þess að beitt sé margfeldiskosningu við kjör stjórnarmanna.

Stjórn stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja aðila. Einfaldur meirihluti ræður almennt atkvæðum á stjórnarfundi.

Hins vegar, samkvæmt 2. mgr. 19. gr. samþykktu útgefanda má ekki taka eftirtaldar ákvarðanir nema með samþykki fjögurra af fimm stjórnarmönnum félagsins, þ.m.t. fulltrúa ábyrgðaraðila í stjórn félagsins:

- a. Ákvarðanir um kaup á fasteignum að undangenginni áreiðanleikakönnun.
- b. Ákvarðanir um ráðningu, uppsögn og kjör framkvæmdastjóra.
- c. Ákvarðanir um kaup eða sölu á hlutafé, hvort heldur sem er eigin hlutum eða hlutafé útgefna af þriðja aðila.
- d. Ákvarðanir um sölu fasteigna og lausafjár félagsins.
- e. Tillaga um kosningu endurskoðenda félagsins.
- f. Tillaga um úthlutun arðs.

Þá má ekki samkvæmt 3. mgr. 19. gr. samþykktu útgefanda taka eftirtaldar ákvarðanir nema með samþykki allra stjórnarmanna félagsins:

- a. Ákvörðun um að stytta eða framlengja starfstíma félagsins einu sinni um tvö ár, sbr. 11. gr. skilmála félagsins, dags. 25. janúar 2013.
- b. Ákvarðanir um viðskipti félagsins við hluthafa, ábyrgðaraðila eða tengda aðila. Með tengdum aðilum í samþykktum útgefanda er átt við aðila sem eiga meira en 10% í hluthafa í félaginu eða ábyrgðaraðila, félög sem eru í meirihlutaeigu aðila sem eiga ofangreind félög sem og þeir einstaklingar sem eiga verulega eignarhagsmuni tengda ofangreindum félögum og aðila sem falla undir 3. gr. laga um gjaldþrotaskipti o.fl. nr. 21/1991.

Stjórn félagsins var kosin á hluthafafundi þann 25. janúar 2013 og er skipuð eftirfarandi einstaklingum:

**Stjórnarformaður (fulltrúi ábyrgðaraðila í stjórn útgefanda)**

<b>Nafn:</b>	Brynjólfur Jón Baldursson
<b>Fæðingardagur:</b>	11. apríl 1974
<b>Aðalstarf:</b>	Forstöðumaður fjármálafyrirtækja og fagfjárfesta á fjárfestingarbankasviði MP banka
<b>Heimilisfang starfsstöðvar:</b>	Ármúli 13a, 108 Reykjavík

<b>Menntun:</b>	B.S. í fjármálum og markaðsfræði frá Coastal Carolina University 1997 og próf í verðbréfavíðskiptum
<b>Starfsreynsla:</b>	Forstöðumaður fjármálafyrirtækja og fagfjárfesta á fjárfestingarbankasviði MP banka frá árinu 2012 Stjórnarformaður ábyrgðaraðila frá árinu 2012 Framkvæmdastjóri eignastýringarsviðs MP banka. Einn af stofnendum Alfa verðbréfa hf. 2004 og var ábyrgur fyrir stofnanasölu og síðar framkvæmdastjóri félagsins þar til Alfa sameinaðist MP banka hf. Sjálfstætt starfandi við ráðgjöf frá árinu 2003 Framkvæmdastjóri verðbréfasviðs Heritable Bank í Bretlandi (í eigu Landsbankans) frá árinu 2001 til 2002 Forstöðumaður á sviði viðskiptaþróunar hjá Landsbankanum frá árinu 2002 til 2003 Landsbréfum árið 1997 við sölu til stofnanafjárfesta og sem forstöðumaður viðskiptaþróunar

#### Meðstjórnandi

<b>Nafn:</b>	Björn Hjaltested Gunnarsson
<b>Fæðingardagur:</b>	1. desember 1971
<b>Aðalstarf:</b>	Starfsmaður eignastýringar hjá Lífeyrissjóði Starfsmanna Ríkisins (LSR)
<b>Heimilisfang starfsstöðvar:</b>	Engjateigur 11, 105 Reykjavík
<b>Menntun:</b>	B.S. í viðskiptafræði frá HÍ
<b>Starfsreynsla:</b>	Verðbréfamiðlun hjá Kaupþingi frá árinu 2000 til 2008 Sérfræðingur á eignastýringasviði hjá LSR frá árinu 2008 og situr í stjórn Frumtaks slhf., Jarðvarma slhf., Íslenska athafnasjóðsins II slhf. og í fjárfestingaráði Íslenska athafnasjóðsins I (fagfjárfestasjóður)

#### Meðstjórnandi

<b>Nafn:</b>	Gylfi Jónasson
<b>Fæðingardagur:</b>	24. júní 1960
<b>Aðalstarf:</b>	Framkvæmdastjóri Festu lífeyrissjóðs
<b>Heimilisfang starfsstöðvar:</b>	Krossmói 4a, 260 Reykjanesbær
<b>Menntun:</b>	Viðskiptafræðingur, MBA, próf í verðbréfavíðskiptum
<b>Starfsreynsla:</b>	Framkvæmdastjóri Festu lífeyrissjóðs frá árinu 2006 Framkvæmdastjóri Lífeyrissjóðs Vesturlands frá árinu 2000 til 2006 Deildarstjóri hjá Lífeyrissjóði UN, New York frá árinu 1997 til 2000 Deildarstjóri í fjármáladeild UN, New York frá árinu 1996 til 1997 Verkefnastjóri hjá svæðisskrifstofu UN, Addis Ababa frá árinu 1992 til 1995

### Meðstjórnandi

---

<b>Nafn:</b>	Tómas N. Möller
<b>Fæðingardagur:</b>	26. desember 1970
<b>Aðalstarf:</b>	Lögfræðingur hjá Lífeyrissjóð verzlunarmanna
<b>Heimilisfang starfsstöðvar:</b>	Kringlan 7, 103 Reykjavík
<b>Menntun:</b>	Embættispróf í lögfræði frá HÍ, héraðsdómslögmannsréttindi, próf í verðbréfavæðskiptum, AMP (Advanced Management Program) diplómanám frá Háskólanum í Reykjavík, í samstarfi við IESE í Barcelona.
<b>Starfsreynsla:</b>	Lögfræðingur hjá Lífeyrissjóði verzlunarmanna 2008 Stundakennari við lagadeild Háskólans í Reykjavík frá 2006 Forstöðumaður verðbréfa- og lífeyrisþjónustu Landsbanka Íslands hf. frá árinu 2005 til 2008 Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins frá árinu 2004 til 2005 Fulltrúi í fastanefnd Íslands gagnvart ESB í Brussel fyrir fjármálaráðuneytið frá árinu 2002 til 2004 Lögfræðingur á tekju- og lagaskrifstofu fjármálaráðuneytisins frá árinu 1998 til 2001

### Meðstjórnandi

---

<b>Nafn:</b>	Ólafur Sigurðsson
<b>Fæðingardagur:</b>	13. febrúar 1970
<b>Aðalstarf:</b>	Framkvæmdastjóri Stafa lífeyrissjóðs
<b>Heimilisfang starfsstöðvar:</b>	Stórhöfði 31, 110 Reykjavík
<b>Menntun:</b>	Mag. Rer. Nat, viðskipta og rekstrarfræði, frá Salzburgar háskóla Viðskipta- og rekstrarfræði frá Endurmenntun Háskóla Íslands Próf í verðbréfavæðskiptum
<b>Starfsreynsla:</b>	Framkvæmdastjóri Stafa lífeyrissjóðs frá árinu 2005 Framkvæmdastjóri Virðingar verðbréfafyrirtækis frá árinu 2003 til 2005 Sjóðsstjóri hjá Íslandsbanka/ FBA frá árinu 2000 til 2002 Sérfræðingur hjá Lyfjaverslun Íslands/Ísteka frá árinu 1996 til 2000

Framkvæmdastjóri útgefanda er Örn Valdimar Kjartansson:

### Framkvæmdastjóri

---

<b>Nafn:</b>	Örn Valdimar Kjartansson
<b>Fæðingardagur:</b>	6. júlí 1966
<b>Aðalstarf:</b>	Framkvæmdastjóri FÍ Fasteignafélags GP ehf., sem sinnir öllum daglegum rekstri FÍ Fasteignafélags slhf. samkvæmt þjónustusamningi. Örn er skráður framkvæmdastjóri útgefanda og er það hluti af starfsskyldum hans sem framkvæmdastjóri FÍ fasteignafélags GP ehf.

<b>Heimilisfang starfsstöðvar:</b>	Katrínartún 2, 105 Reykjavík
<b>Menntun:</b>	B.Sc. markaðsfræði frá F.I.T. í Bandaríkjunum
<b>Starfsreynsla:</b>	<p>Sjálfstæð fasteignaráðgjöf (M3 fasteignaráðgjöf) frá árinu 2009 til 2013 þar sem unnið var fyrir mörg af stærri fyrirtækjum landsins, t.d. Skýrr, Skeljung, Sjóvá, Pennann og Reykjavíkurborg.</p> <p>Ýmis verkefni með hérlandum fasteignafélögum, t.d. Eik, Reitir og Landfestar</p> <p>Framkvæmdastjóri yfir útleigusviði Fasteignafélagsins Stoða frá árinu 2005 til 2006 sem seinna varð Landic Property á Íslandi.</p> <p>Framkvæmdastjóri Landic Property á Íslandi frá árinu 2007 til 2009 og leiddi þar uppbyggingu á stærsta fasteignafélagi landsins með yfir 150 fasteignir og 800 leigutaka</p> <p>Framkvæmdastjóri Kringlunnar frá árinu 2000 til 2005.</p> <p>Vinna við stækkun Kringlunnar og ýmis fasteignaverkefni hjá Eignarhaldsfélaginu Hof frá árinu 1998 til 2000</p> <p>Stjórnarseta ýmissa fyrirtækja, þ.e. Húsmiðjunnar, Landsteina-Strengs og var formaður stjórnar Kringlunnar til ársins 2009</p> <p>Þá er Örn stjórnarformaður M3 Capital ehf. og stjórnarmaður í ábyrgðaraðila, auk þess að vera framkvæmdastjóri ábyrgðaraðila.</p>

### 5.3 Hagsmunaárekstrar

#### 5.3.1 MP Banki hf.

Ábyrgðaraðili útgefanda er Fí Fasteignafélag GP ehf., kt. 430712-1010. MP banki er eigandi 70% hlutfjár í ábyrgðaraðila í gegnum dótturfélag sitt M-Investments ehf., kt. 691209-2450, Ármúla 13a 108 Reykjavík. MP banki er einnig viðskiptabanki útgefanda.

Þá er Fyrirtækjaráðgjöf MP banka umsjónaraðili með gerð lýsingarinnar og fyrirhugaðrar töku skuldabréfanna til viðskipta í Kauphöllinni.

Lögfræðisvið MP banka gegnir hlutverki veðgæsluaðila og hefur verið gerður veðgæslusamningur milli félagsins og MP banka, dagsettur þann 13. ágúst 2013. Hlutverk veðgæsluaðila er að varðveita frumrit tryggingabréfsins og hafa umsjón með hvers konar uppfærslu sem á því þarf að gera, þ.m.t. að sjá til þess að tryggingabréfið sé uppfært í hvert sinn sem útgefandi kaupir nýja fasteign og aflýsa tryggingabréfinu af hverri seldri fasteign. Auk þess er hlutverk veðgæsluaðila að framfylgja löglega teknum ákvörðunum á samráðsfundum skuldabréfaeigenda og framkvæma þær fullnustuaðgerðir sem ráðast þarf í fyrir hönd skuldabréfaeigendanna.

Þá er Fjármálasvið MP banka útreiknings- og útgreiðsluaðili skuldabréfsins.

Þann 5. mars 2013 undirritaði útgefandi kautilboð við LV31 ehf., kt. 581109-0240 („LV31“), sem er 100% dótturfélag MP banka, um kaup á fasteigninni Laufásvegur 31, 101 Reykjavík („Laufásvegur“). LV31 var áður í 100% eigu Arnar Valdimars Kjartanssonar og var keypt af MP banka í febrúar 2012. Kaupin á Laufásvegi voru borin undir stjórn félagsins í samræmi við samþykktir og skilmála félagsins og samþykkt á stjórnarfundi þann 28. febrúar 2013. Sjá nánar í kafla 3.11 að ofan (*Viðskipti tengdra aðila*).

### 5.3.2 Ábyrgðaraðili

Gerður hefur verið þjónustusamningur milli útgefanda og ábyrgðaraðila þar sem ábyrgðaraðili mun alfarið sjá um daglegan rekstur á félaginu og fá greidda þóknun frá útgefanda vegna þeirra starfa í samræmi við ákvæði þjónustusamningsins, sbr. kafli 3.8 að ofan (*Þjónustuaðilar og umsýsluþóknunir*). Þjónustusamningurinn var samþykktur og undirritaður af stjórn félagsins þann 19. febrúar 2013.

Örn Valdimar Kjartansson er framkvæmdastjóri ábyrgðaraðila og þiggur einungis laun frá því félagi. Hluti af starfsskyldum hans er að sinna framkvæmdastjórn útgefanda.

Þá er Örn Valdimar Kjartansson, eigandi og stjórnarformaður M3 Capital ehf. sem er 30% hluthafi í ábyrgðaraðila, auk þess að vera stjórnarmaður og framkvæmdastjóri ábyrgðaraðila.

### 5.3.3 Stjórn og framkvæmdastjóri

Brynjólfur Jón Baldursson, stjórnarformaður útgefanda, er forstöðumaður fjármálafyrirtækja og fagfjárfesta á fjárfestingarbankasviði MP banka. Þá er hann jafnframt stjórnarformaður ábyrgðaraðila.

Allir stjórnarmenn félagsins, að undanskildum Brynjólfi Jóni Baldurssyni, stjórnarformanni, eru starfsmenn stórra hluthafa í félaginu og eru tengsl þeirra við útgefanda eftirfarandi:

Björn Hjaltested Gunnarsson er starfsmaður Lífeyrissjóðs starfsmanna ríkisins sem á 19,9% hlut í félaginu (þ.m.t. Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A- og B-deild og Lífeyrissjóður hjúkrunarfræðinga).

Gylfi Jónasson er framkvæmdastjóri Festu lífeyrissjóðs sem á 7,05% hlut í félaginu.

Tómas N. Möller er starfsmaður Lífeyrissjóðs verzlunarmanna sem á 19,9% hlut í félaginu.

Ólafur Sigurðsson er framkvæmdastjóri Stafa lífeyrissjóðs sem á 10,08% hlut í félaginu.

Örn Valdimar Kjartansson er framkvæmdastjóri útgefanda, sem og framkvæmdastjóri og stjórnarmaður í ábyrgðaraðila. Ábyrgðaraðili er innan við 1% hluthafi í félaginu. Þá er Örn eigandi og stjórnarformaður M3 Capital ehf. sem er 30% eigandi í ábyrgðaraðila.

Enginn stjórnarmanna félagsins, hefur persónulega eða í tengslum við atvinnurekstur, verið dæmdur fyrir refsiverðan verknað samkvæmt almennum hegningarlögum, samkeppnislögum, lögum um hlutafélög, lögum um einkahlutafélög, lögum um bókhald, lögum um ársreikninga, lögum um gjaldþrotaskipti o.fl. og ákvæðum laga um staðgreiðslu opinberra gjalda, né sérlögum sem gilda um aðila sem lúta opinberu eftirliti með fjármálastarfsemi, eða verið í stjórn eða framkvæmdastjórn félags sem tekið hefur verið til gjaldþrotaskipta, skiptameðferðar eða félagsslita þar sem kröfuhöfum var ekki að fullu greitt.

Enginn stjórnenda útgefanda (þ.m.t. framkvæmdastjóri), hefur sætt opinberum kærnum af hálfu lögboðinna yfirvalda eða eftirlitsyfirvalda, né hefur dómstóll dæmt neinn þeirra vanhæfan til að starfa sem stjórnarmaður eða framkvæmdastjóri.

Engin fjölskyldutengsl eru á milli aðila í stjórn félagsins. Engin stjórnarmeðlimur hefur verið sakfelldur vegna svikamála. Engin stjórnarmeðlima hefur verið úrskurðaður gjaldþrota eða þurft að sæta skiptameðferð.

## 6 FJÁRHAGSUPPLÝSINGAR

Útgefandi var stofnaður þann 27. nóvember 2012. Frá stofnun hefur útgefandi fjárfest í tveimur fasteignum, sbr. kafli 3.7 að ofan. Að öðru leyti er eiginleg starfsemi félagsins að litlu leiti hafin. Útgefandi hefur því úr takmörkuðum sögulegum fjárhagslegum upplýsingum til að dreifa frá stofnun þar sem innan við ár er liðið frá stofnun félagsins.

Hvorki hafa orðið neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum útgefanda frá stofnun hans til dagsetningar þessarar útgefandalýsingar, né hafa neinir atburðir nýlega átt sér stað sem snerta útgefanda eða skipta máli við mat á gjaldhæfi hans.

Neðangreindar fjárhagsupplýsingar eru fyrir tímabilið 27. nóvember 2012 til 30. júní 2013. Stofnefnahagsreikningur útgefanda og ársreikningur fyrir árið 2012 hefur verið endurskoðað í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla. Árs hlutareikningur útgefanda hefur verið kannaður í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um *Könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum*.

### 6.1 Stofnefnahagsreikningur

#### Stofnefnahagsreikningur 27. nóvember 2012

<b>Eignir</b>	
Handbært fé	4.000.000
Veltufjármunir samtals	4.000.000
<b>Eignir samtals</b>	<b>4.000.000</b>
<b>Eigið fé</b>	
Hlutfé	4.000.000
<b>Eigið fé samtals</b>	<b>4.000.000</b>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	<b>4.000.000</b>

### 6.2 Ársreikningur 2012

Efnahagsreikningur félagsins fyrir reikningsárið 2012 er samhljóða stofnefnahagsreikningi að ofan í lið 6.1.

### 6.3 Hálfársuppgjör 2013

#### Rekstrarreikningur

	6m 2013
Húsaleigutekjur	17.761
<b>Rekstrartekjur</b>	<b>17.761</b>
Rekstur fjárfestingareigna	(1.134)
Umsýsluþóknun	(31.360)
Annar rekstrarkostnaður	(4.874)
<b>Rekstrarkostnaður</b>	<b>(37.369)</b>
<b>Hrein rekstrargjöld</b>	<b>(19.608)</b>
Vaxtatekjur	859
Vaxtagjöld	(25)
<b>Hreinar fjármunatekjur</b>	<b>835</b>
<b>Tap tímabilsins</b>	<b>(18.773)</b>

#### Efnahagsreikningur

	30. júní 2013
<b>Eignir</b>	<b>30. júní 2013</b>
Fjárfestingaeignir	486.384
<b>Fastafjármunir samtals</b>	<b>486.384</b>
Handbært fé	38.591
Aðrar skammtímakröfur	8.140
<b>Veltufjármunir samtals</b>	<b>46.730</b>
<b>Eignir samtals</b>	<b>533.114</b>
<b>Eigið fé og skuldir</b>	
Hlutfé	9.343
Yfirverðsreikningur	528.987
(Ójafnað) óráðstafað eigið fé	(18.773)
<b>Eigið fé samtals</b>	<b>519.557</b>

Aðrar skuldbindingar	4.010
<b>Skuldbindingar samtals</b>	<b>4.010</b>
Viðskiptaskuldir	9.547
<b>Skammtímaskuldir</b>	<b>9.547</b>
<hr/>	
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	<b>533.114</b>

---

**Sjóðstreymi**

---

<b>Rekstrarhreyfingar</b>	<b>30. júní 2013</b>
Tap Tímabilsins	(18.773)
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum	5.418
<b>Handbært fé til rekstrar</b>	<b>(13.355)</b>
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>	
Fjárfesting í rekstrarfjármunum	(486.384)
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>	<b>(486.384)</b>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>	
Innborgað hlutafé	534.330
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>	<b>534.330</b>
Handbært fé í upphafi árs	4.000
Breyting handbærs fjárs	34.591
<b>Handbært fé í lok tímabils</b>	<b>38.591</b>

\*Fjárhæðir eru í þúsundum króna.

### 6.3.1 Breytingar á fjárhag útgefanda frá 1. júlí 2013

Þann 22. júlí 2013 fjárfesti útgefandi í fasteign að Álfheimum 74, 104 Reykjavík („Álfheimar“), sbr. kafli 3.7 að ofan. Kaupverð Álfheima var kr. 370.000.000. Að öðru leyti hafa ekki orðið verulegar breytingar á fjárhag útgefanda frá 1. júlí 2013.



## 7 SKJÖL TIL SÝNIS

Meðan útgefandalýsing þessi er í gildi er hægt að nálgast eftirfarandi skjöl á skrifstofu Fí Fasteignafélags slhf., kt. 571212-0210, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík og á vefsíðu félagsins <http://www.fifasteignir.is> í 12 mánuði eftir dagsetningu þessarar útgefandalýsingar:

- a. Lýsingin (þ.e. útgefandalýsing, verðbréfalýsing og samantekt), dags. 6. september 2013
- b. Útgáfulýsing skuldabréfanna hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf., dags. 23. júlí 2013, breytt með viðauka dags. 29. ágúst 2013
- c. Samþykktir, 23. maí 2013
- d. Skilmálar, 24. apríl 2013
- e. Fjárfestingastefna útgefanda, 24. apríl 2013
- f. Stofnefnahagsreikningur
- g. Stofnskjöl
- h. Ársreikningur fyrir árið 2012
- i. Hálfársuppgjör fyrir fyrri hluta ársins 2013
- j. Verðmatsskýrslur

## 8 ÁBYRGIR AÐILAR

### 8.1 Yfirlýsing stjórnar útgefanda

Stjórn Fí Fasteignafélags slhf., kt. 571212-0210, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, Ísland, lýsir því yfir að samkvæmt þeirra bestu vitund séu upplýsingarnar, sem þessi útgefandalýsing hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum sé sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 6. september 2013

Stjórn Fí Fasteignafélag slhf.

---

Brynjólfur Jón Baldursson,  
stjórnarformaður

---

Gylfi Jónasson,  
stjórnarmaður

---

Björn Hjaltested Gunnarsson,  
stjórnarmaður

---

Tómas N. Möller,  
stjórnarmaður

---

Ólafur Sigurðsson,  
Stjórnarmaður

## 8.2 Yfirlýsing löggilts endurskoðanda

KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík, hefur endurskoðað og áritað án fyrirvara stofnefnahagsreikning útgefanda dagsettan þann 27. nóvember 2012 og ársreikning félagsins fyrir reikningsárið 2012. Árshlutareikningur útgefanda fyrir fyrri hluta ársins 2013 hefur verið kannaður í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um *Könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum*.

