



Viðauki við lýsingu, dags. 19. júní 2014 (hér eftir “lýsingin”) sem birt var í tengslum við umsókn FÍ Fasteignafélags slhf. um töku skuldabréfa, FIF 13 01, til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf.

Viðauki þessi er birtur á grundvelli 46. gr. laga um verðbréfavíðskipti nr. 108/2007 þar sem kemur fram að komi fram mikilvægar nýjar upplýsingar sem máli geta skipt við mat á verðbréfunum skuli útbúa viðauka við lýsingu þar sem greint er frá viðkomandi atriðum. Lýsingin skal höfð til hliðsjónar við lestur viðauka þessa og gilda skilgreiningar í lýsingu jafnframt um viðauka þennan. Við birtingu viðaukans myndar hann órjúfanlegan hluta lýsingarinnar.

Breytingar á lýsingunni eru eftirfarandi:

BREYTING Á SAMANTEKT

Fyrstu málsgrein kafla A.1 í samantekt skal breytt í heild sinni og skal eftirleiðis vera svohljóðandi:

*„Samantekt þessa skal túlka sem inngang að lýsingu FÍ Fasteignafélags slhf., (hér eftir „**útgefandi**“ eða „**félagið**“) sem samanstendur af (i) þessari samantekt, (ii) útgefandalýsingu dagsett 6. September 2013 („útgefandalýsingin“), og (iii) verðbréfalýsingu dagsett 19. Júní 2014 og (iii) viðauka dags. 2. júlí 2014.*

BREYTING Á EFNISYFIRLITI VERÐBRÉFALÝSINGARINNAR

Efnisyfirliti verðbréfalýsingarinnar skal breytt í heild sinni og skal eftirleiðis vera svohljóðandi:



<u>1</u>	<u>ÁHÆTTUÞÆTTIR</u>	5
<u>1.1</u>	<u>Markaðsáhætta</u>	6
<u>1.2</u>	<u>Seljanleikaáhætta</u>	6
<u>1.3</u>	<u>Vanskilaáhætta</u>	6
<u>1.4</u>	<u>Áhætta tengd undirliggjandi tryggingum</u>	6
<u>1.5</u>	<u>Verðbólgu- og vaxtaáhætta</u>	8
<u>1.6</u>	<u>Uppgjörsáhætta</u>	8
<u>1.7</u>	<u>Lagaleg áhætta</u>	8
<u>2</u>	<u>SKILGREININGAR</u>	9
<u>3</u>	<u>TILKYNNING FRÁ ÚTGEFANDA</u>	11
<u>4</u>	<u>ÁBYRGIR AÐILAR</u>	12
<u>4.1</u>	<u>Yfirlýsing stjórnar útgefanda</u>	12
<u>4.2</u>	<u>Umsjónaraðili vegna töku skuldabréfanna til viðskipta</u>	13
<u>4.3</u>	<u>Hugsanlegir hagsmunaárekstrar</u>	13
<u>4.3.1</u>	<u>MP Banki hf.</u>	13
<u>4.3.2</u>	<u>Ábyrgðaraðili</u>	14
<u>4.3.3</u>	<u>Stjórn og framkvæmdastjóri</u>	14
<u>5</u>	<u>UPPLÝSINGAR UM SKULDABRÉFIN</u>	14
<u>5.1</u>	<u>Almennt</u>	15
<u>5.2</u>	<u>Tilgangur útgáfunnar</u>	15
<u>5.3</u>	<u>Heimild að baki fyrirhugaðri útgáfu skuldabréfanna</u>	15
<u>5.4</u>	<u>Aðilar og hlutverk</u>	16
<u>5.5</u>	<u>Greiðslufyrirkomulag</u>	17
<u>5.6</u>	<u>Upplýsingagiöf</u>	17
<u>6</u>	<u>TRYGGINGASAFNIÐ</u>	17
<u>6.1</u>	<u>Almennt um tryggingasafnið/tryggingabréfin</u>	18
<u>6.2</u>	<u>Fasteignir og leigusamningar</u>	18
<u>6.2.1</u>	<u>Fjármögnun fasteigna</u>	22
<u>6.3</u>	<u>Skipulag viðskipta</u>	23
	23
<u>6.4</u>	<u>Fjármagnsflæði af fasteignum</u>	23
<u>6.5</u>	<u>Fjárfestingastefna</u>	24
<u>6.6</u>	<u>Sala og útskipting fasteigna útgefanda</u>	25