Reykjavík, 6. september 2013

KPMG ehf.

---

Hlynur Sigurðsson

löggiltur endurskoðandi

## 8.3 Umsjónaraðili vegna töku skuldabréfanna til viðskipta

Umsjónaraðili með töku skuldabréfanna til viðskipta í Kauphöllinni er Fyrirtækjaráðgjöf MP banka hf.

Fyrirtækjaráðgjöf MP banka hf., kt. 691209-2450, Ármúla 13a 108 Reykjavík, lýsir því yfir að samkvæmt hans bestu vitund séu upplýsingar sem útgefandalýsing þessi hefur að geyma í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum sé sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 6. september 2013

Fyrir hönd Fyrirtækjaráðgjafar MP banka hf.,

---

Jón Óttar Birgisson

- 9 SAMÞYKKTIR FÍ FASTEIGNAFÉLAGS SLHF.
- 10 SKILMÁLAR
- 11 STOFNEFNAHAGSREIKNINGUR, ÁRSREIKNINGUR 2012 OG HÁLFSÁRSUPPGJÖR FYRIR FYRRI HLUTA ÁRSINS 2013
- 12 STOFNSKJÖL
- 13 VERÐMÖT - CAPACENT

## **SAMÞYKKTIR FÍ FASTEIGNAFÉLAGS HF.**

**SAMÞYKKTIR**  
**fyrir samlagshlutafélagið**  
**FÍ Fasteignafélag slhf.**

**I. KAFLI**  
**ALMENNT UM FÉLAGIÐ**

**1. gr.**

**Heiti félagsins, heimill og tilgangur**

1. Heiti félagsins er FÍ Fasteignafélag slhf., kt. 5712120210.
2. Félagið er samlagshlutafélag.
3. Heimilisfang félagsins er að Höfðatúni 2, 105 Reykjavík.
4. Tilgangur félagsins er rekstur fasteigna, kaup og sala fasteigna og fjármálagerninga sem tengjast fasteignum eða fasteignarekstri, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur.
5. Félagið er ekki sjálfstæður skattaðili.

**2. gr.**

**Ábyrgðaraðili og hluthafar**

1. Ábyrgðaraðili félagsins er FÍ Fasteignafélag GP ehf., kt. 430712-1010, Höfðatúni 2, 105 Reykjavík.
2. Ábyrgðaraðili ber beina og ótakmarkaða ábyrgð á skuldbindingum félagsins. Ábyrgðaraðili er hluthafi í félaginu. Ábyrgðaraðili nýtur ekki fjárhagslegra réttinda umfram aðra hluthafa félagsins skv. samþykktum þessum.
3. Um réttindi og skyldur hluthafa og ábyrgðaraðila er mælt fyrir um í samþykktum þessum.
4. Hluthafar, aðrir en ábyrgðaraðili, bera ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins fram yfir hlut sinn í félaginu. Hluthöfum, öðrum en ábyrgðaraðila, er óheimilt að ábyrgjast skuldbindingar félagsins.

**II. KAFLI**  
**HLUTAFÉ FÉLAGSINS**

**3. gr.**

**Hlutafé félagsins**

1. Hlutafé félagsins er kr. 9.343.302 að nafnverði. Hlutafé skiptist í 9.343.302 hluti og er hver hlutur að nafnverði 1 króna. Á hluthafafundum fylgir eitt atkvæði hverjum hlut í félaginu.

**4. gr.**

**Hlutaskrá og samskipti við hluthafa**

1. Hlutabréf í félaginu eru rafrænt eignaskráð í samræmi við lög um rafræna eignaskráningu verðbréfa nr. 131/1997.
2. Stjórn félagsins skal halda hlutaskrá á þann hátt sem lög kveða á um. Hlutaskrá samkvæmt ákvæðum laga um rafræna eignaskráningu verðbréfa er fullgild sönnun fyrir eignarétti að hlutabréfum í félaginu og skal veita réttindi í samræmi við samþykktir félagsins.
3. Notast skal við rafræn skjalasamskipti, ábyrgðarbréf og tölvupóst í samskiptum milli félagsins og hluthafa í tengslum við hluthafafundi og önnur lögboðin samskipti skv. lögum um hlutafélög nr. 2/1995. Hluthafar skulu tilkynna hlutaskrá tölvupóstfang sem senda skal allar tilkynningar og önnur samskipti til. Ef tilkynning er send með tölvupósti telst hún gild þegar viðtakandi hefur staðfest móttöku hans. Jafnframt skal senda allar tilkynningar og önnur samskipti í ábyrgðarbréfi á skráð heimilisfang hluthafa í þjóðskrá.

**5. gr.**

**Sala hluta og eigendaskipti**

Engar hömlur eru á viðskiptum með hluti í félaginu.

**6. gr.**

**Réttindi og skyldur hluthafa**

Hluthafar skulu, án nokkurrar sérstakrar skuldbindingar af þeirra hálfu, lúta samþykktum félagsins eins og þær eru nú eða eins og þeim kann síðar að verða breytt á lögum á hátt.

**7. gr.**

**Hækkun hlutafjár**

1. Óheimilt er að hækka hlutafé í félaginu umfram það sem kveðið er á um í 7(2) gr. þessara samþykpta.

2. Félagsstjórn skal vera heimilt að hækka hlutfé félagsins um allt að kr. 23.810.000 að nafnverði með útgáfu nýrra hluta. Heimild stjórnar samkvæmt framangreindu nær til þess að framkvæma hlutfjárhækkanir til 21. nóvember 2016. Stofnendur félagsins munu ekki njóta forgangs til áskriftar að hinum nýju hlutum. Stjórn félagsins hefur heimild til þess að ákveða hvaða aðilar mega skrifa sig fyrir hinum nýju hlutum. Áskriftarverð skal vera kr. 100 á hlut og greitt í reiðufé. Að öðru leyti er kveðið á um nánari skilmála hlutfjárhækkunarinnar í skilmálum félagsins, dags. 25. janúar 2013.

#### 8. gr.

##### Lækkun hlutfjár

Hluthafafundur einn getur ákveðið lækkun hlutfjár, sbr. þó ákvæði 9. gr.

#### 9. gr.

##### Eigið hlutfé félagsins – innlausnarskylda

1. Félaginu er heimilt að eiga eigið hlutfé allt að 10%. Ef félag hefur eignast eigið hlutfé umfram 10% skal það láta það af hendi svo fljótt sem auðið er og eigi síðar en sex mánuðum eftir að félagið eignaðist þá. Atkvæðisréttur fylgir ekki hlutum sem félagið á sjálft.
2. Hluti getur félagið aðeins eignast samkvæmt heimild hluthafafundar til handa félagsstjórn. Heimild verður aðeins veitt tímabundið og ekki til lengri tíma en fimm (5) ára.
3. Félaginu er óheimilt að taka veð í eigin hlutum hvort sem slíkt veð er tekið beint í hlutunum (handveð) eða óbeint. Með óbeinni veðtöku er t.a.m. átt við veðkvöð í formi yfirlýsingar veðsala, sem á hlutfé í félaginu, um að veðsali veðsetji ekki öðrum hlutfjáreign sína í félaginu (*e. negative pledge*).
4. Hluthafar geta ekki krafist innlausnar eigin hluta af hálfu félagsins.

### III. KAFLI

#### STJÓRNSKIPULAG FÉLAGSINS

##### HLUTHAFAFUNDUR

#### 10. gr.

##### Almenn ákvæði

1. Æðsta vald í öllum málefnum félagsins, innan þeirra takmarka sem samþykktir þessar og landslög setja, er í höndum hluthafafundar.
2. Telji ábyrgðaraðili eða hluthafi (einn eða fleiri) samþykktir þessar hafa verið brotnar skal, að kröfu ábyrgðaraðilans eða viðkomandi hluthafa, boða til hluthafafundar í samræmi við 11. gr. og taka málið til umræðu.

## 11. gr.

### **Boðun hluthafafunda**

1. Stjórn félagsins boðar hluthafa til hluthafafunda þegar hún telur þess þörf, svo og samkvæmt stjórnarákvörðun eða þegar kjörinn endurskoðandi, ábyrgðaraðili eða þegar hluthafar, sem ráða yfir minnst 1/20 hlutafjárins krefjast þess skriflega og greina fundarefni. Auk þess skal ávallt boðað til hluthafafundar telji ábyrgðaraðili eða hluthafi samþykktir félagsins hafa verið brotnar, sbr. gr. 10(2).
2. Hluthafafundir skulu boðaðir með ábyrgðarbréfi og tölvupósti til þeirra aðila sem skráðir eru í hlutaskrá hverju sinni, sbr. 4. gr. Fundarefnis skal getið í fundarboði.
3. Hluthafafundir skulu boðaðir með skemmst einnar viku fyrirvara en lengst fjögurra vikna fyrirvara. Aðalfundur skal þó boðaður með tveggja til fjögurra vikna fyrirvara.
4. Ef taka á til meðferðar á fundi tillögu um breytingar á samþykktum félagsins skal greina meginefni tillögunnar í fundarboði.
5. Þegar lögmæt krafa um að boðað verði til hluthafafundar er fram komin er stjórn skylt að boða til hluthafafundar innan 14 daga frá því að krafan barst með sannanlegum hætti. Hafi félagsstjórn eigi boðað til fundar innan þess tíma er heimilt að krefjast þess að til fundarins verði boðað samkvæmt ákvæði 2. mgr. 87. gr. laga um hlutafélög nr. 2/1995.

## 12. gr.

### **Dagskrá hluthafafunda**

1. Dagskrá hluthafafunda er frjáls, sbr. þó ákvæði 15. gr. varðandi dagskrá aðalfundar. Hluthafafundi er frjálst að álykta um öll mál sem snerta rekstur félagsins.
2. Dagskrá skal lögð fram á skrifstofu félagsins hluthöfum til sýnis, ásamt endanlegum tillögum sem koma eiga til afgreiðslu, eigi skemur en 7 sólarhringum fyrir aukafund, en eigi síðar en 14 sólarhringum fyrir aðalfund.
3. Hver hluthafi á rétt á að fá ákveðin mál tekin til umræðu eða meðferðar á hluthafafundi í samræmi við samþykktir þessar, að því gefnu að hann geri um það skriflega kröfu til félagsstjórnar með það miklum fyrirvara að unnt sé að taka málið á dagskrá fundarins.
4. Mál sem ekki hafa verið greind í dagskrá er ekki hægt að taka til endanlegrar úrlausnar á hluthafafundi nema með samþykki allra hluthafa, en gera má um þau ályktun til leiðbeiningar fyrir félagsstjórn sé það í samræmi við stjórnskipulag félagsins.
5. Komi fram tillögur undir dagskrárliðnum „Önnur mál“ sem ekki verða leiddar til endanlegrar úrlausnar skal boða til framhaldsfundar. Gilda um boðun framhaldsfundar sömu reglur og til boðunar hluthafafunda almennt, sbr. 11. gr.

~  
R.V.



### 13. gr.

#### **Framkvæmd hluthafafunda**

1. Hluthafafundum stjórnar fundarstjóri sem fundurinn kýs, og tilnefnir hann fundarritara með samþykki fundarins. Fundarstjóri skal leysa úr öllum atriðum sem snerta lögmæti fundarins og framkvæmd hans samkvæmt samþykktum þessum og lögum. Jafnframt ákveður hann form umræðna, meðferð málefna á fundinum og atkvæðagreiðslur.
2. Halda skal sérstaka fundargerðarbók og skrá þar þar það sem gerist á hluthafafundum, þar með talið fundarsamþykktir og úrslit atkvæðagreiðslna, svo og gagnorðar fundargerðir. Fundargerð skal lesa upphátt fyrir fundarlok og skrá athugasemdir sem fram koma. Fundargerð skal undirrituð af fundarstjóra og fundarritara. Skulu fundargerðirnar síðan vera full sönnun þess sem fram hefur farið á hverjum hluthafafundi.
3. Einfaldur meirihluti atkvæða ræður úrslitum á hluthafafundi, nema öðruvísi sé mælt fyrir í samþykktum þessum eða landslögum. Tillaga fellur á jöfnum atkvæðum. Ef tveir menn eða fleiri fá jafnmörg atkvæði í kosningu til stjórnar félagsins, skal hlutkesti ráða.
4. Einfaldur meirihluti atkvæða ræður úrslitum á hluthafafundi um ákvörðun um greiðslu arðs til hluthafa.
5. Eftirfarandi ákvarðanir verða aðeins teknar á hluthafafundi með (i) samþykki hluthafa sem ráða yfir minnst 2/3 hlutum þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á hluthafafundinum og (ii) samþykki ábyrgðaraðila:
  - a. ákvarðanir um kaup eða yfirtöku félagsins á öðrum félögum eða rekstri (eða hlutdeild í slíku félagi eða rekstri), hverju nafni sem nefnist, í einum viðskiptum eða röð tengdra viðskipta.
  - b. ákvarðanir um breytingar á samþykktum félagsins, aðrar en þær sem nefndar eru í 13(6) gr. þessara samþykktanna.
  - c. ákvarðanir um samruna félagsins við önnur félög eða skipting félagsins í fleiri félög.
  - d. breytingar á skipulagi og/eða rekstri félagsins.
  - e. ákvörðun um þátttöku í fyrirtæki um sameiginlegt verkefni, samstarfsverkefni eða samrekstri (e. joint venture).
6. Eftirfarandi meiriháttar ákvarðanir verða þó aðeins teknar á hluthafafundi með (i) samþykki hluthafa sem ráða yfir að minnsta kosti 2/3 heildarhlutafjár í félaginu og (ii) samþykki ábyrgðaraðila. Til meiriháttar ákvarðana teljast:
  - a. ákvarðanir um slit félagsins.
  - b. ákvarðanir um breytingar á skilmálum félagsins, dags. 25. janúar 2013.
  - c. ákvarðanir um að stytta eða framlengja starfstíma félagsins, umfram það sem kveðið er á um í 11. gr. skilmála félagsins, dags. 25. janúar 2013.
  - d. eftirtaldar ákvarðanir um breytingar á samþykktum félagsins:
    - i. ákvörðun um hækkun eða lækkun hlutafjár.
    - ii. hvers konar breytingar á 13(6) gr. samþykktanna um meiriháttar ákvarðanir.

- iii. hvers konar breytingar á 23. gr. samþykktanna um arðsúthlutun og varasjóði.
7. Eftirfarandi ákvarðanir verða þó aðeins teknar á hluthafafundi með samþykki allra hluthafa félagsins:
- a. ákvörðun um breytingu á fjárfestingastefnu félagsins.
  - b. ákvarðanir um breytingu á félagiformi félagsins, þ.m.t. hvers konar breytingar á 25. gr. samþykktanna um félagsslit og breytingu í hlutafélag.
  - c. ákvörðun um breytingu á tilgangi félagsins, sbr. 1(4) gr. þessara samþykktanna.
  - d. ákvörðun um breytingar á samþykktum félagsins er varða hvers konar hömlur á viðskiptum með hluti í félaginu.

#### 14. gr.

##### Réttur til þátttöku á hluthafafundum

1. Rétt til setu á hluthafafundum hafa hluthafar, umboðsmenn hluthafa og ráðgjafar, endurskoðendur félagsins sem og framkvæmdastjóri og starfsmenn félagsins, þótt ekki séu hluthafar, sem og ábyrgðaraðili sé hann ekki hluthafi.
2. Stjórn félagsins getur boðið sérfræðingum setu á fundum, ef leita þarf álitis þeirra eða aðstoðar.
3. Hluthafi getur látið umboðsmann sækja hluthafafund fyrir sína hönd. Umboðsmaður skal afhenda fundarstjóra eða fulltrúa hans skriflegt og dagsett umboð.
4. Hluthafafundur er lögmætur án tillits til fundarsóknar, ef löglega er til hans boðað.

#### 15. gr.

##### Aðalfundur

1. Aðalfundur skal halda innan fjögurra mánaða frá lokum reikningsárs ár hvert. Aðalfundir skulu boðaðir með þeim hætti sem mælt er fyrir um í 11. gr.
2. Á aðalfundi skulu þessi mál tekin fyrir:
  - a. Skýrsla stjórnar félagsins um starfsemi þess síðastliðað starfsár.
  - b. Staðfesting ársreiknings.
  - c. Ákvörðun um hvernig farið skuli með hagnað eða tap félagsins á síðastliðnu reikningsári.
  - d. Ákvörðun launa stjórnarmanna.
  - e. Kosning stjórnar félagsins í samræmi við 16. gr.
  - f. Kosning endurskoðanda í samræmi við 21. gr.
  - g. Tillögur frá hluthöfum sem ber að taka á dagskrá samkvæmt samþykktum þessum eða lögum.
  - h. Önnur mál löglega upp borin.

3. Ársreikningur félagsins, skýrsla stjórnar og skýrsla endurskoðanda skulu lögð fram á skrifstofu félagsins hluthöfum til sýnis 14 dögum fyrir aðalfund.

## FÉLAGSSTJÓRN

### 16. gr.

#### Skipan stjórnar og stjórnarkjör

1. Stjórn félagsins skal skipuð fimm mönnum. Þar af skal ábyrgðaraðila vera heimilt að tilnefna einn stjórnarmann og skal hann jafnframt vera stjórnarformaður. Skal hann tilnefndur á aðalfundi til eins árs í senn. Aðrir stjórnarmenn skulu vera kosnir á aðalfundi af hluthöfum félagsins til eins árs í senn. Ábyrgðaraðila skal ávallt vera heimilt að tilnefna stjórnarmann í stað fyrri stjórnarmanns hvenær sem er á kjörtímabilinu, en skal tilkynna öllum hluthöfum skriflega um slíkar breytingar. Um rétt hluthafa til að víkja frá stjórnarmanni eða stjórnarmönnum og kjósa annan/aðra í stað hans/þeirra gilda almennar reglur.
2. Um hæfi stjórnarmanna fer að lögum.
3. Stjórnarkjör á hluthafafundi fer fram með hlutfallskosningu á milli einstaklinga, þ.e. hluthafi má skipta atkvæðum sínum í hverjum þeim hlutföllum, sem hann sjálfur kýs, á jafnmarga menn og kjósa skal eða færri. Ef ekki er á atkvæðaseðli getið skiptingar atkvæða á milli þeirra sem þau eru greidd skal þeim skipt að jöfnu.
4. Stjórnarkjör skal jafnan vera skriflegt, ef tillögur koma fram um fleiri menn en kjósa skal.
5. Ef hluthafar félagsins eru 200 eða fleiri geta hluthafar sem ráða yfir minnst 1/10 hlutafjárins krafist þess að beitt sé margfeldiskosningu við kjör stjórnarmanna. Séu hluthafar færri en 200 þurfa hluthafar sem ráða yfir 1/5 hluta hlutafjárins að standa að kröfunni.

### 17. gr.

#### Störf stjórnar

1. Félagsstjórn fer með málefni félagsins, með þeim takmörkunum sem greinir í samþykktum þessum, og skal annast um að skipulag félagsins og starfsemi þess sé jafnan í réttu og góðu horfi. Stjórnin hefur æðsta vald í málefnum félagsins milli hluthafafunda og skuldbindur félagið með samningum.
2. Stjórnin ræður framkvæmdastjóra, ákveður ráðningarkjör og gerir við hann skriflegan ráðningarsamning, sbr. gr. 19(2) að neðan.
3. Stjórnin veitir prókúruumboð.
4. Undirskrift meirihluta stjórnarmanna þarf til að skuldbinda félagið.
5. Félagsstjórn starfar skv. starfsreglum sem stjórnin setur á grundvelli laga um hlutafélög nr. 2/1995.
6. Stjórn er heimilt að stofna undirnefndir stjórnar samkvæmt ákvæðum í starfsreglum stjórnar. Niðurstöður slíkra undirnefnda skulu einungis vera leiðbeinandi fyrir stjórnina en hún ekki bundin af þeim við afgreiðslu einstakra mála nema mælt sé fyrir um á annan veg í lögum eða samþykktum þessum.

~  
R.V.

## 18. gr.

### Verkaskipting stjórnar

1. Stjórnarmaður, sem skipaður er af ábyrgðaraðila skal vera stjórnarformaður félagsins.
2. Formaður kveður stjórnina til funda og stýrir þeim. Stjórnarfundir skal halda hvenær sem hann telur þess þörf. Fund skal halda ef einhver stjórnarmanna eða framkvæmdastjóri krefjast þess.
3. Stjórnarmönnum er heimil þátttaka í stjórnarfundum með fjarskiptabúnaði.

## 19. gr.

### Stjórnarfundir

1. Stjórnarfundur er ákvörðunarbær þegar meirihluti stjórnarmanna tekur þátt í fundarstörfum og fulltrúi ábyrgðaraðila í stjórn félagsins sækir fund. Reynist stjórnarfundur ekki ályktunarbær samkvæmt framangreindri reglu skal stjórnarformaður boða til nýs fundar.
2. Þrátt fyrir ákvæði 19(1) gr. hér að ofan má ekki taka eftirtaldar ákvarðanir nema með samþykki fjögurra af fimm stjórnarmanna félagsins, þ.m.t. fulltrúa ábyrgðaraðila í stjórn félagsins:
  - a. ákvarðanir um kaup á fasteignum að undangenginni áreiðanleikakönnun.
  - b. ákvarðanir um ráðningu, uppsögn og kjör framkvæmdastjóra.
  - c. ákvarðanir um kaup eða sölu á hlutafé, hvort heldur sem er eigin hlutum eða hlutafé útgefna af þriðja aðila.
  - d. ákvarðanir um sölu fasteigna og lausafjár félagsins.
  - e. tillaga um kosningu endurskoðenda félagsins.
  - f. tillaga um úthlutun arðs.
3. Þrátt fyrir ákvæði 19(1) gr. og 19(2) gr. hér að ofan má ekki taka eftirtaldar ákvarðanir án samþykkis allra stjórnarmanna félagsins:
  - a. tillaga um að stytta eða framlengja starfstíma félagsins einu sinni um tvö ár, sbr. 11. gr. skilmála félagsins, dags. 25. janúar 2013.
  - b. ákvarðanir um viðskipti félagsins við hluthafa, ábyrgðaraðila eða tengda aðila. Með tengdum aðilum er átt við aðila sem eiga meira en 10% í hluthafa í félaginu eða ábyrgðaraðila, félög sem eru í meirihlutaeigu aðila sem eiga ofangreind félög sem og þeir einstaklingar sem eiga verulega eignarhagsmuni tengda ofangreindum félögum og aðila sem falla undir 3. gr. laga um gjaldþrotaskipti o.fl. nr. 21/1991.
4. Afl atkvæða ræður úrslitum á stjórnarfundum, tillögur falla á jöfnum atkvæðum.
5. Stjórn skal halda fundargerð um það sem gerist á stjórnarfundum og staðfesta hana með undirskrift sinni.

## 20. gr.

### **Heimild til útgáfu skuldabréfa**

1. Stjórn félagsins er heimilt að gefa út skuldabréf að fjárhæð allt að kr. 7.940.000.000 og skal óska eftir skráningu þeirra á skipulegan verðbréfamarkað til þess að fjármagna starfsemi sína („skuldabréfaútgáfan“). Skuldabréfaútgáfan mun felast í útgáfu a.m.k. eins skuldabréfaflokks sem verður skráður og tekinn til viðskipta í kauphöllinni á Íslandi (NASDAQ OMX á Íslandi). Skuldabréfaflokkurinn verður opinn og stjórn félagsins hefur heimild til þess að stækka flokkinn eftir umfangi félagsins að lokastærð 7.940.000.000.
2. Félaginu er heimilt að undirgangast skilmála í útgáfulýsingu skuldabréfaútgáfunnar sem takmarka vald framkvæmdastjóra, stjórnar og / eða hluthafafundar. Stjórn félagsins skal samþykkja endanlega skilmála skuldabréfaútgáfunnar.
3. Félaginu er jafnframt heimilt að gefa út tryggingarbréf (án vaxta), þar sem allar undirliggjandi fasteignir félagsins, eins og þær eru hverju sinni, eru veðsettar til tryggingar á skilvísri og skaðlausri greiðslu fjárskuldbindingum útgefanda vegna skuldabréfaútgáfunnar.

## 21. gr.

### **Reikningar og endurskoðun**

1. Á aðalfundi skal kjósa endurskoðunarfélag til eins árs í senn.
2. Stjórn skal tryggja að gerð ársreikninga sé lokið og þeir lagðir fyrir endurskoðanda eigi síðar en sex vikum fyrir aðalfund.
3. Reikningsár félagsins er almanaksárið. Ársreikningurinn skal endurskoðaður af löggiltum endurskoðanda eða endurskoðunarfélagi. Endurskoðandi skal leggja niðurstöður sínar fyrir aðalfund.
4. Ársreikningar félagsins skulu vera öllum aðgengilegir.

## 22. gr.

### **Framkvæmdastjóri**

1. Framkvæmdastjóri annast daglegan rekstur félagsins í samræmi við þær reglur sem honum eru eða verða settar af stjórn félagsins. Hinn daglegi rekstur tekur ekki til ráðstafana sem eru óvenjulegar eða mikilsháttar.
2. Framkvæmdastjóri skal sjá um að bókhald félagsins sé fært í samræmi við lög og venjur og meðferð eigna félagsins sé með tryggilegum hætti.
3. Framkvæmdastjóri er skyldur til að hlíta öllum lögmætum fyrirmælum stjórnar. Honum ber að veita endurskoðanda allar þær upplýsingar sem hann óskar og eðlilegar eru vegna starfa hans.

**23. gr.**

**Arðsúthlutun og varasjóðir**

1. Hluthafafundur getur einn tekið ákvörðun um úthlutun arðs, samkvæmt tillögum stjórnar. Ekki má ákveða að úthluta meiri arði en félagsstjórn leggur til eða samþykkir.
2. Almennt skal félagið greiða þann arð sem því er heimilt lögum samkvæmt, nema stjórn félagsins ákveði annað allt í samræmi við i) skilmála skuldabréfaútgáfunnar og ii) hagsmuni félagsins.
3. Arðgreiðslur skulu inntar af hendi eigi síðar en einum mánuði frá því að samþykkt var útgreiðsla arðs, nema hluthafafundur samþykki annað.

**IV. KAFLI**

**BREYTINGAR Á SAMÞYKKTUM, FÉLAGSSLIT O.FL.**

**24. gr.**

**Breyting á samþykktum**

1. Samþykktum félagsins má einungis breyta á löglegum hluthafafundi félagsins, enda sé þess getið í fundarboði að slík breyting sé fyrirhuguð og í hverju hún felst í meginatriðum, og ákvörðunin er tekin í samræmi við 13. gr. þessara samþykktu.

**25. gr.**

**Félagsslit og breyting í hlutafélag**

1. Nú þykir ráðlegt eða nauðsynlegt að slíta félaginu, og fer þá um tillögur þar að lútandi skv. XIII. kafla laga um hlutafélög nr. 2/1995, nema öðruvísi sé mælt fyrir í samþykktum þessum.
2. Hluthafafundur getur, með þeim fjölda atkvæða sem krafist er til breytingar á samþykktum þessum, samþykkt að breyta félaginu í hlutafélag, sbr. 163. gr. laga um hlutafélög nr. 2/1995, nema öðruvísi sé mælt fyrir í samþykktum þessum.

**26. gr.**

**Sérstakar hömlur á starfsemi félagsins**

1. Félaginu er óheimilt að lána, setja tryggingu fyrir eða kaupa fjármálagerninga útgefna af ábyrgðaraðila og/eða hluthöfum félagsins, stjórnarmönnum, framkvæmdastjóra eða aðilum sem teljast nákomnir þessum aðilum í skilningi 95. gr. a laga um hlutafélög nr. 2/1995.
2. Samþykki hluthafafundar og ábyrgðaraðila þarf fyrir kaupum á fasteignum, hlutum í fasteignaverkefnum, réttindum samkvæmt leigusamningum eða í félögum utan um fasteignir ef seljandi er ábyrgðaraðili, hluthafi félagsins, stjórnarmaður í félaginu eða félag í a.m.k. 20% eigu framangreindra aðila eða aðilum sem teljast nákomnir framangreindum aðilum.

3. Að öðru leiti en fram kemur í 3. mgr. 20. gr., er félaginu óheimilt að veðsetja eignir félagsins.

## 27. gr.

### **Breytingar á ábyrgðaraðila**

1. Skráðir hluthafar sem eiga að minnsta kosti 70% af útgefnu hlutafé í félaginu geta tekið ákvörðun á hlutahafafundi um að slíta samstarfi við FÍ Fasteignafélag GP ehf. og skipa nýjan ábyrgðaraðila í hans stað.
2. Ef skipt verður um ábyrgðaraðila í samræmi við 27(1) gr. skal félagið segja upp þjónustusamningi við FÍ Fasteignafélag GP ehf., í samræmi við ákvæði samningsins.
3. Ef skipt verður um ábyrgðaraðila í samræmi við 27(1) gr. skal FÍ Fasteignafélag GP ehf. selja hlutabréf sín í félaginu til þess aðila sem tekur við sem nýr ábyrgðaraðili á verði sem jafngildir nafnverði hlutabréfa sem ábyrgðaraðila á í félaginu. Sama skuldbinding á sölu hlutabréfa gildir ef hinum nýja ábyrgðaraðila verður skipt út.
4. Ef skipt verður um ábyrgðaraðila í samræmi við 27(1) gr. innan 12 mánaða frá stofnun félagsins, skal félagið tryggja skaðleysi ábyrgðaraðila með því að tryggja að FÍ Fasteignafélag GP ehf. fái greidda umsýsluþóknun fyrir fyrstu 12 mánuðina á starfstíma félagsins skv. 17. gr. skilmála fyrir félagið dags. 25. janúar 2013. Hafi ábyrgðaraðili, við slit samstarfs innan fyrrgreinds tímabils, þegar fengið greidda umsýsluþóknun fyrir fyrstu 12 mánuðina á starfstíma félagsins, á hann ekki rétt á sérstakri greiðslu vegna skipunar nýs ábyrgðaraðila umfram það sem fram kemur í 27(3) þessara samþykka. Ef skipt er um ábyrgðaraðila eftir að 12 mánuðir eru liðnir frá stofnun félagsins, skal uppgjör við FÍ Fasteignafélag GP ehf. vera í samræmi við 5. gr. þjónustusamnings félagsins og FÍ Fasteignafélags GP ehf., dags. 19. febrúar 2013.

## 28. gr.

### **Önnur ákvæði**

Þar sem ákvæði samþykka þessara segja ekki til um hvernig með skuli farið, skal hlíta ákvæðum laga um hlutafélög nr. 2/1995.

—  
J.V.

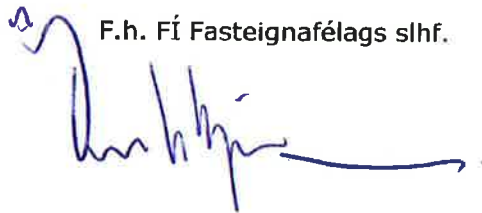
Þannig samþykkt á stofnfundi FÍ Fasteignafélags slhf., í Reykjavík, 27. nóvember  
2012.

Með breytingum samþykktum á hluthafafundi FÍ Fasteignafélags slhf., í Reykjavík,  
25. janúar 2013

Með breytingum samþykktum á hluthafafundi FÍ Fasteignafélags slhf., í Reykjavík,  
24. apríl 2013

Þannig samþykkt á stjórnarfundum FÍ Fasteignafélags slhf., í Reykjavík,  
23. maí 2013

F.h. FÍ Fasteignafélags slhf.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'F' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.



## SKILMÁLAR

## Skilmálar fyrir Fí Fasteignafélag slhf.

Skilmálar þessir gilda um Fí Fasteignafélag slhf. og starfsemi þess. Þannig eru skilmálar þessir bindandi samningur á milli Fí Fasteignafélags slhf. og fjárfesta (eins og hugtakið er skilgreint hér að neðan) um réttindi og skyldur þeirra hvað varðar eignarhald og málefni félagsins. Skilmálum þessum er unnt að breyta í samræmi við 24. gr. skilmálanna.

### 1. Fí Fasteignafélag slhf.

Fí Fasteignafélag slhf. er samlagshlutafélag, kt. 5712120210, skráð og stofnað í Reykjavík í samræmi við íslensk lög og reglur. Heimili félagsins er að Höfðatúni 2, 105 Reykjavík („Fí Fasteignafélag“ eða „félagið“).

### 2. Skilgreining og túlkun

Kaflafyrirsagnir sem hér eru notaðar eru eingöngu til tilvísunar og hafa engin áhrif á merkingu eða túlkun skilmála þessa.

Málfræðilegt karlkyn, kvenkyn og hvorugkyn, og eintala og fleirtala, eru í skilmálum þessum notuð þannig að hvert þeirra skal hvarvetna talið fela í sér hin, þar sem samhengi krefst.

### 3. Tilgangur og markmið

Megintilgangur Fí Fasteignafélags er að fjárfesta í atvinnuhúsnæði á Íslandi í samvinnu við fjárfesta. Félagið mun aukinheldur hafa með höndum rekstur þeirra fasteigna sem fjárfest er í.

Markmið félagsins er að skila fjárfestum 7% raunávöxtun á ári. Ávöxtun er reiknuð miðað við NOI – „Net Operating Income“.

### 4. Ábyrgðaraðili – Fí Fasteignafélag GP ehf.

Ábyrgðaraðili félagsins er Fí Fasteignafélag GP ehf., kt. 430712-1010, sem er skráð einkahlutafélag með heimilisfang að Höfðatúni 2, 105 Reykjavík.

Eigendur Fí Fasteignafélags GP ehf. eru: M3 Capital ehf., kt. 611211-1390, Höfðatúni 2, 105 Reykjavík; og M8 ehf., kt. 670112-1010, Ármúla 13a, 108 Reykjavík.

Stjórn Fí Fasteignafélags GP ehf. er skipuð þremur einstaklingum kjörnum á aðalfundi. Fí Fasteignafélag GP ehf. er ábyrgt fyrir að leita og kanna áreiðanleika nýrra fjárfestinga, meta, hafa

eftirlit og eftirfylgni með og sjá um sölu fasteigna í eigu félagsins, auk þess að sjá um daglegan rekstur og stjórnun þess, sbr. þjónustusamningur Fí Fasteignafélags GP ehf. og félagsins, dagsettur í janúar 2013.

## 5. Áskriftarloforð

Félagið skal leita áskriftarloforða fyrir allt að fjárhæð kr. 9.925.000.000, ritað krónur níu milljarðar og níuhundruð tuttugu og fimm milljónir (hér eftir „áskriftarfjárhæðin“ annars vegar og „áskriftarloforðin“ hins vegar). Áskriftarloforðin munu samanstanda af skuldbindingu um kaup á (i) hlutabréfum og (ii) skráðum skuldabréfum útgefnum af félaginu. Af þessu leiðir að fjárfestar munu skuldbinda sig til þess að fjárfesta bæði í hlutabréfum og skuldabréfum á grundvelli framangreindra áskriftarloforða (hér eftir nefndir „fjárfestar“). Fjármögnun félagsins skal samanstanda af 20% í formi hlutafjár og 80% í formi skráðra skuldabréfa. Stjórn félagsins skal leitast við að skuldabréf félagsins verði skráð fyrir 1. júní 2013 hjá NASDAQ OMX á Íslandi („skipulegur verðbréfamarkaður“).

Þar til skuldabréfin hafa verið tekin til skráningar á skipulegum verðbréfamarkaði mun félagið einungis innheimta fjármuni frá fjárfestum í formi hlutafjár. Þegar skuldabréfin hafa verið tekin til skráningar á skipulegum verðbréfamarkaði skal félagið jafna hlutfall hluta- og skuldabréfa með innheimtu áskriftarloforða þar til ofangreindum hlutföllum hefur verið náð, þ.e. í hlutföllunum 20/80.

Einungis aðilum sem stjórn Fí Fasteignafélags telur hafa fjárhagslegt bolmagn til þess að efna að fullu fyrirhuguð áskriftarloforð stendur til boða að fjárfesta í félaginu. Stjórn Fí Fasteignafélags skal eftir atvikum grípa til nauðsynlegra ráðstafana til þess að tryggja að fjárfestar efni skilvíslega áskriftarloforð, svo sem með því að krefjast (i) trygginga frá tilteknum fjárfesti fyrir skuldbindingu hans samkvæmt áskriftarloforði eða (ii) að viðkomandi fjárfestir sé fullfjárfestur strax frá upphafi.

Reynist ekki unnt að finna fjárfestingaverkefni fyrir Fí Fasteignafélag á fjárfestingatímabilinu sem fram kemur í 12. gr. þessara skilmála, sem nemur áskriftarfjárhæðinni, lækka þessar fjárhæðir hlutfallslega.

Fjárfestar skuldbinda sig til fjárfestinga með því að undirrita áskriftarloforð og skilmála þessa.

## 6. Fjárfesting í skuldabréfum útgefnum af Fí Fasteignafélagi

Stjórn Fí Fasteignafélags er heimilt að gefa út skuldabréf fyrir allt að kr. 7.940.000.000-, ritað krónur sjö milljarðar og níuhundruð og fjórtíu milljónir króna að nafnvirði. Stjórn skal óska eftir skráningu skuldabréfanna á skipulegan verðbréfamarkað til fjármögnunar á fasteignum- og fasteignatengdum verkefnum félagsins í samræmi við fjárfestingastefnu, skilmála þessa og samþykktir félagsins (hér eftir „skuldabréfaútgáfan“). Skuldabréfin eru tryggð með þinglýstu tryggingarbréfi á undirliggjandi fasteignir félagsins sbr. 9. gr. skilmála þessara.

Skuldabréfaútgáfan mun felast í útgáfu a.m.k. eins skuldabréfaflokks sem verður skráður og tekinn til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Skuldabréfaflokkurinn verður opinn og mun stjórn Fí Fasteignafélags hafa heimild til þess að stækka flokkinn eftir umfangi félagsins að lokastærð allt að kr. 7.940.000.000-, ritað krónur sjö milljarðar og níuhundruð og fjórtíu milljónir króna (hér eftir „skuldabréfaflokkurinn“).

Fjárfestar munu skuldbinda sig til þess að fjárfesta í skuldabréfaútgáfu félagsins svo sem kemur fram í áskriftarloforðum.

Lágmarksfjárfesting hvers aðila í skuldabréfaútgáfunni er kr. 40.000.000, ritað fjórtíu milljónir króna. Stjórn félagsins er þó heimilt að veita undanþágu frá þessu lágmarki telji hún ástæðu til.

Tilkynning um að félagið hafi ákveðið að innheimta áskriftarloforð, t.d. vegna stækkunar á skuldabréfaflokknum, skal send fjárfestum með (i) ábyrgðarbréfi á það heimilisfang sem fjárfestar skulu gefa upp og (ii) tölvupósti. Með fyrrgreindri tilkynningu skulu fylgja nauðsynlegar upplýsingar um réttindi og skyldur fjárfesta í tengslum við fjárfestingu í skuldabréfaútgáfunni. Ef tilkynning er send með tölvupósti telst hún gild þegar viðtakandi hefur staðfest móttöku hans.

Ekki má greiða fyrir útgefin skuldabréf með skuldajöfnuði, eða á nokkurn annan hátt en með reiðufé.

## 7. Fjárfesting í hlutabréfum í Fí Fasteignafélagi

Fjárfestar skuldbinda sig til að fjárfesta í Fí Fasteignafélagi með hlutafjárukningu svo sem kemur fram í áskriftarloforðum.

Lágmarksfjárfesting hvers aðila í hlutabréfum í Fí Fasteignafélagi er kr. 10.000.000, ritað tíu milljónir króna, að undanskildum Fí Fasteignafélagi GP ehf. Stjórn félagsins er heimilt að veita undanþágu frá þessu lágmarki telji hún ástæðu til. Fyrirhugað er að Fí Fasteignafélag GP ehf. muni halda á einum hlut í félaginu innan eins árs frá áskriftardegi (eins og hugtakið er skilgreint í 12. gr. þessara skilmála).

Er stjórn hefur ákveðið hlutafjárukningu skal tilkynning þess efnis vera send fjárfestum með (i) ábyrgðarbréfi á það heimilisfang sem fjárfestar skulu gefa upp og (ii) tölvupósti. Með tilkynningu sem send er fjárfestum um hlutafjárukningu skulu fylgja nauðsynlegar upplýsingar um réttindi og skyldur þeirra í tengslum við áskrift að hlutabréfum útgefnum af félaginu. Ef tilkynning er send með tölvupósti telst hún gild þegar viðtakandi hefur staðfest móttöku hans.

Fjárfestum er skylt að skrá sig fyrir nýjum hlutabréfum í hvert sinn sem stjórnin ákveður hlutafjárukningu í samræmi við áskriftarloforð, með áskrift að þeim hlutabréfum sem lagt er til að útgefin verða í sama hlutfalli og því hlutfé sem þeir eru skráðir fyrir. Áskriftarloforðin fela í sér

bindandi skuldbindingu af hálfu fjárfesta til að skrá sig fyrir hlutabréfum í samræmi við tilkynningar félagsins um hlutfjárhækkunir upp að hámarksfjárfestingu hvers fjárfestis í hlutabréfum í félaginu.

Ekki má greiða fyrir nýja hluti með skuldajöfnuði, eða á nokkurn annan hátt en með reiðufé. Áskrift að nýjum hlutabréfum skal skráð á áskriftaskrá, sem undirrituð skal af stjórn félagsins.

Stjórn félagsins er heimilt að hækka hlutfé félagsins um allt að kr. 23.810.000 að nafnverði með útgáfu nýrra hlutabréfa. Er stjórn félagsins heimilt að framkvæma hlutfjárhækkunir til 21. nóvember, árið 2016. Áskriftarverð er kr. 100 á hlut og skal vera greitt í reiðufé. Nánari skilmála hlutfjárhækkunarinnar, s.s. varðandi frest til áskriftar og greiðslu áskriftarverðs, er að finna í 7., 8. og 10. gr. þessara skilmála. Fjárfestar eru ekki skuldbundnir til þess að taka þátt í hlutfjárauðningu umfram það sem þeir hafa skuldbundið sig samkvæmt áskriftarloforði. Hækkunarheimild þessi gildir til 21. nóvember 2016.

## 8. Efund áskriftarloforða

Félagið skal innheimta áskriftarloforð í eftirfarandi hlutföllum: 20% í formi hlutfjár og 80% í formi skráðra skuldabréfa, sbr. þó 2. mgr. 5. gr. þessara skilmála.

Eftir því sem félagið ræðst í fjárfestingar verða áskriftarloforð innheimt hlutfallslega (pro rata) af fjárfestum að Fí Fasteignafélagi GP ehf. undanskildum. Áskriftarloforðið verður innheimt innan þriggja (3) ára frá áskriftardegi (eins og hugtakið er skilgreint í 12. gr. þessara skilmála). Stjórn félagsins er þó heimilt að framlengja heimild til þess að innheimta áskriftarloforð um eitt (1) ár og verður því heimild til þess að innheimta áskriftarloforð að hámarki fjögur (4) ár frá áskriftardegi. Að þessum fjórum árum liðnum verður ekki um frekari innheimtur á áskriftarloforðin að ræða. Stefnt er að því að nýta allt að 50% af áskriftarloforðunum innan tveggja (2) ára frá áskriftardegi. Aukinheldur er stefnt að því að innheimta öll áskriftarloforð (100%) innan þriggja ára frá áskriftardegi, með fyrrgreindum fyrirvara um framlengingu um eitt ár.

Greiðslur skal inna af hendi eigi síðar en 20 virkum dögum eftir að stjórn félagsins hefur farið fram á það við fjárfesti með tölvupósti og ábyrgðarbréfi. Fí Fasteignafélag hefur einnig heimild til að innheimta áskriftarloforð til að tryggja að nægilegt handbært fé sé fyrir hendi í félaginu. Innheimta áskriftarloforða skal þó ekki leiða til þess að handbært fé nemi hærri upphæð en 5% af áskriftarloforðum.

## 9. Tryggingarbréf

Félagið mun gefa út tryggingarbréf (án vaxta), þar sem allar undirliggjandi fasteignir félagsins, eins og þær eru hverju sinni, eru veðsettar til tryggingar á skilvísri og skaðlausri greiðslu fjárskuldbindingum félagsins vegna skuldabréfaútgáfunnar (hér eftir nefnt „tryggingarbréfið“).

Félaginu ber að þinglýsa tryggingarbréfinu í fasteignabók hverrar fasteignar félagsins í samræmi við ákvæði þinglýsingalaga, sbr. 1. mgr. 19. gr. laga um samningsveð nr. 75/1997.

#### 10. Greiðslufall

Fjárfestum ber að greiða fjármuni inn til FÍ Fasteignafélags í samræmi við áskriftarloforð sín, bæði fyrir hlutabréf og skuldabréf sem útgefin eru af félaginu, eftir því sem stjórnin óskar eftir, sbr. 8. gr. þessara skilmála. Nú stendur fjárfestir ekki við skuldbindingu sína samkvæmt áskriftarloforði, skal félagið senda með ábyrgðarbréfi greiðsluáskorun til fjárfestisins og gefa mánaðarfrest til þess að efna skuldbindinguna. Efni fjárfestir ekki skuldbindingu sína samkvæmt áskriftarloforði innan fyrrgreindra tímamarka, minnkar eignarhlutur vegna fyrri fjárfestingar fjárfestisins í hlutabréfum í félaginu um 50%. Í því tilviki er fjárfestir skuldbundinn til þess að framselja eignarhlut þann sem nemur lækkuninni til félagsins. Jafnframt missir fjárfestir rétt til hagnaðar af fjárfestingum eftir greiðslufallið. Lækkun hlutar skv. grein þessari skilur fjárfestinn ekki undan greiðslu á sínum hluta í umsýsluþóknun FÍ Fasteignafélags GP ehf., sbr. 17. gr. þessara skilmála.

Komi til greiðslufalls skal stjórn FÍ Fasteignafélags bjóða öðrum fjárfestum að nýta sér hið óefnda áskriftarloforð. Fjárfestar skulu eiga hlutfallslegan (*pro rata*) forgangsrétt að óefndum áskriftarloforðum. Ef fjárfestir vill neyta forgangsréttar síns skal hann upplýsa félagið um það skriflega innan fimmtán (15) daga frá móttöku tilkynningar frá stjórn félagsins. Ef fjárfestar kjósa að nýta sér ekki forgangsrétt að óefndum áskriftarloforðum flyst forgangsrétturinn til annarra fjárfesta í samræmi við hlutfjáreign þeirra. Að því búnu skal stjórn félagsins heimilt að bjóða þriðja aðila að nýta sér hið óefnda áskriftarloforð.

#### 11. Starfstími félagsins

Fyrirhugað er að félagið verði starfrækt í 10 ár („starfstími félagsins“) frá áskriftardegi sbr. 12. gr. þessara skilmála. Stjórn er þó heimilt, með samþykki allra stjórnarmanna félagsins, að stytta starfstíma félagsins, ef það er metið hagkvæmt, eða lengja starfstíma félagsins einu sinni um tvö ár, sbr. 19(3) gr. samþykktu félagsins. Starfstími félagsins getur því að hámarki orðið 12 ár.

#### 12. Fjárfestingatímabil

Gert er ráð fyrir að nýfjárfestingum verði lokið innan þriggja (3) ára frá áskriftardegi. Þó er stjórn FÍ Fasteignafélags heimilt að framlengja fjárfestingatímabil félagsins um eitt ár, og þá að nýfjárfestingum verði lokið að hámarki innan fjögurra (4) ára frá áskriftardegi. Áskriftardagur er sá dagur þegar áskrift eða skuldbindandi áskriftarloforð liggja fyrir frá nær öllum fjárfestum í félaginu eða 21. nóvember 2012. Ábyrgðaraðili skal greina fjárfestum frá dagsetningu áskriftardags.

Eftir að fjárfestingatímabili lýkur er FÍ Fasteignafélagi heimilt að ráðast í frekari fjárfestingar ef það er til þess fallið að vernda eða auka verðgildi eldri fjárfestinga félagsins („endurbætur“). Fjárútlát

vegna endurbóta geta orðið allt til loka starfstíma félagsins, en þó verða ónýtt áskriftarloforð ekki nýtt til þess að fjármagna endurbætur eftir að fyrrgreindu fjögurra (4) ára fjárfestingatímabili lýkur.

Félaginu er heimilt að innheimta áskriftarloforð að hámarki í fjögur (4) ár frá áskriftardegi.

### 13. Fjárfestingastefna Fí Fasteignafélags

Allar fjárfestingar Fí Fasteignafélags skulu vera í samræmi við gildandi fjárfestingastefnu félagsins, upphaflega dags. 25. janúar 2013.

### 14. Skuld- og veðsetningarbann

Fí Fasteignafélagi er óheimilt að skuldsetja sig umfram skuldabréfaútgáfu félagsins, að undanskildum hefðbundnum viðskiptaskuldum sem tengjast daglegum rekstri.

Jafnframt er félaginu óheimilt að veðsetja eignir félagsins (að tryggingarbréfinu undanskyldu, sbr. 9. gr. þessara skilmála), gangast í ábyrgðir eða setja greiðsluhæfi félagsins með einum eða öðrum hætti til tryggingar skuldbindinga félagsins og/eða þriðja aðila.

### 15. Útborganir

Heimilt er að ráðstafa hreinum afrakstri (rekstrartekjur og tekjur vegna sölu á fjárfestingum að frádregnum beinum kostnaði) af sölu eigna Fí Fasteignafélags til hluthafa félagsins hlutfallslega (pro rata) í samræmi við (i) skilmála og samþykktir útgefanda og (ii) skilmála skuldabréfaútgáfunnar. Að teknu tilliti til þeirra skilyrða sem eru sett skal jafnframt vera heimilt að nýta afrakstur félagsins til þess að ráðast í endurbætur ef það er til þess fallið að vernda eða auka verðgildi eldri fjárfestinga félagsins, sbr. heimild í 13. gr.

Útborganir skulu eiga sér stað eins fljótt og hægt er.

Útborganir skulu vera í formi reiðufjár.

### 16. Framsal eignarhluta

Engar hömlur eru á viðskiptum með hlutabréf í félaginu.

Engar hömlur eru með viðskipti skuldabréfa útgefnum af félaginu.

Þrátt fyrir framsal á hlutabréfum og/eða skuldbréfum útgefnum af félaginu eru fjárfestar skuldbundnir i) til að efna útistandandi áskriftarloforð sín og ii) til þess að greiða sinn hluta í árlegri umsýsluþóknun Fí Fasteignafélags GP ehf. Stjórn félagsins er þó heimilt að veita samþykki fyrir að

framsalshafi taki við útistandandi skuldbindingum fjárfestis, að því gefnu að framsalshafi skuldbindi sig til þess að i) efna útistandandi áskriftarloforð viðkomandi fjárfestis og ii) greiða hlut framseljanda í árlegri umsýslubóknun Fí Fasteignafélags GP ehf.

## 17. Umsýslubóknun

Fí Fasteignafélag og Fí Fasteignafélag GP ehf. hafa undirritað þjónustusamning sín á milli dagsettur í janúar 2013, þar sem kveðið er á um umsýslubóknun og árangurstengda þóknun til handa ábyrgðaraðila.

Fyrstu þrjú rekstrarár félagsins skal Fí Fasteignafélag greiða Fí Fasteignafélagi GP ehf. umsýslubóknun á ári sem svarar til 0,8% af áskriftarloforði hvers fjárfestis. Framlengi stjórn félagsins fjárfestingatímabil um eitt ár í samræmi við 13. gr. þessara skilmála, skal þóknun ábyrgðaraðila fyrstu fjögur rekstrarár félagsins svara til 0,8% af áskriftarloforði hvers fjárfestis („fjárfestingatíminn“).

Að fjárfestingatímanum liðnum og þar til eignasafn félagsins er að fullu selt, skal umsýslubóknun miðast við 0,8% af heildarverðmæti undirliggjandi fasteigna félagsins í lok hvers árs skv. endurskoðuðum ársreikningi félagsins. Komi til þess að skipt verði um ábyrgðaraðila í samræmi við 27(1) gr. samþykka félagsins (sbr. einnig 19. gr. skilmála þessara), skal uppgjör við Fí Fasteignafélag GP ehf. vera í samræmi við 27(4) gr. samþykka félagsins (sbr. 4. mgr. 19. gr. skilmála þessara) og 5. gr. fyrrgreinds þjónustusamnings.

Umsýslubóknunin skal greiddast fyrirfram tvisvar á ári þann 30. júní og 31. desember ár hvert.

Aukreitis við umsýslubóknunina skal félagið greiða Fí Fasteignafélagi GP ehf. árangurstengda þóknun sem skal nema 10% af ávöxtun umfram 5% raunávöxtun (sem skal reikna í samræmi við samþykka formúlu í þjónustusamningi Fí Fasteignafélags GP ehf. og félagsins, dagsettur í janúar 2013). Árangurstengd þóknun Fí Fasteignafélags GP ehf. skal þó að hámarki nema 10% af 8% raunávöxtun. Af þessu leiðir að árangurstengd þóknun Fí Fasteignafélags GP ehf. getur aðeins numið 10% af raunávöxtun á bilinu 5 – 8%. Þegar eignasafn félagsins hefur verið að fullu selt skal endurskoðandi félagsins án tafar reikna meðaltal raunávöxtunar á ári yfir starfstíma félagsins. Ef raunávöxtun á ári yfir starfstímabilið er hærri en 5% raunávöxtun skal reikna út 10% af slíkri umfram ávöxtun sem skal greitt til Fí Fasteignafélags GP ehf., en ekki er greidd árangurstengd þóknun á ávöxtun umfram 8% raunávöxtun. Ef raunávöxtun fer ekki umfram 5% skal engin árangurstengd þóknun greidd til Fí Fasteignafélags GP ehf.

Fí Fasteignafélag GP ehf. ber ábyrgð á rekstri félagsins á grundvelli fyrrgreinds þjónustusamnings við félagið.

Fí Fasteignafélag GP ehf. skal greiða allan stjórnunarkostnað Fí Fasteignafélags, svo sem laun framkvæmdastjóra, starfsmanna, húsaleigu og almennan stjórnunarkostnað.



Umsýsluþóknunin er greidd af handbæru fé Fí Fasteignafélags. Reynist þörf á má innheimta áskriftarloforð til greiðslu umsýsluþóknunar, en þó að hámarki í fjögur ár frá áskriftardegi, sbr. 8 gr. þessara skilmála.

#### **18. Breytingar á forsendum ábyrgðaraðila**

Skráðir hluthafar sem eiga að minnsta kosti 70% af útgefnu hlutafé í félaginu geta tekið ákvörðun á hlutahafafundi um að slíta samstarfi við Fí Fasteignafélag GP ehf. og skipa nýjan ábyrgðaraðila í hans stað, sbr. 27(1) gr. samþykka félagsins.

Ef skipt verður um ábyrgðaraðila í samræmi við 27(1) gr. samþykka félagsins skal félagið segja upp þjónustusamningi við Fí Fasteignafélag GP ehf., í samræmi við ákvæði samningsins.

Ef skipt verður um ábyrgðaraðila í samræmi við 27(1) gr. samþykka félagsins skal Fí Fasteignafélag GP ehf. selja hlutabréf sín í félaginu til þess aðila sem tekur við sem nýr ábyrgðaraðili á verði sem jafngildir nafnverði hlutabréfa sem ábyrgðaraðila á í félaginu. Sama skuldbinding á sölu hlutabréfa gildir ef hinum nýja ábyrgðaraðila verður skipt út.

Ef skipt verður um ábyrgðaraðila í samræmi við 27(1) gr. samþykka félagsins innan 12 mánaða frá stofnun félagsins, skal félagið tryggja skaðleysi ábyrgðaraðila með því að tryggja að Fí Fasteignafélag GP ehf. fái greidda umsýsluþóknun fyrir fyrstu 12 mánuðina á starfstíma félagsins skv. 18. gr. þessara skilmála. Hafi ábyrgðaraðili, við slit samstarfs innan fyrrgreinds tímabils, þegar fengið greidda umsýsluþóknun fyrir fyrstu 12 mánuðina á starfstíma félagsins, á hann ekki rétt á sérstakri greiðslu vegna skipunar nýs ábyrgðaraðila umfram það sem fram kemur í 27(3) samþykka félagsins.

Ef skipt er um ábyrgðaraðila eftir að 12 mánuðir eru liðnir frá stofnun félagsins, skal uppgjör við Fí Fasteignafélag GP ehf. vera í samræmi við 5. gr. þjónustusamnings félagsins og Fí Fasteignafélags GP ehf., dagsettur í janúar 2013.

#### **19. Stofnkostnaður**

Fí Fasteignafélag skal bera allan kostnað við stofnun félagsins, svo sem lögfræðikostnað, gjöld til hins opinbera (þ.m.t. stimpilgjöld vegna útgáfu hluta- og skuldabréfa) og annan kostnað sem eðlilegt má telja að sé hluti af því að koma félaginu á laggirnar.

#### **20. Annar kostnaður**

Fí Fasteignafélag mun greiða allan rekstarkostnað einstakra fasteigna, svo sem fasteignaskatt, tryggingar, viðhald og þjónustu við leigutaka. Aukinheldur mun Fí Fasteignafélag greiða beinan kostnað við kaup og sölu á fjárfestingunum, þ.m.t. söluþóknun, opinber gjöld, kostnað vegna

samningsgerðar, málsvarnarlaun, skaðabætur og kostnað vegna slita félagsins. Þá mun FÍ Fasteignafélag einnig greiða kostnað vegna vanefnda á áskriftarloforðum sem félagið hefur reynt að innheimta en án árangurs, kostnað vegna endurskipulagningar eða breytinga á högum þess.

FÍ Fasteignafélag skal greiða allan kostnað vegna tryggingarbréfsins, m.a. stimpilgjöld og þinglýsingarkostnað.

Jafnframt skal félagið greiða kostnað vegna eftirlits og endurskoðunar á ársreikningum félagsins.

Samþykki meirihluta stjórnar FÍ Fasteignafélags þarf fyrir aðkeyptri ráðgjöf vegna fjárfestinga.

## 21. Skattaleg mál

FÍ Fasteignafélag er ekki sjálfstæður skattaðili. Hverjum fjárfesti fyrir sig ber að standa skil á sköttum og öðrum opinberum gjöldum vegna starfsemi félagsins eins og skattskylda hvers myndast skv. gildandi lögum.

## 22. Bókhaldsskylda

FÍ Fasteignafélag skal í bókhaldi sínu halda reikning fyrir hvern einstakan fjárfesti, þar sem fram koma áskriftarloforð, innborganir og útgreiðslur, hlutdeild í virðisbreytingum og áfallinn kostnaður viðkomandi fjárfestis.

Þá skal félagið í útreikningum sínum á virðisbreytingum fasteigna notast við alþjóðlega viðurkennda staðla.

## 23. Upplýsingaskylda

Ársreikningar félagsins skulu vera öllum aðgengilegir. Árlega mun FÍ Fasteignafélag senda fjárfestum endurskoðaða ársreikninga. Ársfjórðungslega munu fjárfestar hafa aðgang að óendurskoðuðum ársfjórðungsuppgjörum. Að auki mun félagið útvega fjárfestum allar nauðsynlegar upplýsingar til þess að þeir geti innt af hendi upplýsingaskyldu við yfirvöld, þ.m.t. skattframtöl og upplýsingar til Fjármálaeftirlits.

Öll birting upplýsinga skal vera í samræmi við reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga, útgefnar af NASDAQ OMX á Íslandi., þann 1. desember 2009

## 24. Breyting á þessum skilmálum

Skilmálum þessum verður ekki breytt nema á hluthafafundi með (i) samþykki hluthafa sem ráða yfir að minnsta kosti 2/3 heildarhlutafjár í félaginu og (ii) samþykki ábyrgðaraðila félagsins sbr. 13(6) gr. í samþykktum félagsins.

Komi til þess að skilmálum þessum verði breytt skal tilkynna fjárfestum um slíkar breytingar með tölvupósti og ábyrgðarpósti á það heimilisfang sem fjárfestar hafa gefið upp. Ef tilkynning er send með tölvupósti telst hún gild þegar viðtakandi hefur staðfest móttöku hans. Aukinheldur skal stjórn Fí Fasteignafélags gera grein fyrir slíkum breytingum á næsta hluthafafundi félagsins.

## 25. Samþykki fjárfesta

Með undirritun á yfirlýsingu í viðauka I við skilmála þessa, gerast fjárfestar aðilar að skilmálum þessum og skuldbinda sig til þess að vera bundnir af ákvæðum skilmálanna.

## 26. Lög sem um skilmálana gilda og lausn deilumála

Framkvæmd og túlkun skilmála þessara fer eftir íslenskum lögum.

Fjárfestar skulu leitast við að setta sérhvern ágreining í góðri trú. Geti þeir ekki leyst ágreining í góðri trú skal leggja deiluefnið fyrir héraðsdóm Reykjavíkur.

## 27. Tilkynningar

Allar tilkynningar og orðsendingar samkvæmt skilmálum þessum skulu sendar með ábyrgðarbréfi og tölvupósti á upp gefið tölvupóstfang og skráð heimilisfang í þjóðskrá. Sé ekki kveðið á um annað í skilmálum þessum skal litið svo á að hver tilkynning eða önnur orðsending sé gild eða fram komin (i) átta vinnudögum eftir sendingu, hafi það verið gert með ábyrgðarpósti, eða (ii) einum vinnudegi frá sendingu, hafi það verið gert með tölvupósti með staðfestingu á móttöku viðtakanda.

Reykjavík, 24. apríl 2013

F.h. Fí Fasteignafélags slhf.



**STOFNEFNAHAGSREIKNINGUR, ÁRSREIKNINGUR 2012 OG  
HÁLFSÁRSUPPGJÖR FYRIR FYRRI HLUTA ÁRSINS 2013**

# Stofnefnahagsreikningur 27. nóvember 2012

---

	<b>27.11.2012</b>
<b>Eignir</b>	
Handbært fé .....	4.000.000
Veltufjármunir samtals	<u>4.000.000</u>
<b>Eignir samtals</b>	<u><u>4.000.000</u></u>
 <b>Eigið fé</b>	
Hlutafé .....	4.000.000
Eigið fé samtals	<u>4.000.000</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	<u><u>4.000.000</u></u>

**FÍ Fasteignafélag slhf.**  
**Ársreikningur 2012**

FÍ Fasteignafélag slhf.  
Höfðatún 2  
105 Reykjavík

kt. 571212-0210

## Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og áritun stjórnar .....	1
Áritun endurskoðanda .....	2
Efnahagsreikningur .....	3
Sjóðstreymi .....	4
Skýringar .....	5

## Skýrsla og áritun stjórnar

Tilgangur félagsins er rekstur samlagshlutafélaga sem fjárfesta í íslenskum fasteignum, lána fé til fasteignaverkefna, kaupa og selja fasteignir eða fjármálagerninga sem tengdir eru fasteignum eða fasteignafélögum, rekstur sjóða um fasteignir, lánstarfsemi og rekstur fasteigna og önnur tengd starfsemi.

Félagið var stofnað á árinu og var stofnhlutafé 4,0 m.kr. Hlutafé félagsins nam 4,0 m.kr. þann 31. desember 2012, og átti félagið engin eigin bréf. Hluthafar voru 2 í árslok, og átti Fí Fasteignafélag GP ehf. 99,99% hlutfjár.

Engin starfsemi var á árinu 2012.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður á árinu 2013 vegna rekstrar ársins 2012. Að öðru leyti vísar stjórnin til ársreikningsins um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á bókfærðu eigin fé.

### Yfirlýsing stjórnar

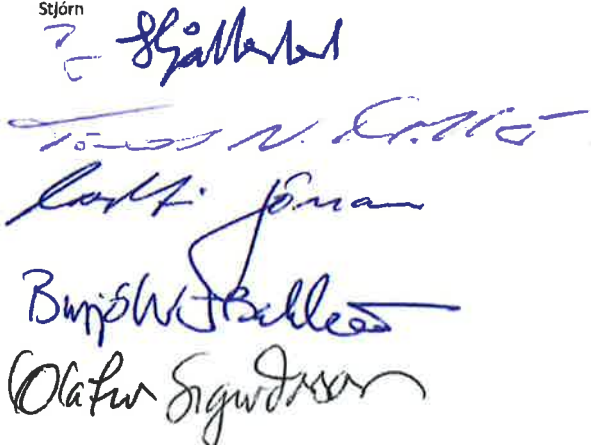
Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar er ársreikningur félagsins í samræmi við lög um ársreikninga og er það álit stjórnar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess þann 31. desember 2012 og rekstrarafkomu þess og breytingum á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 31. desember 2012.

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

Stjórn hefur í dag rætt ársreikning félagsins fyrir árið 2012 og staðfestir hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 7. ágúst 2013.

Stjórn



The image shows five handwritten signatures in blue ink, arranged vertically. The signatures are: 1. A signature that appears to be 'Stjórn' with a checkmark. 2. A signature that appears to be 'Ólafur Sigurdsson'. 3. A signature that appears to be 'Björn Björnsson'. 4. A signature that appears to be 'Ólafur Sigurdsson'. 5. A signature that appears to be 'Ólafur Sigurdsson'.



## Áritun endurskoðanda

### Til stjórnar og hluthafa FÍ Fasteignafélags slhf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning FÍ Fasteignafélags slhf. fyrir árið 2012. Ársreikningurinn hefur að geyma efnahagsreikning, sjóðstremisýfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

### Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga nr.3/2006. Stjórnendur eru einnig ábyrgir fyrir því innra eftirliti sem þeir telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að setja fram ársreikning sem er án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

### Ábyrgð endurskoðanda

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

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

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

### Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2012, fjárhagsstöðu þess 31. desember 2012 og breytingu á handbæru fé á árinu 2012, í samræmi við lög um ársreikninga.

### Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

Í samræmi við ákvæði 5. tl. 1. mgr. 106 gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga staðfestum við samkvæmt okkar bestu vitund að í skýrslu stjórnar sem fylgir ársreikningi þessum eru veittar þær upplýsingar sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Reykjavík, 7. ágúst 2013.

KPMG ehf.



## Efnahagsreikningur

Eignir	Skýringar	31.12.2012
Handbært fé .....	3	4.000.000
Veltufjármunir samtals		4.000.000
<b>Eignir samtals</b>		<b>4.000.000</b>
<b>Eigið fé og skuldir</b>		
Hlutfé .....		4.000.000
Eigið fé samtals	4	4.000.000
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<b>4.000.000</b>

## Sjóðstreymi

<b>Fjármögnunarreyfingar</b>	<b>Skýringar</b>	<b>2012</b>
Innborgað hlutafé .....	4	4.000.000
<b>Fjármögnunarreyfingar</b>		<b>4.000.000</b>
Handbært fé í upphafi árs .....		0
Breyting handbærs fjárs .....		4.000.000
<b>Handbært fé í árslok</b>		<b>4.000.000</b>

## Skýringar

### Almennar upplýsingar

#### 1. Félagið

FÍ Fasteignafélag slhf., hér eftir nefnt félagið, er íslenskt hlutafélag með starfsemi í Reykjavík. Aðsetur þess er Höfðatún 2, Reykjavík.

Félagið er dótturfélag FÍ Fasteignafélags ehf., sem hefur aðsetur að Höfðatúni 2, Reykjavík. Ársreikningurinn er hluti af reikningsskilum móðurfélagsins og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar að finna þar.

### Reikningsskilaaðferðir

#### 2. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum. Hann byggir á kostnaðarreikningsskilum og er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður.

#### 3. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af bankainnstæðum.

### Efnahagur

#### 4. Eigið fé

##### a. Hlutafé

	<b>31.12.2012</b>
Útgefið hlutafé samkvæmt samþykktum .....	4.000.000

Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

##### b. Yfirlit eiginfjárreikninga

	Hlutafé	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Stofnhlutafé .....	4.000.000		4.000.000
Eigið fé 31. desember 2012	4.000.000	0	4.000.000



**FÍ Fasteignafélag slhf.**  
**Árshlutareikningur**  
**1. janúar til 30. júní 2013**

Til samþykktar

Síðast uppfært 10.07.13 19:00

FÍ Fasteignafélag slhf.  
Höfðatún 2  
105 Reykjavík

kt. 571212-0210

## Efnisyfirlit

	Bfs.
Skýrsla og áritun stjórnar .....	1
Áritun endurskoðanda .....	2
Rekstrarreikningur .....	3
Efnahagsreikningur .....	4
Sjóðstreymi .....	5
Skýringar .....	6

## Skýrsla og áritun stjórnar

Tilgangur félagsins er rekstur fasteigna, kaup og sala fasteigna og fjármálagerninga sem tengjast fasteignum eða fasteignarekstri, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur. Félagið er samlagslutafélag og því ekki sjálfstæður skattaðili. Ábyrgðaraðili félagsins er FÍ Fasteignafélag GP ehf. og ber hann beina og ótakmarkaða ábyrgð á skuldbindingum félagsins.

#NAME?

Hluthafi	Eignarhlutur
Lífeyrissjóður verslunarmanna .....	20%
Gildi - lífeyrissjóður .....	15%
LSR - A deild .....	12%
Stafir lífeyrissjóður .....	10%

Engir starfsmenn störfuðu hjá félaginu og var daglegur rekstur í höndum FÍ Fasteignafélag GP ehf. samkvæmt sérstökum þjónustusamningi.

### Yfirlýsing stjórnar

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar er árslutareikningur félagsins í samræmi við lög um ársreikninga og er það álit stjórnar að árslutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu þess þann 30. júní 2013 og rekstrarafkomu þess og breytingum á handbæru fé á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2013.

Jafnframt er það álit stjórnar að árslutareikningurinn og skýrsla stjórnar geymi glögg yfirlit yfir þróun og árangur í rekstri félagsins og stöðu þess og lýsi helstu áhættubáttum og óvissu sem félagið býr við.

Stjórn hefur í dag rætt árslutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2013 og staðfestir hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 7. ágúst 2013.

Stjórn



## Áritun endurskoðanda

### Til stjórnar og hluthafa FÍ Fasteignafélags slhf.

Við höfum kannað meðfylgjandi árs hlutareikning FÍ Fasteignafélags slhf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2013, sem hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstremisýfirlit, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar. Stjórnendur félagsins eru ábyrgir fyrir gerð og glöggri framsetningu árs hlutareikningsins í samræmi við lög um ársreikninga nr. 3/2006. 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 felur ekki í sér jafn viðtækar aðgerðir og endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki vlst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við ekki í ljós állt á árs hlutareikningnum.

### Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til þess að árs hlutareikningurinn gefi ekki glögga mynd af afkomu félagsins á tímabilinu, fjárhagsstöðu þess 30. júní 2013 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við lög um ársreikninga.

Reykjavík, 7. ágúst 2013.

KPMG ehf.





## Rekstrarreikningur

	Skýringar	6m 2013
Húsaleigutekjur .....		17.761
<b>Rekstrartekjur</b>		<b>17.761</b>
Rekstur fjárfestingaefna .....		(1.134)
Umsýsluþóknun .....		(31.360)
Annar rekstrarkostnaður .....	B	(4.874)
<b>Rekstrarkostnaður</b>		<b>(37.369)</b>
<b>Hrein rekstrargjöld</b>		<b>(19.608)</b>
Vaxtatekjur .....		859
Vaxtagjöld .....		(25)
<b>Hreinar fjármunatekjur</b>		<b>835</b>
<b>Tap tímabilsins</b>		<b>(18.773)</b>

## Efnahagsreikningur

Eignir	Skýringar	30.6.2013	31.12.2012
Fjárfestingaeignir .....	4, 6	486.384	0
<b>Fasta fjármunir samtals</b>		<b>486.384</b>	<b>0</b>
Handbært fé .....	5	38.591	4.000
Aðrar skammtímaskuldir .....		8.140	0
<b>Veltu fjármunir samtals</b>		<b>46.730</b>	<b>4.000</b>
<b>Eignir samtals</b>		<b>533.114</b>	<b>4.000</b>
<b>Eigið fé og skuldir</b>			
Hlutafé .....		9.343	4.000
Yfirverðsreikningur .....		528.987	0
(Ójafnað) óráðstafað eigið fé .....		(18.773)	0
<b>Eigið fé samtals</b>	7	<b>519.557</b>	<b>4.000</b>
<b>Aðrar skuldbindingar</b> .....		<b>4.010</b>	<b>0</b>
<b>Skuldbindingar samtals</b>		<b>4.010</b>	<b>0</b>
<b>Viðskiptaskuldir</b> .....		<b>9.547</b>	<b>0</b>
<b>Skammtímaskuldir</b>		<b>9.547</b>	<b>0</b>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<b>533.114</b>	<b>4.000</b>

## Sjóðstreymi

<b>Rekstrarhreyfingar</b>	<b>Skýringar</b>	<b>6m 2013</b>	<b>12m 2012</b>
Tap tímabilsins .....		(18.773)	0
		(18.773)	0
Breytingar á rekstrartengdum eignum og skuldum .....		5.418	0
<b>Handbært fé til rekstrar</b>		<b>(13.355)</b>	<b>0</b>
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>			
Fjárfesting í rekstrarfjármunum .....		(486.384)	0
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>		<b>(486.384)</b>	<b>0</b>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
	<b>Skýringar</b>	<b>6m 2013</b>	
Innborgað hlutafé .....	7	534.330	4.000
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>		<b>534.330</b>	<b>4.000</b>
Handbært fé í upphafi árs .....		4.000	0
Breyting handbærs fjárs .....		34.591	4.000
<b>Handbært fé í lok tímabilsins</b>		<b>38.591</b>	<b>4.000</b>

# Skýringar

## Almennar upplýsingar

### 1. Félagið

Fí Fasteignafélag slhf., hér eftir nefnt félagið, er íslenskt samlagshlutafélag með starfsemi í Reykjavík. Aðsetur þess er Höfðatún 2, Reykjavík.

## Reikningsskilaaðferðir

### 2. Grundvöllur reikningsskilanna

Árshlutareikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga. Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum. Hann byggir á kostnaðarreikningsskilum og er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður.

### 3. Skráning tekna

Tekjur eru færðar þegar þeirra hefur verið aflað í samræmi við lög og settar reikningsskilareglur.

### 4. Fjárfestinga eignir

Fjárfestinga eignir eru færðar á gangvirði.

### 5. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af bankainnstæðum.

## Efnahagur

### 6. Fjárfestinga eignir

Fjárfestinga eignir sundurliðast sem hér segir:

<b>Kostnaðarverð</b>	<b>30.6.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Staða 1. janúar .....	0	0
Keypt/framkvæmt .....	486.384	0
<b>Kostnaðarverð samtals</b>	<b>486.384</b>	<b>0</b>
<b>Matsbreytingar</b>	<b>30.6.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Staða 1. janúar .....	0	0
<b>Matsbreytingar samtals</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>30.6.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>Bókfært verð</b> .....	<b>486.384</b>	<b>0</b>

### 7. Eigið fé

#### a. Hlutfé

	<b>30.6.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Útgefið hlutfé samkvæmt samþykktum .....	9.343	4.000

Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

#### b. Yfirlit eiginfjárreikninga

	Óráðstafað		
	Hlutfé	eigið fé	Samtals
Eigið fé 31. desember 2012 .....	4.000	0	4.000
Hlutfjárfærslur .....	5.343	528.987	534.330
Tap tímabilsins .....		(18.773)	(18.773)
<b>Eigið fé 30. Júní 2013</b>	<b>9.343</b>	<b>510.214</b>	<b>519.557</b>

## Skýringar

### Rekstrarreikningur

#### 8. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður sundurlífast sem hér segir:

	6m 2013	12m 2012
Sérfræðikostnaður .....	4.823	0
Annar kostnaður .....	51	0
<b>Samtals</b>	<b>4.874</b>	<b>0</b>

# STOFNSKJÖL

Sendandi


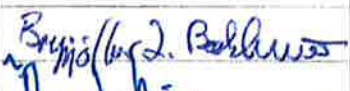
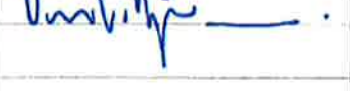
Nafn **Andrea Olsen**

Netfang **andrea@logos.is**

**TILKYNNING UM  
STOFNUN  
HLUTAFÉLAGS**



Móttökid

Vinsamlegast **skriflæskýrt** og greinilega eða véiritlæskýrt

1 Holti félagsins <b>FI Fasteignafélag slhf.</b>	
2a Lögheimili félagsins <b>Höfðatún 2</b>	
2b Útbú	
Póstnúmer <b>105</b>	Staður <b>Reykjavík</b>
3 Sími <b>5403200</b>	Brófasími
4 Dagaþing samþykktá <b>27.11.2012</b>	
5a Tilgangur félagsins samsvæmt samþykktum:	
<b>Tilgangur félagsins er rekstur fasteigna, kaup og sala fasteigna og fjármálagerninga sem tengjast fasteignum eða fasteignarekstri, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur.</b>	
Aðalstarfsemi:	
<b>Kaup, sala, leiga og rekstur atvinnuhúsnæðis</b>	
5b Er skráning vegna:	
Nýrrar starfsemi	<input checked="" type="checkbox"/>
Kaupávirðingu á starfsemi annars félags	<input type="checkbox"/>
8 Stofnendur (nafn, kennitala, lögheimili)	
<b>Fasteignasjóður Íslands GP, kt. 430712-1010, Höfðatúni 2, 105 Reykjavík</b>	
<b>M-Investments ehf., 691209-2450, Ármúll 13a, 105 Reykjavík</b>	
7a Aðalstjórn, varastjórn (nafn, kennitala, lögheimili)	
7b Ritbandaryrkishorn	
Formaður stjórnar <b>Tryggvi Tryggvason, kt. 310763-2179, Leiðhömrum 6, 112 RVK</b>	
Meðstjórnendur	
<b>Brynjólfur Baldursson, kt. 110474-4159, Kristnibraut 75, 105 RVK</b>	
<b>Örn V. Kjartansson, kt. 060766-5769, Laugarásveg 69, 105 RVK</b>	
Varastjórn	

REK-17-20 0012

Ef ekki er pláss fyrir alla stjórnarmembri eða stofnendur má nota elgið fylgiblæð

8a Framkvæmdastjórnar (nafn, kt., heimilisfang)  <b>Örn Valdimar Kjartansson, 060766-5769, Laugarásvegi 69</b>  <b>104 RVK</b>	8b Rilhendaryniskhorn 
9a Þrókúrhafar (nafn, kt., heimilisfang)  <b>Örn Valdimar Kjartansson, 060766-5769, Laugarásvegi 69</b>  <b>104 RVK</b>	9b Rilhendaryniskhorn 
10 Firmantun (Hversu marga úr stjórn þarf til að skuldbinda félag?) <b>Meirihluti stjórnar</b>	
11 Hlutfé <b>Kr. 4.000.000</b>	
12 Hlutfelldakkar, fjárhæð hluta  <b>1 flokkur - hlutfé skiptist í 4.000.000 hluti og er hver hlutur að nafnverði 1 kr.</b>	
13a Hversu mikið af heildarhlutfé hefur verið greitt í pöningum eða öðru?  <b>Hlutfé er að fullu greitt í reiðufé</b>	13b Hvenær er hlö ógreidda krætt?  
14a Hversu mikið af heildarhlutfé skal greitt í pöningum?  	14b Hversu mikið af heildarhlutfé skal greitt í öðru en pöningum?  
15 Fylgja séráttindi hlutum samkvæmt samþykktum félagsins, hvaða hlutum og hver? <b>Nei</b>	
16 Hvilur innlausnarskylda á nokkrum hlutum samkvæmt samþykktum félagsins? <b>Nei</b>	
17 Eru hömur lögðar á viðskiptil með hluti, sbr. 21. gr. hlí, (ferkaupst áttur skv. 22. gr. hlí og samþykki félagsins fyrir vaðsetningu, aðlu eða öðru framsali á hlutum skv. 23. gr. hlí.)? Já <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>	
18 Ákvæði samþykktu um atkvæðisrétt hluthafa (Hversu mörgum krónum fylgir hvert atkvæði?)  <b>Eitt atkvæði fylgir hverjum hlut</b>	
19 Reikningsár félagsins <b>Almanaksárið - (1. jan - 31. des)</b>	
20 Aðferð við boðun hluthafafunda (svo sem með ábyrgðarbréfi eða símskeyti)  <b>Ábyrgðarbréf og tölvupóstur</b>	
21a Endurskoðendur eða skoðunarmenn (nafn, kt., heimilisfang)  Endurskoðandi (þ.e. lögg. andurak. eða lögg. endurskoðunarfirma): <b>KPMG ehf., Borgartúni 27, 105 RVK, kt. 590975-0449</b>  Skoðunarmaður:  <b>Hlynur Sigurðsson</b>  Varaðunarmaður:	



Kjörnir endurskoðendur eða skoðunarmenn skulu hér samþykkja, að þeir hafi tekið að sér endurskoðunina og jafnframt skulu þeir staðfesta að þeir hafi sannreynt að stofnféð hafi verið greitt með þeim hætti, sem tilgreint er í stofngögnum. Þetta á þó aðeins við um greiðslur í reiðufé (peningum), en flóknari ákvæði gilda um staðfestingu varðandi greiðslur í öðru en peningum, sbr. 5. gr. og 6. gr. laga um hlutafélag nr. 2/1995.



Samþykki fyrir endurskoðun og staðfesting á innborgun stofnfjár, sbr. ofangr. texta.

Hér með staðfestist að framangreindar upplýsingar eru réttar. Jafnframt er því lýst yfir að uppfyllt eru skilyrði eftirfarandi ákvæða laga: 4. mgr. 3. gr. hfl. um hæfisskilyrði stofnenda; 66. gr. hfl. um hæfisskilyrði stjórnarmanna og framkvæmdastjóra og 58. gr. laga um ársreikninga um hæfisskilyrði endurskoðenda eða skoðunarmanna, sbr. 9. gr. laga nr. 18/1997 um endurskoðendur.

Staður og dagsetning

Reykjavík 04.12.2012

Framangreint nafn félagsins er skráð með þeim fyrirvara að það brjóti ekki í bága við rétt annarra til nafnsins. Undirritaðir stjórnarmenn skuldbinda sig til að hlutast til um nafnabreytingu, komi í ljós við nánari athugun að nafn félagsins fái ekki samrýmt betri rétti annarra. Hlutafélagaskrá áskilur sér rétt til að taka nafn af skrá ef svo er og stjórnarmenn skirrast við að láta breyta nafni að kröfu skrárinnar.

Tveir vitundarvottar (nafn og kt.)

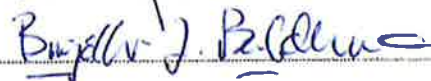
190976-5219



190276-4309

Full eiginhandarnöfn allra stjórnarmanna







Tilkynningar ásamt fylgiskjölum, skráningar- og birtingargjöldum skal senda til fyrirtækjaskrár ríkisskattstjóra, Laugavegi 166, 150 Reykjavík.  
Sími 563 1250, bréfasími 563 1279

**FÍ Fasteignafélag slhf.**

---

**Stofnfundargerð  
Stofnskrá/Stofnsamningur  
Samþykktir  
Tilkynning um stofnun samlagshlutafélags**

---

**NÓVEMBER 2012**

## FÍ Fasteignafélag slhf.

### STOFNFUNDARGERÐ

Þann 27. nóvember 2012 var haldinn stofnfundur samlagshlutafélagsins FÍ Fasteignafélag slhf. („félagið“).

Stofnendur félagsins samkvæmt stofnskrá eru:

<b>Nafn</b>	<b>Kennitala</b>	<b>Heimilisfang</b>
Fasteignasjóður Íslands GP ehf.	430712-1010	Höfðatúni 2, 105 RVK
M-Investments ehf.	691209-2450	Ármúli 13A, 108 RVK

Fundinn sóttu stofnendur félagsins eða umboðsmenn þeirra sem framvísuðu umboði þess efnis á fundinum.

Á fundinum var lagt fram frumvarp að stofnskrá fyrir samlagshlutafélagið með drögum að samþykktum sem teljast hluti hennar. Stofnskrá og samþykktir voru undirritaðar og samþykktar.

Í stjórn félagsins voru eftirfarandi aðilar kosnir:

- Tryggvi Tryggvason kt. 310763 - 2179
- Örn Valdimar Kjartansson, kt. 060766-5769
- Brynjólfur Baldursson kt. 110474-4159

Undirskrift meirihluta stjórnarmanna skuldbindur félagið.

Framkvæmdastjóri og prókúruhafi er Örn Valdimar Kjartansson, kt. 060766-5769

Endurskoðun félagsins verður í höndum endurskoðunarfélagsins KPMG ehf., 590975-0449, nánar tiltekið hjá Hlyni Sigurðssyni, löggiltum endurskoðanda.

Stjórn er veitt umboð til að tilkynna félagið til fyrirtækjaskrár og útvega þau leyfi sem til þarf.

Fleiri mál voru ekki tekin fyrir.

Fundargerðin var lesin upp og hún staðfest en fundi síðan slitið.

Reykjavík, 27. nóvember 2012

F.h. FÍ Fasteignafélags slhf.



**FÍ Fasteignafélag slhf.**  
**STOFNSKRÁ/ STOFNSAMNINGUR**

Eftirtalinn aðill, FÍ Fasteignafélag slhf., Höfðatúni 2, 105 Reykjavík, gerir svofellda stofnskrá um stofnun samlagshlutafélagið:

1. gr.

Heiti félagsins er FÍ Fasteignafélag slhf. og er heimilisfang þess Höfðatún 2, 105 Reykjavík.

2. gr.

Tilgangur félagsins er rekstur fasteigna, kaup og sala fasteigna og fjármálagerninga sem tengjast fasteignum eða fasteignarekstri, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur.

3. gr.

Hlutafé félagsins er kr. 4.000.000, – krónur fjórar milljónir 00/100.

Hver hlutur er kr. 1, – króna ein 00/100 – eða margfeldi þar af. Hlutir skulu allir hljóða á nafn.

4. gr.

Samþykktir félagsins eru hluti af stofnskrá þessari og er hér fylgiskjal með stofnsamningi þessum.

5. gr.

Stofnendur félagsins skrá sig fyrir eftirfarandi hlutafé í félaginu og staðfesta skráninguna með undirritun sinni á stofnskrá þessa:

<b>Nafn</b>	<b>Kennitala</b>	<b>Heimilisfang</b>	<b>Upphæð</b>
Fasteignasjóður Íslands GP ehf.	430712-1010	Höfðatún 2, 105 RVK	Kr. 3.999.999
M-Investments ehf.	691209-2450	Ármúli 13A, 108 RVK	Kr. 1
			<b>Kr. 4.000.000</b>

Hlutafé hefur þegar verið greitt með reiðufé.

6. gr.

Stofnendur njóta ekki forgangs að fölum hlutum.

7. gr.

Stjórn félagsins skipa 3 menn sem kosnir skulu á aðalfundi.

Stofnfundur kýs stjórn og endurskoðanda til fyrsta aðalfundar.

-v.

8. gr.

Kostnaður við stofnun félagsins er kr. 180.000 og greiðist hann úr félagssjóði.

Reykjavík, 27. nóvember 2012



---

F.h. FÍ Fasteignafélag slhf.

Staðfesting hluthafa:



---

F.h. Fasteignasjóðs Íslands GP ehf.



---

F.h. M-Investments ehf.



Fyrirtækjaskrá  
Hlutafélagaskrá - Samvinnufélagaskrá - Sjálfseignarstofnanaskrá  
Laugavegi 166, 150 Reykjavík Sími: 442-1250, Fax: 442-1279

## Vottorð úr fyrirtækjaskrá

**FÍ Fasteignafélag slhf.**

Póstfang: Höfðatúni 2  
105 Reykjavík

**Kt: 571212-0210**

Lögheimili: Höfðatúni 2  
105 Reykjavík

Útgefið: 17.12.2012

Dagsetning samþykktar er 27.11.2012

**Stjórn félagsins skipa samkvæmt fundi þann 27.11.2012:**

310763-2179 Tryggvi Tryggvason, Leiðhömrum 6, 112 Reykjavík, *Stjórnarformaður*  
060766-5769 Örn Valdimar Kjartansson, Laugarásvegi 69, 104 Reykjavík, *Meðstjórnandi*  
110474-4159 Brynjólfur Jón Baldursson, Krókamýri 56, 210 Garðabær, *Meðstjórnandi*

**Framkvæmdastjórn:**

060766-5769 Örn Valdimar Kjartansson, Laugarásvegi 69, 104 Reykjavík

**Prókúruumboð:**

060766-5769 Örn Valdimar Kjartansson, Laugarásvegi 69, 104 Reykjavík

**Endurskoðendur/skoðunarmenn:**

590975-0449 KPMG ehf., Borgartúni 27, 105 Reykjavík,  
270971-4909 Hlynur Sigurðsson, Gvendargeisla 74, 113 Reykjavík, *Löggiltur endurskoðandi*

**Hlutafé:** ISK 4.000.000

**Firmað rita:** Meirihluti stjórnar

**Hömlur á meðferð hlutabréfa:** Nei

**Lausnarskylda á hlutum:** Nei

**Tilgangur:** Tilgangur félagsins er rekstur fasteigna, kaup og sala fasteigna og fjármálagerninga sem tengjast fasteignum eða fasteignarekstri, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur.

**Ísat flokkun:**

**68.20.2** Leiga atvinnuhúsnæðis

**Rekstrarform:** Samlagshlutafélag

-Ábyrgðaraðili er Fasteignasjóður Íslands GP ehf., kt. 430712-1010. Fyrirsvarsmaður f.h. ábyrgðaraðila er Örn V. Kjartansson kt 060766-5769.

## **VERÐMÖT - CAPACENT**

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


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

Með verksamningi í maí sl. annars vegar og júní sl. hins vegar var Capacent falið að gera sjálfstætt og óháð verðmat á virði fjárfestingareigna í eigu FÍ fasteignafélags, kt. 430712-1010, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík (hér eftir nefnt „félagið“). Framkvæmt hefur verið verðmat á tveimur eignum félagsins þ.e. Álfheimum 74 og Laufásvegi 31. Matið var unnið vegna útgáfu skuldabréfaflokksins FIF 13 01 sem fyrirhugað er að taka til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. í ágúst 2013. Verðmötin eru gerð m.v. 24. júní 2013 vegna Álfheima 74 og 10. maí 2013 vegna Laufásvegar 31.

Verðmatið var unnið af undirrituðum, Þresti Sigurðssyni, Cand. Oecon. og M.Sc. í fjármálum, meðeiganda (e. *partner*) hjá Capacent.

Undirritaður lýsir því yfir að hann hefur engra persónulegra hagsmuna að gæta gagnvart félaginu. Undirritaður samþykkir jafnframt að verðmatið verði birt opinberlega sem hluti af lýsingu félagsins vegna töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland.

Reykjavík, 17. júlí 2013



---

Þrestur Sigurðsson  
Meðeigandi hjá Capacent



capacent

Fí fasteignafélag slhf.

Verðmat Laufásvegar31, Reykjavík  
Breska og þýska sendiráðið

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

## Fyrirvari

Meðfylgjandi verðmat fyrir Fí fasteignafélag sh.f. („Fí“) er tekið saman af ráðgjöfum Capacent í þeim tilgangi að leggja sjálfstætt mat á virði eigna félagsins. Verðmatið byggir alfaríð á upplýsingum frá forsvarsmanni Fí og hefur Capacent ekki sannreynt þær.

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

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

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

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

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

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

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

Nánari upplýsingar um þetta verðmat veita eftirtaldir ráðgjafar Capacent:

Þróstur Sigurðsson, [throstur.sigurdson@capacent.is](mailto:throstur.sigurdson@capacent.is)

Verðmatið miðast við 10. maí 2013 en var afhent í Reykjavík 17. júlí 2013.



## Samantekt

- Þann 6. maí 2013 óskaði Örn V. Kjartansson fyrir hönd verkkaupa Fí fasteignafélag slhf. eftir því að Capacent framkvæmði verðmat á fasteign þeirri sem hýsir breska og þýska sendiráðið, þ.e. Laufásveg 31, Reykjavík. Fí Fasteignir hafa þegar keypt fasteignina af LV31 ehf., félagi í eigu MP banka.
- Tilgangur verðmatsins er að leggja sjálfstætt mat á virði fasteignarinnar.
- Við mat á virði fasteignarinnar var stuðst við núvirðingu þess fjárfæðis sem eignin myndar.
- Heildarfermetrafjöldi fasteignanna er 1.271,1 fm. skv. upplýsingum Þjóðskrár og fasteignamat þeirra er 206,5 m.kr. og brunabótamatið 298,7 m.kr.
- Kaupverð eignarinnar er 485 m.kr. en áætlað verðmæti, byggt á fjárfæði leigusamninga eignarinnar er 578,9 m.kr. m.v. núvirta framlegð (NOI) eftir stjórnumarkostnað en 642,9 m.kr. ef miðað er við framlegð fyrir stjórnumarkostnað
- Leigumargfaldari fasteignanna er samkvæmt niðurstöðu verðmatsins 146-162 en samkvæmt kaupverðinu er hann 122,4
- Leiguarðsemi við kaupsamning (e. initial rental yield) eignarinnar er 5,9%, en leiguarðsemi samkvæmt kaupverði er 7,9%.
- Virði pr. fermetur er á bilinu 455-506 þ.kr., en skv. kaupverði 381 þ.kr.

### LAUFÁSVEGUR 31

FASTANÚMÉR	MERKING	NOTKUN	BYGG.ÁR	BIRT STÆRÐ	FASTEIGNAMAT	PAR AF LÖÐARMAT	BRUNABÓTAMAT
222-8515	01 0101	SKRIFSTOFA	1996	1271.1 M2	206.550.000	26.100.000	298.700.000

LAND	NOTKUN	STÆRÐ	STAÐGREINIR
102166	ÍBÚÐARHÚSALÓÐ	1275.0 MF	0-1- 1185212



# Tilgangur og aðferðafræði

Hluti

# 1

## Verðmatið - aðferðafræði

### Aðferðafræði

Verðmæti eigna felst í þeim fjárstraumum sem þær mynda. Verðmæti eignanna er því summa þeirra fjárstrauma sem þær mynda í framtíðinni núvirt með viðeigandi ávöxtunarkröfu. Fjárstraumarnir geta átt sér stað yfir langan tíma og eru háðir óvissu. Áhættan eykst með tíma og ávöxtunarkrafan, sem er þóknun til fjárfesta fyrir frestun á hagnýtingu eigna, hækkar eftir því sem óvissan um endurheimtur eykst í samanburði við aðra kosti sem fjárfestum bjóðast.

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

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

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

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

Líkanið um verðlagningu verðbréfa er sett þannig fram:

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

þar sem:

$R_e$  er ávöxtunarkrafa eigin fjár

$R_f$  er áhættulaus ávöxtun (ríkisskuldabréf)

beta er áhættuúðull

MRP er markaðsáhættuálag

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

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

Rannsóknir hafa sýnt fram á að áhætta og ávöxtun er í öfugu hlutfalli við stærð fyrirtækja, þ.e. að eftir því sem fyrirtæki eru smærri þeim mun áhættusamari eru þau. Í líkani um verðlagningu verðbréfa, CAPM, er enginn þáttur sem skýrir þetta sérstaklega. Shannon S. Pratt<sup>1</sup>, greinir frá rannsókn Grabowski og King á sambandi stærðar fyrirtækja og ávöxtunarkröfu. Þar segir að sambandið á milli ávöxtunarkröfu og stærðar sé þannig að með aukinni stærð lækki ávöxtunarkrafan. Í meðfylgjandi verðmati er stuðst við niðurstöður þessara athugana og lagt mat á það hvað eðlilegt álag á reiknaða ávöxtunarkröfu á grundvelli CAPM geti verið.

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

Capacent hefur litið til þessara skýrslna og undirliggjandi þátta við ákvörðun um sérstakt álag til að taka tillit til áhrifa stærðar fyrirtækja á ávöxtunarkröfu þeirra.

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

<sup>1</sup> Pratt, S. P. (2008). *Valuing a business, The analysis and appraisal of closely held companies*. McGraw Hill.

## Verðmatið Aðferðafræði (frh.)

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

Leigumargfaldarar eru tiltölulega einfaldir. Ef verð eignar er t.d. 1.500 og mánaðarleg leiga er 10 þá er margfaldarinn 150. Það tekur því 150 mánuði að fá eignina endurgreidda m.v. að öll leiga skili sér til eigandans.

Rekstur fasteigna krefst þess að greidd séu opinber gjöld s.s. fasteigngjöld, auk þess sem greiða þarf brunatryggingar og fyrir reglulegt viðhald eignanna. Þegar rekstur fasteigna er falin rekstrarfélagi eða ef eigandinn greiðir sér þóknun fyrir stjórnun á útleigu eignarinnar ber að taka tillit til stjórnunarkostnaðar. Þetta er ekki gert í öllum tilvikum en ef greitt er sérstaklega fyrir stjórnunarkostnaðinn ber að taka tillit til hans við útreikning á rekstrararkostnaði fasteignarinnar. Leigutekjur að fradregnum þessum kostnaði og að teknu tilliti til vannýtingar verða árlegar nettóleigutekjur eða framlegð (e. net operating income; NOI). NOI í hlutfalli við markaðsverð eignarinnar er þá mælikvarði á leiguarðsemina (e. net rental yield).

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

$$\text{NOI} = \begin{cases} + \text{Leigutekjur a.t.t. vannýtingar} \\ - \text{Fasteignaskattar og -gjöld} \\ - \text{Tryggingar} \\ - \text{Viðhaldskostnaður} \end{cases}$$

## Verðmatið Undirliggjandi gögn

### Gögn

Verðmatið var unnið út frá afhentum gögnum frá fulltrúa verkkaupa. Að auki voru starfsmenn Capacent í samskiptum við Örn V. Kjartansson f.h. verkkaupa.

Eftirfarandi gögn voru afhent:

- Excel skjal með helstu upplýsingum 2013.
- Leigusamningar við breska og þýska sendiráðið.

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

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

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

# Áætlanir um langtíma vöxt fjárfleðisins

## Langtíma vöxtur félagsins

Vöxtur félagsins til langs tíma mun að mestu stjórnað af langtíma þróun húsnæðisverðs. Aðrir þættir skipta þó máli svo sem bættur rekstur félagsins, aukin eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði og aukin stærðarhagkvæmni.

## Langtíma þróun húsnæðisverðs

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

Á móti kemur að auknar framfarir við byggingataekni og nýjar leiðir til þéttingar byggðar og nýtingar jarðnáðis geta lækkað byggingakostnað og dregið úr eftirspurn eftir landi.

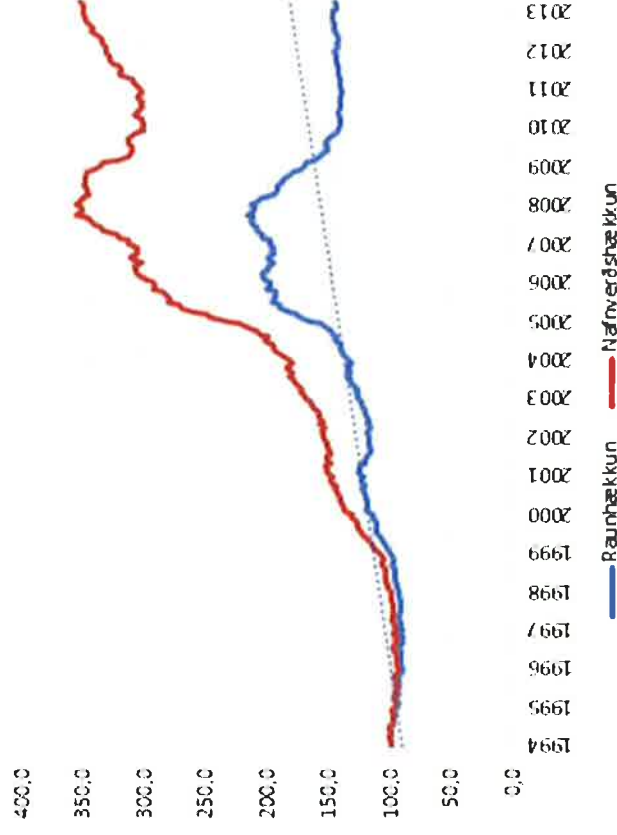
## Þróun húsnæðisverðs í fortíðinni

Mikið hefur verið deilt um hvort eða hversu mikið húsnæðisverð hækki til lengri tíma. Robert J. Shiller prófessor við Yale háskóla hefur verið haldið því fram að vöxtur húsnæðisverðs sé af flestum ofmetinn og reiknað honum til að árlegur vöxtur húsnæðisverðs umfram verðlag sbreytingar í Bandaríkjunum síðastliðin 100 ár hefði einungis verið um 0,2%.<sup>1</sup>

Margir hafa gagnrýnt tölur Shillers og haldið því fram að með því að velja önnur gagnasöfn hefði Shiller fengið aðra útkomu eða allt frá 0,5 % til 1,5% árlegan raunvöxt.<sup>2</sup>

Verð íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu á Íslandi hefur hækkað um 2% að jafnaði frá árinu 1994. Að teknu tilliti til ofanritaðs er það mat Capacent að 1% árlegur vöxtur sé hæfilegur og er miðað við það í verðmatinu. Í þessu felst það mat okkar að vöxtur í fjárfleði atvinnuhúsnæðis geti verið sambærilegur vexti fjárfleðis íbúðarhúsnæðis.

Húsnæðisverð á höfuðborgarsvæðinu 1994-2013 (íbúðarhúsnæði)



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

Umfjöllun um  
fasteignirnar  
og forsendur  
áætlunarinnar

Hluti

2



## Laufásvegur 31- breska og þýska sendiráðið

### Stærð, fasteignamat og brunabótamat

Laufásvegur 31 var sérstaklega byggður árið 1991 undir sendiráð Stóra-Bretlands og Þýskalands. Húsnæðið er sérhannað fyrir sendiráðsstarfemi með hagkvæmni samreksturs í huga, auk þess sem sérstaklega var horft til öryggismála. Byggingin er því sérhönnuð fyrir starfsemi sendiráðanna. Það er hins vegar mat kaupanda að það komi ekki í veg fyrir önnur not af byggingunni en geri það frekar að ólíklegt verði að sendiráðin muni segja leigusamningi upp í náinni framtíð að minnsta kosti.

Byggingin er alls 1.271,1 fertmetri samkvæmt upplýsingum úr Þjóðskrá og er allt húsnæðið leigt undir sendiráðin tvö og hefur Fí fasteignafélag slhf. keypt það í heild sinni.

Byggingin var tekin í notkun árið 1996. Fasteignamat hennar er rúmar 206 m.kr. og brunabótamat um 292 m.kr.

Sambærilegar eignir við Laufásveg eru ekki margar til sölu þegar verðmatið var gert og sennilega er engin fyllilega sambærileg. Þrjár eignir eru til sölu á Laufásvegnum og er ásett fermetraverð þeirra á nokkuð breiðu bili. Ef miðað væri við það myndi kaupverð Laufásvegur 31 liggja á bilinu 397-555 m.kr. Hér er hins vegar alls ekki um fyllilega sambærilegar eignir að ræða, heldur eignir sem þyrftu talsverðra breytinga við til að geta þjónað sem sendiráðsbyggingar, auk þess sem þær eru of litlar. Svipaða sögu er að segja um eignir í sama pósthúsi og Laufásvegur 31, eignir eru of litlar, en kaupverð Laufásvegur 31 rúmist vel innan þess bils sem ásett verð þessara eigna er á.



KEYPTAR EIGNIR	Kaupverð, þ.kr.	m <sup>2</sup>	Brunab.mat	Fast.mat	Endurstofn	Lóðamat	% af heild	Fast.gjöld
Laufásvegur 31	485.000	1.271,1	292.500	206.550	235.935	26.100	100%	4.436,7
- per fermetra	381.559		230.116	162.497	185.615	20.471	100%	

\* <http://fasteignir.visir.is/property/47203>

## Forsendur áætlunar Rekstrarreikningur

### Leigutekjur

Áætlun um leigutekjur byggir á leigusamningum, annars vegar við breska sendiráðið og hins vegar við það þýska. Samningarnir voru gerðir þann 19. febrúar 2009.

Leiguverð samkvæmt leigusamningnum er ISK 2.400.000 og breytt með visitölu neysluverðs frá 1. janúar 2006.

Samkvæmt samningnum greiða leigutakar nú ISK 3.962 þús. (m.v. VNV = 410,7) í leigu á mánuði. Leigusali er ábyrgur fyrir greiðslu fasteignagjalda.

Samningurinn er til 1. janúar 2016.

### Rekstrarkostnaður

Eins og rekstrarreikningurinn á síðunni sýnir er áætlaður rekstrarkostnaður tæpar 9,4 m.kr. á ári, en auk þess má gera ráð fyrir því að stjórnunarkostnaður sé um 3,3 m.kr.

Ekki liggja fyrir upplýsingar um ástand eignarinnar en gert er ráð fyrir að ekki þurfi verulegt viðhald til að halda núverandi leigutekjum.

Gert er ráð fyrir því að viðhald nemi um 1,5% af brunabótamati eignarinnar og tryggingar og annar kostnaður verði um 0,2% af brunabótamati.

### Stjórnunarkostnaður

Stjórnunarkostnaður til rekstrarfélags er hér 0,8% af verðmæti eignarinnar. Miðað er við 0,8% af kaupverði. Hafa ber í huga að þessi kostnaður fellur ekki til í þeim tilvikum að eign er í notkun eiganda, þ.e. ekki í útleigu. Því er meðfylgjandi verðmat framkvæmt á tvo vega, þ.e. með og án stjórnunarkostnaðar.

Rekstrarreikningur	þ.kr.	0	1	2	3	4	5
Leigutekjur		31.694	47.541	47.541	47.541	47.541	47.541
Vannýting		0	0	0	0	0	0
<b>Tekjur alls</b>		<b>31.694</b>	<b>47.541</b>	<b>47.541</b>	<b>47.541</b>	<b>47.541</b>	<b>47.541</b>
Fasteignagjöld		-2.958	-4.437	-4.437	-4.437	-4.437	-4.437
Viðhald	1,5%	-2.925	-4.388	-4.388	-4.388	-4.388	-4.388
Tryggingar og annað	0,2%	-390	-585	-585	-585	-585	-585
<b>Kostnaður alls</b>		<b>-6.273</b>	<b>-9.409</b>	<b>-9.409</b>	<b>-9.409</b>	<b>-9.409</b>	<b>-9.409</b>
<b>Framlegð fyrir stjórnunarkostnað (NOI f. stjórnunarkostnað)</b>		<b>25.421</b>	<b>38.132</b>	<b>38.132</b>	<b>38.132</b>	<b>38.132</b>	<b>38.132</b>
Tekjur af umsjórn eigna	0,0%	0	0	0	0	0	0
Fastur stjórnunarkostnaður	0	0	0	0	0	0	0
Breytilegur stjórnunarkostn.	0,8% GAV	-2.587	-3.880	-3.880	-3.880	-3.880	-3.880
<b>Framlegð eftir stjórnunarkostnað (NOI e. stjórnunarkostnað)</b>		<b>22.834</b>	<b>34.252</b>	<b>34.252</b>	<b>34.252</b>	<b>34.252</b>	<b>34.252</b>

### Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall fasteignanna er 100% þar sem þær eru leigðar að fullu til sendiráðanna. Óvíst er um framhald á útleigu að leigutímanum loknum.

Í meðfylgjandi áætlunum er gert ráð fyrir því að leigu-samningar verði endurnýjaðir til 10 ára að leigutímanum loknum og nýtingarhlutfallið verði óbreytt á þeim tíma. Í kjölfar þess er gert ráð fyrir 97% langtímanýtingu, jafnvel þó færa megi rök fyrir því að nýtingin ætti að vera hærri þar sem húsnæðið er sérstaklega byggt fyrir starfsemi sendiráða.

### Verðlag

Verðmatið er gert á föstu verðlagi og eiga breytingar í tekjum og gjöldum rætur sínar að rekja til breytinga í rekstrarforsendum en ekki vegna verðlagsbreytinga.

Ávöxtunarkrafan sem gerð er til verkefnisins er því einnig raunkrafa.

**Verðmat og  
næmi-  
greiningar**

**Hluti**

**3**

# Veginn meðalfjármagnskostnaður (WACC) Ávöxtunarkrafa eigin fjár

Ávöxtunarkrafa eiginfjór (Re) =  $R_f + \beta \cdot \text{MRP} + \text{smæðarárag}$

## Áhættulausir vextir ( $R_f$ )

Við mat á áhættulausum vöxtum er miðað við verðtryggsða vexti ríkisskuldabréfa. Miðað er við stærsta flokk íbúðabréfa, HFF150644, sem að auki er með lengstan meðaltíma. Þann 10. maí 2013 var krafan 2,94%<sup>1</sup>.

## Beta

Við mat á hæfilegu beta-gildi var upplýsinga afluð á heimasíðu Aswath Damodarans, þar sem teknar hafa verið saman upplýsingar um beta-gildi eftir atvinnugreinum í Bandaríkjunum, Evrópu og víðar. Ógíruð beta (e. unlevered beta) hjá fasteignafélögum í Evrópu liggur á bilinu 0,25 – 0,4<sup>2</sup>.

Í meðfylgjandi útreikningum er miðað við betu í hærri enda bilsins þar sem um sérhæfðar fasteignir er að ræða og það getur verið kostnaðarsamt að breyta húsnæðinu ef t.d. selja ætti fasteignirnar í hlutum og það eykur áhættu verkefnisins.

Beta-gildi óskuldsetts félags sem notað er í meðfylgjandi útreikningum er 0,4. Að teknu tilliti til skuldsetningar sbr. Hamada jöfnu verður gíruð beta 1,15.

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

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

## Markaðsáhættuálag (MRP)

Ýmsar aðferðir hafa verið notaðar við mat á markaðsáhættuálagi. Í bókinni *Valuation – Measuring and managing the value of companies* sem mikið er notað sem uppfletti- og fræðirit komast Tim Koller, Marc Goedhart og David Wessel að þeirri niðurstöðu að MRP sé hæfilegt á bilinu 4,5-5,5%<sup>3</sup>.

Í áhættuálagsskýrslu Duff & Phelps fyrir árið 2011 kemur fram að markaðsáhættuálag hafi verið 6% í árslok 2011<sup>4</sup>.

Í meðfylgjandi verðmati er miðað við að markaðsáhættuálagið sé 5,0%, sem er algengt viðmið í verðmötum á Íslandi.

## Fyrirtækisálag

Til að leiðrétta fyrir smæð félagsins, þ.e. að smærri fyrirtæki séu áhættumeiri en stærri, var stuðst við töfluna á næstu blaðsíðu. Þar eru listuð upp helstu atriðin sem hafa áhrif á smæðarálag og þeim gefin einkunn eftir því hvort áhættan sé há, lág eða miðlung.

Samkvæmt töflunni ætti álagið að vera um 1,75% og er það notað í meðfylgjandi mati.

## Ávöxtunarkrafa eigin fjár

Út frá áður greindum forsendum er hægt að reikna út ávöxtunarkröfu eigin fjár og er hún 10,4%.

- 1 <http://www.lanamali.is/>
- 2 <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>
- 3 Tim Koller, M. G. (2005). *Valuation - Measuring and managing the value of companies*, 4th ed. Hoboken, New Jersey, USA: John Wiley and Sons.
- 4 [http://www.duffandphelps.com/SiteCollectionDocuments/Reports/2012%20RISK%20Premium%20Report%20EXCERPT%20\(DP\).pdf](http://www.duffandphelps.com/SiteCollectionDocuments/Reports/2012%20RISK%20Premium%20Report%20EXCERPT%20(DP).pdf)

# Veginn meðalfjármagnskostnaður (frh.) Fyrirtækisálag

Fyrirtækisálag	Áhætta				Mál	Vægi	Vegið mál	Athugasemdir/Skýringar
	Mikill meðal	Mikill/ Meðal	Litill/ meðal	Þrill				
Rekstrarstöðugleiki				0,75	0,75	10,0%	0,08	(Gert er ráð fyrir því að reksturinn hafi gengið vel - ársreikningar hafa ekki verið lagðir fram fyrir félagið)
Rekstrar gagnsæi - fyrirliggjandi upplýsingar		2,5			2,5	10,0%	0,25	Rekstrarreikningur hefur ekki verið gerður sérstaklega fyrir félagið.
Fjöldi viðskiptavina			1,75		1,75	10,0%	0,18	Langtímasamningur við opinberan aðila, óvissa tengist endurnýjun samnings og hugsanlegu frekara samstarfi sendráða
Birgjar - óhæði				0,5	0,5	10,0%	0,05	Einn viðskiptavinur en traustur greiddandi - stutt eftir afleigutíma en ólíklegt að leigutaki fari.
Lykilstarfsmenn - óhæði				0,5	0,5	5,0%	0,03	Útleiga húsnæðisins byggir ekki að verulegu leyti á núverandi starfslíði.
Samkeppni á markaði		3			3	10,0%	0,30	Húsnæðið er sérstaklega ólíklegt að leigutakanum þ.a. það gæti verið honum dýrt að breyta til. Óvissa er þó vegna stutts tíma sem eftir er af samningnum og vegna áhrifa af auknum sparnaðarkröfum sem gæti leitt til samstarfs leigutaka.
Staðsetningaráhætta			1,5		1,5	10,0%	0,15	Staðsetning húsnæðisins er góð og ætti ekki að vera erfiðleikum háð að nýta húsnæðið til annarrar starfsemi, þó það gæti verið kostnaðarsamt. Áhætta tengist fyrst og fremst kostnaði við breytingar.
Gjaldmiðilsáhætta			1,75		1,75	10,0%	0,18	Gjaldyrishöft og afnam þeirra veidur aukinni óvissu. Afnam hafa er líklegt til að hafa áhrif til aukinnar verðbólgu, en gera má ráð fyrir því að áhrifin verði lítil vegna verðtryggingar samninga.
Áætlanir		3,5			3,5	15,0%	0,53	Verðmatið byggir á núverandi leigusamningi og áætluðum stærðum. Áætlanir um viðhald og annan rekstur hefur ekki verið gerð. Áætlaðar stærðir eru hins vegar byggðar á þekktum forsendum sem ólíklegt er að breytist verulega.
Fjármögnunaráhætta				0,25	0,25	10,0%	0,03	Gert er ráð fyrir því að félagið verði fjármagnað með 70/30 lánsfé/eigið fé
<b>Heildarmál á fyrirtækisáhættu</b>						<b>100%</b>	<b>1,75</b>	

## Veginn meðalfjármagnskostnaðar (frh.) Ávöxtunarkrafa lánsfjáir

### Ávöxtunarkrafa lánsfjáir

Við mat á ávöxtunarkröfu lánsfjáirar tekið mið af því hver væntanlegur lánsfjáir-kostnaður félagsins er við kaup fasteignarinnar og er gert ráð fyrir því að félagið geti fjármagnað kaupin með verðtrygððu láni sem beri um 4,3% vexti, þ.e. um 150 bps. á ávöxtunarkröfu ríkisskuldabréfa. Sjá einnig töfluna hér að ofan.

	Arion	Íslandsbanki	Landsbanki
Kjörvextir	4,35%	4,45%	4,15%
	Max	6,60%	9,45%
Húsnæðislán	3,50%	3,95%	3,75%
	Max	5,35%	4,95%

### Veginn meðalfjármagnskostnaðar (WACC)

Gert er ráð fyrir því að fjármögnun eignarinnar verði að 70% með lánsfé og 30% með eigin fé.

Út frá fyrrgreindum forsendum er hægt að reikna út veginn meðalfjármagnskostnað sem notaður er í verðmatinu og er hann 5,5%.

WACC	
Ávöxtunarkrafa eigin fjár (Re):	Niðurstaða
Rf	2,94%
Unl.beta	0,40
Beta	1,15
MRP	5,0%
Álag	1,8%
<b>Re</b>	<b>10,42%</b>
Wd = 70%	Re * We = 3,1%
Ávöxtunarkrafa lánsfjáir (Rd):	
Rd	4,4%
Skattaleg áhrif	20,0%
<b>Rd*(1-t)</b>	<b>3,6%</b>
Wd = 70%	<b>Rd*(1-t)*Wd = 2,49%</b>
<b>WACC</b>	<b>Re * We = 3,1% + Rd*(1-t)*Wd = 2,49%</b>
	<b>WACC = 5,5%</b>

## Seljanleikafsláttur

### Seljanleikafsláttur/sölu-kostnaðar

Taflan hér fyrir neðan sýnir þá matsþætti sem hafa áhrif á seljanleika-hættu. Þrír þeirra hafa ekki áhrif í þessu verðmati.

Það er mat Capacent að seljanleika-hætta sé takmörkuð í núverandi viðskipta-umhverfi m.a. vegna áhrifa gjaldleyrishafta á fjárfestingarkosti. Framboð skrifstofuhúsnæðis er allnokkurt á höfuðborgarsvæðinu en staðsetning húsnæðisins er góð, miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu og vel tengt helstu umferðaræðum.

Félagið ekki skráð á verðbréfamarkað og þó ekki væri litið til annarra þátta en kostnaðar við skráningu má gera ráð fyrir því að óskráð félag geti verið allt að 20% verðminni en skráð félag. Þá dregur það verulega úr seljanleika-hættu fasteigna að þær hafa verðmæti fyrir stærri hóp en leigusala. Notendur eigna eru einnig hugsanlegir kaupendur.

Það er mat Capacent að þegar tekið hefur verið tillit til þessara þátta megi gera ráð fyrir því að seljanleikafsláttur eða sölu-kostnaður verði um 5%.

Matsþáttur	Áhrif	Skýringar
Sölu-réttur	↑	Á ekki við.
Arðgreiðslur	↑	Eignin skilar reglubundum leigutekjum sem er ígildi arðgreiðslna.
Fjöldi hugsanlegra kaupenda og kaupgeta þeirra	↑	Litið er eftir af leigusamningi og nokkur óvissa er um endurnýjun leigusamninga. Sérhæft húsnæði dregur úr líkum á að leigutaki óski eftir að fara annað. Góð staðsetning styður seljanleika.
Líkur á því að félagið verði skráð eða verði yfirtekið	↑	Ekki stendur til að skrá félagið á markað, en möguleiki væri á yfirtöku.
Takmarkandi söluákvæði í samþykktum	↑	Á ekki við.
Stærð, rekstrarárangur og fjárhagsstyrkur fyrirtækisins	↑	Á ekki við.
Hlutfall hluta í félaginu sem eru til sölu	↑	Á ekki við.

## Niðurstöður verðmatsútreikninga

### Verðmæti

Út frá áætlunum núvirtu fjárfæði er verðmæti eignarinnar um 578 m.kr. Ef miðað væri við framlegð fyrir stjórnunar- kostnað er virði eignarinnar 643 m.kr.

### Kennitölur

Leigumargfaldari eignarinnar er á bilinu 146 – 162. Hann reiknast sem verðmæti eignar deilt með leigu-tekjum á mánuði.

Leiguarðsemi eignarinnar er á bilinu 5,9%. Hún reiknast sem framlegð (fyrir/eftir stjórnunarkostnað; NOI) deilt með verðmæti eignarinnar.

Meðalverð á fermetra samkvæmt verðmatinu er á bilinu 455-506 þ.kr.

Núvirt fjárfæði, þ.kr.	1	2	3	4	5	Lokavirði	Samtals
Hreinar rekstrarkjurlur	30.852	43.850	41.550	39.371	37.306	764.372	957.302
Tekjur	30.852	43.850	41.550	39.371	37.306	781.581	974.510
-Hagræn vannýting	0	0	0	0	0	-17.208	-17.208
Rekstrarkostnaður	-8.624	-12.258	-11.615	-11.005	-10.428	-221.805	-275.735
Fasteignagjöld	-2.879	-4.092	-3.878	-3.674	-3.482	-71.894	-89.899
Viðhaldskostnaður	-2.847	-4.047	-3.835	-3.634	-3.443	-71.097	-88.903
Tryggingar og annað	-380	-540	-511	-484	-459	-10.326	-12.700
Stjórnunarkostnaður	-2.518	-3.579	-3.391	-3.213	-3.045	-68.488	-84.234
<b>NOI (núvirt)</b>	<b>22.228</b>	<b>31.593</b>	<b>29.936</b>	<b>28.366</b>	<b>26.878</b>	<b>542.567</b>	<b>681.567</b>
3% skattaleg afskrift	-14.163	-13.420	-12.717	-12.050	-11.418	-256.829	-320.597
Tekjuskattur	-1.613	-3.634	-3.444	-3.263	-3.092	-57.148	-72.194
Skattaleg afskrift	14.163	13.420	12.717	12.050	11.418	256.829	320.597
Endurbætur	0	0	0	0	0	0	0
Önnur fjárfæðisáhrif	0	0	0	0	0	0	0
<b>Núvirt frjálst fjárfæði</b>	<b>20.615</b>	<b>27.958</b>	<b>26.492</b>	<b>25.102</b>	<b>23.786</b>	<b>485.420</b>	<b>609.373</b>
Áhrif seljanleikaafsláttar	-5%						-30.469
VSK skuldbinding							0
<b>Verðmæti eignar</b>							<b>578.904</b>

Helstu niðurstöður/kennitölur	Verðmæti eignar ...	
	Kaupverð	Verðmæti eignar ...
	m./stj.kostn.	án stj.kostn.
Laufasvegur 31	485.000	578.904
Verð umfram fasteignamat	134,8%	180,3%
Verð umfram brunabótamat	65,8%	98%
Leigumargfaldari í upphafi	122,42	146,12
Leiguarðsemi í upphafi	7,9%	5,9%
Verð á fermetra, þ.kr.	381,56	455,44
		505,80

## Næmigreiningar

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

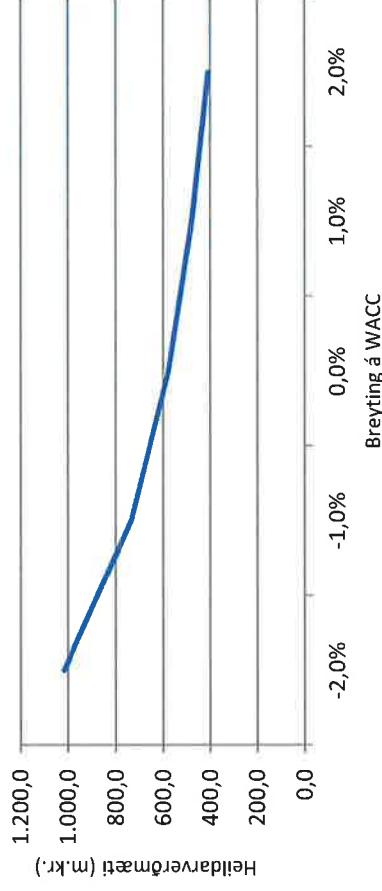
Efsta taflan sýnir annars vegar áhrif þess ef leiguverð breytist þegar leigusamningur eignarinnar rennur úr gildi. Hins vegar sýnir taflan áhrif þess ef vannýting eykst en grunnforsendan er að það sé engin vannýting.

Næsta taflan sýnir áhrif ef breytingar eiga sér stað á núvirtum viðhaldskostnaði og vegnum meðalfjármagnskostnaði (WACC). Í forsendum er gert ráð fyrir að viðhaldskostnaður haldist óbreyttur og að WACC sé um 6%. Í töflunni má sjá að WACC hefur mun meiri áhrif á verðmæti eignarinnar heldur en viðhaldskostnaðurinn.

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

Myndin hér fyrir neðan sýnir hvaða áhrif breytingar á WACC hafa heildarverðmæti fasteignanna (sbr. töflu 2). Eins og áður sagði er WACC-ið sá liður sem hefur mest áhrif á verðmæti eignarinnar.

Áhrif á virði eignar ef WACC breytist



Vannýting breytist frá grunnforsendu um ...	Breyting í leiguverði við lok samnings				
	-5,0%	-1,0%	0,0%	1,0%	5,0%
-5,0%	578,6	596,3	600,7	605,1	622,8
-1,0%	562,0	579,0	583,3	587,5	604,5
0,0%	557,9	574,7	<b>578,9</b>	583,1	599,9
1,0%	553,8	570,4	574,5	578,7	595,3
5,0%	537,2	553,1	557,1	561,1	577,0

Breyting á WACC	Breyting á núvirtum viðhaldskostnaði				
	-5,0%	-1,0%	0,0%	1,0%	5,0%
-2,0%	1.042,0	1.021,8	1.016,3	1.010,5	985,0
-1,0%	754,3	739,9	736,0	731,9	713,8
0,0%	593,1	582,0	<b>578,9</b>	575,7	561,8
1,0%	489,8	480,8	478,3	475,7	464,4
2,0%	418,0	410,4	408,3	406,1	396,7

Breyting á ávöxtunarkröfu eigin fjár (Re)	Breyting á núvirtum viðhaldskostnaði				
	-5,0%	-1,0%	0,0%	1,0%	5,0%
-4,0%	798,1	782,8	778,6	774,3	755,0
-2,0%	680,0	667,2	663,6	659,9	643,7
0,0%	593,1	582,0	<b>578,9</b>	575,7	561,8
2,0%	526,3	516,6	513,9	511,1	498,9
4,0%	473,5	464,8	462,4	459,9	449,0

Tölur eru í milljónum króna



capacent

avöð  
sjómlag

FÍ fasteignafélag slhf.

Verðmat Álfheima 74  
Heilsugæslustöðin í Glæsibæ

Glæsibæ

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

## Fyrirvari

Meðfylgjandi verðmat fyrir Fí Fasteignafélag slhf. er tekið saman af ráðgjöfum Capacent í þeim tilgangi að leggja sjálfstætt mat á virði eigna félagsins. Verðmatið byggir alfarir á upplýsingum frá forsvarsmanni félagsins og hefur Capacent ekki sannreynt þær upplýsingar.

Verðmatið og þær upplýsingar sem fram koma í því eru einvörðungu ætlaðar til að aðstoða lesendur í ákvarðanatöku varðandi fjárfestingu í Álfrheimum. Fjárfestum og fjármögnunaraðilum sem lesa þetta verðmat er ráðlagt að leita sér frekari ráðgjafar varðandi lagalegar, fjárhagslegar og aðrar atferðingar þess að fjárfesta í félaginu.

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

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

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

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

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

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

Nánari upplýsingar um þetta verðmat veita eftirtaldir ráðgjafar Capacent:

Þróstur Sigurðsson, [throstur.sigurdsson@capacent.is](mailto:throstur.sigurdsson@capacent.is)

Verðmatið miðast við 24. júní 2013 en var afhent í Reykjavík 17. júlí 2013.



## Samantekt

- Þann 18. júní 2013 óskaði Örn Kjartansson fyrir hönd verkkaupa FÍ fasteignafélags slhf. eftir því að Capacent framkvæmði verðmat á fasteign þeirri sem Heilsugæslan í Reykjavík leigir af Þrengslum ehf. í Glæsibæ, Álfrheimum 74.
- Eignandi fasteignanna eru Þrengsl ehf. FÍ fasteignafélag hefur gert tilboð í kaup á fasteigninni út úr félaginu og yfirtekur því hvorki skuldbindingar félagsins né önnur verðmæti sem í því kunna að felast.
- Tilgangur verðmatsins er að leggja sjálfstætt mat á virði fasteignarinnar.
- Við mat á virði fasteignarinnar var stuðst við núvirðingu þess fjárfælðis sem eignin myndi og það lagt saman til að fá heildarvirði eignanna.
- Heildarfermetrafjöldi fasteignanna er 948,1 fm. skv. upplýsingum frá verkkaupa. Fasteignamat þeirra er 156,9 m.kr. og brunabótamatið er 273,5 m.kr.
- Verðmæti fasteignar er áætlað á bilinu 375-423 m.kr.
- Leigumargfaldari fasteignanna er á bilinu 141-152, leiguarðsemi (e. yield) safnsins er 6,3%.
- Virði pr. fermeter er á bilinu 396-446 þ.kr.
- Í verðmatinu er miðað við að veginn fjármagnskostnaður (WACC) sé 5,8%.
- Til að greina vægi einstakra forsendna á virði starfseminnar voru gerðar næmigreiningar. Skoðað var hvaða áhrif eftirfarandi liðir hefðu á heildarverðmæti eignar:
  - Leiguverð í lok leigutíma
  - Vannýting sem gæti orðið við lok leigusamninga
  - Veginn meðalfjármagnskostnaður (WACC)
- Veginn meðalfjármagnskostnaður hefur mest áhrif á verðmat eignarinnar.



# Tilgangur og aðferðafræði

Hluti

# 1

## Verðmatið - aðferðafræði

### Aðferðafræði

Verðmæti eigna felst í þeim fjárstraumum sem þær mynda. Verðmæti eignanna er því summa þeirra fjárstrauma sem þær mynda í framtíðinni núvirt með viðeigandi ávöxtunarkröfu. Fjárstraumarnir geta átt sér stað yfir langan tíma og eru háðir óvissu. Áhættan eykst með tíma og ávöxtunarkrafan, sem er þóknun til fjárfesta fyrir frestun á hagnýtingu eigna, hækkar eftir því sem óvissan um endurheimtur eykst í samanburði við aðra kosti sem fjárfestum bjóðast.

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

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

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

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

Líkanið um verðlagningu verðbréfa er sett þannig fram:

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

þar sem:

$R_e$  er ávöxtunarkrafa eigin fjár

$R_f$  er áhættulaus ávöxtun (ríkisskuldabréf)

beta er áhættuúðli

MRP er markaðsáhættuálag

Betaglidið í verðlagningarlíkaninu segir til um hvernig einstök verðbréf fylgja hreyfingum á verðbréfamarkaði og segja því til um hversu áhættusöm þau eru í samanburði við önnur bréf á markaði. Ef betaglidið er hærra en 1,0 fylgir fjárfestingu í verðbréfinu meiri áhætta en ef fjárfest væri í eignasafni sem væri dæmigert fyrir markaðinn í heild og öfugt ef glidið er undir 1,0.

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

Rannsóknir hafa sýnt fram á að áhætta og ávöxtun er í öfugu hlutfalli við stærð fyrirtækja, þ.e. að eftir því sem fyrirtæki eru smærri þeim mun áhættusamari eru þau. Í líkaninu um verðlagningu verðbréfa, CAPM, er enginn þáttur sem skýrir þetta sérstaklega. Shannon S. Pratt<sup>1</sup>, greinir frá rannsókni Grabowski og King á sambandi stærðar fyrirtækja og ávöxtunarkröfu. Þar segir að sambandið á milli ávöxtunarkröfu og stærðar sé þannig að með aukinni stærð lækki ávöxtunarkrafan. Í meðfylgjandi verðmati er stuðst við niður- stöður þessara athugana og lagt mat á það hvað eðlilegt álag á reiknaða ávöxtunarkröfu á grundvelli CAPM geti verið.

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

Þá hefur Stanley Feldman<sup>2</sup> kynnt aðferðafræði þar sem ákveðnum spurningum er svarað við ákvörðun um fyrirtækisálag/smæðarálag.

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

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

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

## Verðmatið

### Aðferðafræði (frh.)

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

Leigumargfaldarar eru tiltölulega einfaldir. Ef verð eignar er t.d. 1.500 og mánaðarleg leiga er 10 þá er margfaldarinn 150. Það tekur því 150 mánuði að fá eignina endurgreidda m.v. að öll leiga skili sér til eigandans.

Rekstur fasteigna krefst þess að greidd sé opinber gjöld s.s. fasteignagjöld, auk þess sem greiða þarf brunatryggingar og fyrir reglulegt viðhald eignanna. Þegar rekstur fasteigna er falin rekstrarfélagi eða ef eigandinn greiðir sér þóknun fyrir stjórnun á útleigu eignarinnar ber að taka tillit til stjórnunarkostnaðar. Þetta er ekki gert í öllum tilvikum en ef greitt er sérstaklega fyrir stjórnunarkostnaðinn ber að taka tillit til hans við útreikning á rekstrarkostnaði fasteignarinnar. Leigutekjur að frádregnum þessum kostnaði og að teknu tilliti til vannýtingar verða árlegar nettóleigutekjur eða framlegð (e. net operating income; NOI). NOI í hlutfalli við markaðsverð eignarinnar er þá mælikvarði á leiguarðsemina (e. net rental yield).

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

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

## Verðmatið

### Undirliggjandi gögn

#### Gögn

Verðmatið var unnið út frá afhentum gögnum frá fulltrúa verkkaupa. Að auki voru starfsmenn Capacent í samskiptum við Örn V. Kjartansson f.h. verkkaupa.

Eftirfarandi gögn voru afhent:

- Excel skjal með helstu upplýsingum 2013.
- Leigusamningar við heilsugæsluna.

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

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

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

# Áætlanir um langtíma vöxt fjárfelæðisins

## Langtíma vöxtur félagsins

Vöxtur félagsins til langs tíma mun að mestu stjórnað af langtíma þróun húsnæðisverðs. Aðrir þættir skipta þó máli svo sem bættur rekstur félagsins, aukin eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði og aukin stærðarhagkvæmni.

## Langtíma þróun húsnæðisverðs

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

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

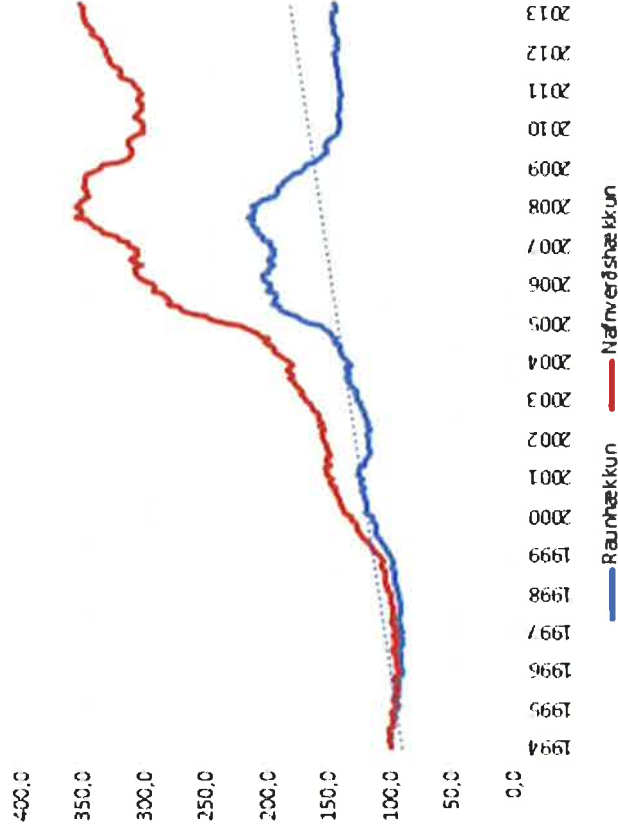
## Þróun húsnæðisverðs í fortíðinni

Mikið hefur verið deilt um hvort eða hversu mikið húsnæðisverð hækki til lengri tíma. Robert J. Shiller prófessor við Yale háskóla hefur verið haldið því fram að vöxtur húsnæðisverðs sé af flestum ofmetinn og reiknast honum til að árlegur vöxtur húsnæðisverðs umfram verðlag sbreytingar í Bandaríkjunum síðastiðin 100 ár hefði einungis verið um 0,2%.<sup>1</sup>

Margir hafa gagnrýnt tölur Shillers og haldið því fram að með því að með því að velja önnur gagnasöfn hefði Shiller fengið aðra útkomu eða allt frá 0,5 % til 1,5% árlegan raunvöxt.<sup>2</sup>

Verð íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu á Íslandi hefur hækkað um 2% að jafnaði frá árinu 1994. Að teknu tilliti til ofanritaðs er það mat Capacent að 1% árlegur vöxtur sé hæfilegur og er miðað við það í verðmatinu. Í þessu felst það mat okkar að vöxtur í fjárfelæði atvinnuhúsnæðis geti verið sambærilegur vexti fjárfelæðis íbúðarhúsnæðis.

## Húsnæðisverð á höfuðborgarsvæðinu 1994-2013 (íbúðarhúsnæði)



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

**Umfjöllun um  
fasteignirnar  
og forsendur  
áætlunarinnar**

**Hluti**

**2**



# Álfheimar 74 - Glæsibær

## Stærð, fasteignamat og brunabótamat

Heilsugæslan í Glæsibæ er hluti af ríflega 18 þúsund fermetra húsi að Álíheimum 74 eða Glæsibæ.

Heilsugæslan er í 948,1 fermetrum, skv. upplýsingum frá verkkaupa. Ef miðað er við skráða fermetra í Þjóðskrá er hlutur heilsugæslunnar 4,3% af húsnæðinu í heild.

Við leit á netinu fannst eign til sölu í byggingunni. Eignin er 275,1 fermetra verslunarhúsnæði á fyrstu hæð og er/var ásett verð 65 m.kr., sem gerir um 236 þ.kr. á hvern fermetra (sjá <http://atvinnuhus.is/efni/glaesibaer> 275 fm þann 23. júní 2013\*).

Byggingin var byggð í tveimur áföngum, hinn fyrri, um 8 þús. fermetrar var tekin í notkun árið 1970 og seinni sem er um 10 þús. fermetrar árið 2008.

Fasteignamat byggingarinnar allrar eru tæpir 3,0 ma.kr., þar af er hlutdeild Heilsugæslunnar tæpar 157 m.kr., sem er um 5,2% af heildarfasteignamati byggingarinnar.

Brunabótamat nýrri hlutans er ekki birt á [www.skra.is](http://www.skra.is) en brunabótamat eldri hlutans er um 2,3 ma.kr. Þannig að ætla má að brunabótamat allrar byggingarinnar sé ekki undir 4,0 ma.kr. Brunabótamat heilsugæslunnar er 273,5 m.kr.



## Forsendur áætlunar Rekstrarreikningur

### Leigutekjur

Áætlun um leigutekjur byggir á upplýsingum um leiguverð frá verkkaupa.

Árlegar leigutekjur eru áætlaðar ríflega 30,2 m.kr. sem samsvarar um 2.657 kr. á hvern fermetra á mánuði. Leigusamningurinn er verðtryggður.

Leigutaki er jafnframt ábyrgur fyrir greiðslu fasteignaskatta, en gert var ráð fyrir því að þau yrðu felld niður í samræmi við ákvæði laga um tekjustofna sveitarfélaga, en þar er að finna heimild til slíkrar niðurfellingar á húsnæði sem nýtt er í heilbrigðisþjónustu. Samningurinn er til 1. ágúst 2030. Önnur fasteignatengd gjöld s.s. sorphirða og fráveitugjöld eru greidd af leigusala. Upplýsingar um upphæð þeirra veitti verkkaupi.

Leigugjaldið fylgir neysluvísitölu og eru meðfylgjandi áætlanir miðaðar við vísitölu í apríl 2013 411,5.

### Rekstrarkostnaður

Eins og rekstraráætlunin hér ofar á síðunni sýnir er áætlaður rekstrarkostnaður tæpar 3,5 m.kr. á ári, en auk þess má gera ráð fyrir því að stjórnunarkostnaður sé um 3,0 m.kr. Svo sem fram hefur komið er ekki gert ráð fyrir því að leigusali greiði fasteignaskatt vegna ákvæða sammingsins. Gengið er út frá því í meðfylgjandi áætlunum að komi til þess að leigusali þurfi að standa skil á fasteignaskatti við lok leigutímabilsins árið 2030 muni leigugjaldið endurspegla þá hækkun að fullu.

Gert er ráð fyrir því að viðhaldskostnaður leigusala nemi um 1% af brunabótamati eignarinnar og tryggingar og annar kostnaður verði um 0,11% af brunabótamati.

Rekstrarreikningur	p.kr.	0	1	2	3	4	5
Leigutekjur		30.225	30.225	30.225	30.225	30.225	30.225
Vannýting	0,0%	0	0	0	0	0	0
<b>Tekjur alls</b>		<b>30.225</b>	<b>30.225</b>	<b>30.225</b>	<b>30.225</b>	<b>30.225</b>	<b>30.225</b>
Fasteignagjöld	Leigutaki greiðir fasteignask.	-451	-451	-451	-451	-451	-451
Viðhald	1,0%	-2.735	-2.735	-2.735	-2.735	-2.735	-2.735
Tryggingar og annað	0,11%	-307	-307	-307	-307	-307	-307
<b>Kostnaður alls</b>		<b>-3.493</b>	<b>-3.493</b>	<b>-3.493</b>	<b>-3.493</b>	<b>-3.493</b>	<b>-3.493</b>
<b>Framlegð fyrir stjórnunarkostnað (NOI f. stjórnunarkostn.)</b>		<b>26.733</b>	<b>26.733</b>	<b>26.733</b>	<b>26.733</b>	<b>26.733</b>	<b>26.733</b>
Tekjur af umsjón eigna	0,0%	0	0	0	0	0	0
FK stjórnun	0	0	0	0	0	0	0
Stjórnun	0,8% GAV	-2.960	-2.960	-2.960	-2.960	-2.960	-2.960
<b>Framlegð eftur stjórnunarkostnað (NOI e. stjórnunarkostn.)</b>		<b>23.773</b>	<b>23.773</b>	<b>23.773</b>	<b>23.773</b>	<b>23.773</b>	<b>23.773</b>

### Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall fasteignanna er 100% þar sem þær eru leigðar að fullu til Heilsugæslunnar. Óvíst er um framhald á útleigu að leigutímanum loknum.

Í meðfylgjandi áætlunum er gert ráð fyrir því að á leigutímanum verði nýting 100% en að honum loknum lækki hún í 97%.

### Verðlag

Verðmatið er gert á föstu verðlagi og eiga breytingar í tekjum og gjöldum rætur sínar að rekja til breytinga í rekstrarforsendum en ekki vegna verðlagsbreytinga.

Ávöxtunarkrafan sem gerð er til verkefnisins er því einnig raunkrafa.

Verðmat og  
næmi-  
greiningar

Hluti

3

## Veginn meðalfjármagnskostnaður (WACC) Ávöxtunarkrafa eigin fjár

Ávöxtunarkrafa eiginfjár ( $R_e$ ) =  $R_f$  +  $\beta$  \* MRP + smæðarárág

### Áhættulausir vextir ( $R_f$ )

Við mat á áhættulausum vöxtum er miðað við verðtryggað vexti ríkisskuldabréfa. Miðað er við stærsta flokk íbúðabréfa, HFF150644, sem að auki er með lengstan meðaltíma. Þann 24.júní 2013 var krafan 2,94%<sup>1</sup>.

### Beta

Við mat á hæfilegu beta-gildi var upplýsinga aflað á heimasíðu Aswath Damodaran, þar sem teknar hafa verið saman upplýsingar um beta-gildi eftir atvinnugreinum í Bandaríkjunum, Evrópu og víðar. Ógírúð beta (e. unlevered beta) hjá fasteignafélögum í Evrópu liggur á bilinu 0,25 – 0,4<sup>2</sup>.

Í meðfylgjandi útreikningum er miðað við betu í hærri enda bilsins þar sem um sérhæfðar fasteignir er að ræða og það getur verið kostnaðarsamt að breyta húsnæðinu eft.d. selja ætti fasteignirnar í hlutum og það eykur áhættu verkefnisins.

Beta-gildi óskuldsetts félags sem notað er í meðfylgjandi útreikningum er 0,4. Að teknu tilliti til skuldsetningar sbr. Hamada jöfnu verður gírúð beta 1,68.

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

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

### Markaðsáhættuálag (MRP)

Ýmsar aðferðir hafa verið notaðar við mat á markaðsáhættuálagi. Í bókinni *Valuation – Measuring and managing the value of companies* sem mikið er notað sem uppfletti- og fræðirit komast Tim Koller, Marc Goedhart og David Wessel að þeirri niðurstöðu að MRP sé hæfilegt á bilinu 4,5-5,5%<sup>3</sup>.

Í áhættuálagsskýrslu Duff & Phelps fyrir árið 2011 kemur fram að markaðsáhættuálag hafi verið 6% í árslok 2011<sup>4</sup>.

Í meðfylgjandi verðmati er miðað við að markaðsáhættuálagið sé 5,0%, sem er algengt viðmið í verðmötum á Íslandi.

### Fyrirtækisálag/sérstakt álag vegna fjárfestingarinnar

Til að leiðrétta fyrir smæð félagsins/fjárfestingarinnar, þ.e. að smærri fyrirtæki séu áhættumeiri en stærri, var stuðst við töfluna á næstu blaðsíðu. Þar eru listuð upp helstu atriðin sem hafa áhrif á smæðarálag og þeim gefin einkunn eftir því hvort áhættan sé há, lág eða miðlungs.

Samkvæmt töflunni ætti álagið að vera um 1,75% og er það notað í meðfylgjandi mati.

### Ávöxtunarkrafa eigin fjár

Út frá áður greindum forsendum er hægt að reikna út ávöxtunarkröfu eigin fjár og er hún 12,93%.

- 1 <http://www.ianamali.is/>
- 2 <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>
- 3 Tim Koller, M. G. (2005). *Valuation - Measuring and managing the value of companies*, 4th ed. Hoboken, New Jersey, USA: John Wiley and Sons.
- 4 [http://www.duffandphelps.com/SiteCollectionDocuments/Reports/2012%20Risik%20Premium%20Report%20EXCERPT%20\(DP\).pdf](http://www.duffandphelps.com/SiteCollectionDocuments/Reports/2012%20Risik%20Premium%20Report%20EXCERPT%20(DP).pdf)

## Veginn meðalfjármagnskostnaður (frh.) Fyrirtækisálag/sérstakt álag fjárfestingarinnar

Fyrirtækisálag	Áhætta				Mæti	Vægi	Vægið mæti	Athugasemdir/skýringar
	Mikil	Mikil/ meðal	Meðal	Þítí/ meðal				
Rekstrarstöðugleiki				1	1	10,0%	0,10	Verðmatið byggir á núverandi leigusamningi og áætluðum stærðum, sem ekki byggja á fyrirliðgjandi gögnum um félagið.
Rekstrargagnsæi - fyrirliðgjandi upplýsingar		2,5			2,5	10,0%	0,25	Verðmatið byggir á núverandi leigusamningi og áætluðum stærðum, sem ekki byggja á fyrirliðgjandi gögnum um félagið.
Fjöldi viðskiptavina			1,25		1,25	10,0%	0,13	Langtímasamningur við opinberan aðila
Birgjar - óhæði				0,5	0,5	10,0%	0,05	Einn viðskiptavinur en traustur greiðandi
Lykilstarfsmenn - óhæði				0,5	0,5	5,0%	0,03	Útleiga húsnæðisins byggir ekki að verulegu leyti á núverandi starfsliði
Samkeppni á markaði		3			3	10,0%	0,30	EKKI reynir mikið á samkeppni út leigutímabilið, óvissan er við endurnýjun
Staðsetningaráhætta				1,75	1,75	10,0%	0,18	Staðsetning húsnæðisins er góð og ætti ekki að vera erfiðleikum háð að nýta húsnæðið til annarrar starfsemi.
Gjaldmiðilsáhætta				1,75	1,75	10,0%	0,18	Gjalddeyrishöft og áfám þeirra veldur aukinni óvissu. Áfám hafna er líkleg til að hafa áhrif til aukinnar verðbólgu, en gera má ráð fyrir því að áhrifin verði lítil vegna verðtryggingar samninga.
Áætlanir		3,5			3,5	15,0%	0,53	Verðmatið byggir á núverandi leigusamningi og áætluðum stærðum, sem ekki byggja á fyrirliðgjandi gögnum um félagið.
Fjármögnunaráhætta				0,25	0,25	10,0%	0,03	Gert er ráð fyrir því að félagið verði fjármagnað með 70/30 lánsfé/þagið fé
<b>Heildarmat á fyrirtækisáhættu</b>						<b>100,0%</b>	<b>1,75</b>	

## Veginn meðalfjármagnskostnaðar (frh.) Ávöxtunarkrafa lánsfjár

### Ávöxtunarkrafa lánsfjár

Við mat á ávöxtunarkröfu lánsfjár er tekið mið af því hver væntanlegur lánsfjárlagsgagnastærðir eru við kaup fasteignarinnar. Samkvæmt upplýsingum frá verkkaupa mun lán til kaupanna bera 5% vexti og vera verðtryggt. Það samsvarar um 150 punkta álagi á ávöxtunarkröfu ríkisskuldabréfa. Sjá einnig töfluna hér að ofan.

	Arion	Íslandsbanki	Landsbanki
Kjörvextir	4,35%	4,45%	4,15%
	6,60%	9,45%	9,75%
Húsnæðislán			
	Min	3,50%	3,95%
Max	5,35%	4,95%	4,75%

### Veginn meðalfjármagnskostnaðar (WACC)

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

Út frá fyrrgreindum forsendum er hægt að reikna út veginn meðalfjármagnskostnað sem notaður er í verðmatinu og er hann 5,8%.

WACC	Vægi	Niðurstaða
Ávöxtunarkrafa eigin fjár (Re):		
Rf	2,78%	
Unl.betta	0,40	
Betta	1,68	
MRP	5,0%	
Álag	1,8%	
<b>Re</b>	<b>12,93%</b>	<b>Re * We = 2,6%</b>
Ávöxtunarkrafa lánsfjár (Rd):		
Rd	4,3%	
Skattaleg áhrif	20,0%	
<b>Rd*(1-t)</b>	<b>3,4%</b>	<b>Rd*(1-t)*Wd = 2,74%</b>
Veginn meðalkostnaður fjármagns (WACC):		
<b>WACC</b>	<b>Re * We = 2,6% + Rd*(1-t)*Wd = 2,74%</b>	<b>WACC = 5,8%</b>

## Seljanleikaafsláttur

### Seljanleikaafsláttur/sölu-kostnaður

Taflan hér fyrir neðan sýnir þá matsþætti sem hafa áhrif á seljanleikaáhættu. Þrír þeirra hafa ekki áhrif í þessu verðmati.

Það er mat Capacent að seljanleikaáhættu sé takmörkuð í núverandi viðskiptaumhverfi m.a. vegna áhrifa gjaldleyrishafta á fjárfestingarkosti. Framboð skrifstofuhúsnæðis er allnokkurt á höfuðborgarsvæðinu en staðsetning húsnæðisins er góð, miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu og vel tengt helstu umferðaræðum.

Félagið ekki skráð á verðbréfamarkað og þó ekki væri litið til annarra þátta en kostnaðar við skráningu má gera ráð fyrir því að óskráð félag geti verið allt að 20% verðminni en skráð félag. Þá dregur það verulega úr seljanleikaáhættu fasteigna að þær hafa verðmæti fyrir stærrí hóp en leigusala. Notendur eigna eru einnig hugsanlegir kaupendur.

Það er mat Capacent að þegar tekið hefur verið tillit til þessara þátta megi gera ráð fyrir því að seljanleikaafsláttur eða sölu-kostnaður verði um 5%.

Matsþáttur	Áhrif	Skýringar
Sölu-réttur	↑	Á ekki við.
Arðgreiðslur	↑	Eignin skilar reglubundum leigutekjum sem er ígildi arðgreiðslna.
Fjöldi hugsanlegra kaupenda og kaupgeta þeirra	↑	Eignin er með langa leigusamninga sem ættu að gera hana seljanlegri, en óvissa er um endurnýjun leigusamninga. Góð staðsetning styður seljanleika.
Líkur á því að félagið verði skráð eða verði yfirtekið	↑	Ekkert stendur til að skrá félagið á markað, en möguleiki væri á yfirtöku.
Takmarkandi söluákvæði í samþykktum	↑	Á ekki við.
Stærð, rekstrarárangur og fjárhagsstýrkur fyrirtækisins	↑	Á ekki við.
Hlutfall hluta í félaginu sem eru til sölu	↑	Á ekki við.

## Niðurstöður verðmatsútreikninga

### Verðmæti

Út frá áætluðu núvirtu fjárfæði er verðmæti eignarinnar um 376 m.kr. Ef miðað væri við framlegð fyrir stjórnunar- kostnað er virði eignarinnar 423 m.kr.

### Kennitölur

Leigumargfaldari eignarinnar er á bilinu 141 – 152. Hann reiknast sem verðmæti eignar deilt með leigutekjum á mánuði.

Leiguarðsemi eignarinnar er 6,3%. Hún reiknast sem framlegð (fyrir/eftir stjórnunarkostnað, NOI) deilt með verðmæti eignarinnar.

Meðalverð á fermetra samkvæmt verðmatinu er á bilinu 396-446 þ.kr.

Núvirt fjárfæði, þ.kr.	1	2	3	4	5	Lokavirði	Samtals
<b>Hreinar rekstrartekjur</b>	<b>29.387</b>	<b>27.780</b>	<b>26.260</b>	<b>24.824</b>	<b>23.466</b>	<b>438.482</b>	<b>570.199</b>
Tekjur	29.387	27.780	26.260	24.824	23.466	451.215	582.933
-Hagræn vagnýting	0	0	0	0	0	-12.733	-12.733
<b>Rekstrar-kostnaður</b>	<b>-6.274</b>	<b>-5.931</b>	<b>-5.606</b>	<b>-5.300</b>	<b>-5.010</b>	<b>-105.693</b>	<b>-133.813</b>
Fasteignagjöld	-438	-414	-391	-370	-350	-6.371	-8.334
Viðhaldskostnaður	-2.659	-2.514	-2.376	-2.246	-2.123	-45.259	-57.177
Tryggingar og annað	-299	-282	-267	-252	-238	-5.082	-6.421
Stjórnunarkostnaður	-2.878	-2.721	-2.572	-2.431	-2.298	-48.982	-61.881
<b>NOI (núvirt)</b>	<b>23.113</b>	<b>21.849</b>	<b>20.654</b>	<b>19.525</b>	<b>18.457</b>	<b>332.788</b>	<b>436.386</b>
3% skattaleg afskrift	-10.792	-10.202	-9.644	-9.116	-8.618	-183.682	-232.054
Tekjuskattur	-2.464	-2.329	-2.202	-2.082	-1.968	-29.821	-40.866
Skattaleg afskrift	10.792	10.202	9.644	9.116	8.618	183.682	232.054
Endurbætur	0	0	0	0	0	0	0
Önnur fjárfæðisáhrif	0	0	0	0	0	0	0
<b>Núvirt fjárlæst fjárfæði</b>	<b>20.649</b>	<b>19.520</b>	<b>18.452</b>	<b>17.443</b>	<b>16.489</b>	<b>302.967</b>	<b>395.520</b>
Sölukostnaður	-5,00%						-19.776
VSK skuldbinding							0
<b>Verðmæti eignar</b>							<b>375.744</b>

Helstu niðurstöður/kennitölur	Kaupverð	Verðmæti eignar ...	
		m./stj.kostn.	án stj.kostn.
Alfheimar 74	370.000	375.744	422.773
Verð umfram fasteignamat	135,7%	139,4%	169,4%
Verð umfram brunabótamat	35,3%	37%	55%
Leigumargfaldari í upphafi	139,26	141,42	152,47
Leiguarðsemi í upphafi	7,2%	6,3%	6,3%
Verð á fermetra, þ.kr.	390,30	396,35	445,96

## Næmigreiningar

Allar næmigreiningarnar hér til hliðar sýna hvaða áhrif breytingar á tiltekna forsendur hafa á verðmæti fasteignarinnar að Álfrheimum 74 að teknu tilliti til seljanleikaafsláttar.

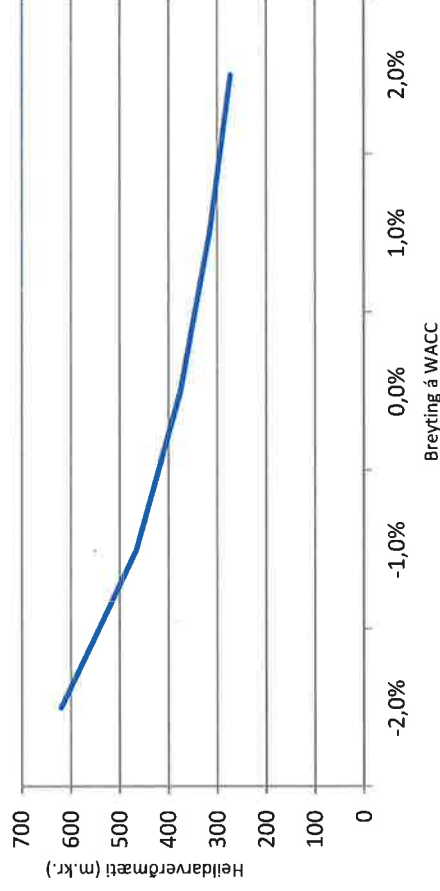
Efsta taflan sýnir annars vegar áhrif þess ef leiguverð breytist þegar leigusamningur eignarinnar rennur úr gildi. Hins vegar sýnir taflan áhrif þess ef vannýting eykst en grunnforsendan er að það sé engin vannýting.

Næsta taflan sýnir áhrif ef breytingar eiga sér stað á núvirtum viðhaldskostnaði og vegnum meðalfjármagnskostnaði (WACC). Í töflunni má sjá að WACC hefur mun meiri áhrif á verðmæti eignarinnar heldur en viðhaldskostnaðurinn.

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

Myndin hér fyrir neðan sýnir hvaða áhrif breytingar á WACC hafa heildarverðmæti fasteignanna (sbr. töflu 2). Eins og áður sagði er WACC-ið sá liður sem hefur mest áhrif á verðmæti eignarinnar.

Áhrif á virði eignar ef WACC breytist



Vannýting breytist frá grunnforsendu um ...	Breyting í leiguverði við lok samnings				
	-5,0%	-1,0%	0,0%	1,0%	5,0%
-5,0%	376	384	385	387	395
-1,0%	368	376	378	380	387
0,0%	367	374	376	378	385
1,0%	365	372	374	376	383
5,0%	357	364	366	368	375

Breyting á WACC	Breyting á núvirtum viðhaldskostnaði				
	-0,50%	-0,25%	0,00%	0,25%	0,50%
-2,0%	658	639	621	602	584
-1,0%	494	480	466	453	439
0,0%	397	387	376	365	354
1,0%	334	325	316	307	298
2,0%	289	281	274	266	258

Breyting á ávöxtunarkröfu eigin fjár (Re)	Breyting á núvirtum viðhaldskostnaði				
	-0,50%	-0,25%	0,00%	0,25%	0,50%
-4,0%	471	458	445	432	419
-2,0%	431	419	407	395	383
0,0%	397	387	376	365	354
2,0%	369	359	349	339	329
4,0%	345	336	326	317	308

Tölur eru í milljónum króna