6.7	Fjárhæð láns í hlutfalli við fjárhæð tryggingar	25
6.8	Óháð virðismat tryggingasafns - sérfræðiálit	25
6.9	Upplýsingar frá þriðja aðila	26
7	SKILMÁLAR SKULDABRÉFSINS	26
7.1	Almennar upplýsingar um skuldabréfin	26
7.2	Ítarupplýsingar um skuldabréfin	30
7.3	Upplýsingar um löggjöf	38
7.4	Taka til viðskipta	39
7.4.1	Ákvörðun um töku til viðskipta	39
7.4.2	Tilgangur töku til viðskipta	39
7.4.3	Umsjón með töku skuldabréfanna til viðskipta	39
7.4.4	Umsókn um töku skuldabréfanna til viðskipta	39
7.4.5	Kostnaður við töku skuldabréfanna til viðskipta	40
8	BREYTINGAR Á ÚTGEFANDALÝSINGU	40
8.1	Breytingar á kafla 1.2.1 („Félagafarm“):	40
8.2	Breytingar á kafla 1.3.1 („Mótaðilaáhætta“):	40
8.3	Breytingar á kafla 1.4.3 („Áhætta vegna lok starfstíma útgefanda“):	42
8.4	Breytingar á kafla 2 („Skilgreiningar“):	42
8.5	Breyting á kafla 3.1 („Almennt um útgefanda“):	43
8.6	Breytingar á kafla 3.2 („Félagsform og löggjöf sem útgefandi starfar eftir“):	43
8.7	Breytingar á kafla 3.3 („Ábyrgðaraðili útgefanda“):	43
8.8	Breytingar á kafla 3.6 („Óháð mat á virði fjárfestingareigna“):	44
8.9	Breytingar á kafla 3.7 („Fjárfestingar“):	44
8.10	“Breytingar á kafla 3.11.3 („Önnur viðskiptatengsl tengdra aðila“):	44
8.11	“Breytingar á kafla 3.15 („Fjárhagsstaða, rekstrarafkoma og mat á eignum“):	44
8.12	Breytingar á kafla 3.18 („Endurskoðandi“):	45
8.13	Breytingar á kafla 4 („HLUTHAFAR“):	45
8.14	Breytingar á kafla 5.2 („Stjórn og framkvæmdastjóri“):	45
8.15	Breytingar á kafla 5.3.3 („Stjórn og framkvæmdastjóri“):	49
8.16	Breytingar á kafla 6 („Fjárhagsupplýsingar“):	49
8.17	Nýr kafli 6.4 („Ársreikningur árið 2013“):	50
8.18	Breytingar á kafla 6.4.1 („Breytingar á fjárhag útgefanda frá 1. júlí 2013“):	50
8.19	Breytingar á kafla 7 („SKJÖL TIL SÝNIS“):	50
8.20	Breytingar á kafla 8.1 („Yfirlýsing stjórnar útgefanda“):	51



8.21	Breytingar á kafla 8.2 („Yfirlýsing löggilts endurskoðanda“) í útgefandalýsingu:	51
8.22	Breytingar á kafla 8.3 („Umsjónaraðili vegna töku skuldabréfanna til viðskipta“) í útgefandalýsingu:	51
8.23	Breyting á kaflaheiti 11 („STOFNEFNAHAGSREIKNINGUR, ÁRSREIKNINGUR 2012 OG HÁLFSÁRSUPPGJÖR FYRIR FYRRI HLUTA ÁRSINS 2013“)	52
8.24	Breyting á kafla 13 („VERÐMÖT - CAPACENT“)	52
9	SKJÖL TIL SÝNIS	52
10	TRYGGINGARBRÉF	54
11	ENDURSKOÐAÐUR ÁRSREIKNINGUR FYRIR REIKNINGSÁRIÐ 2013	56
12	VERÐMATSSKÝRSLA FYRIR ÞVERHOLT 11 OG YFIRLÝSING CAPACENT	57
13	VIÐAUKI VIÐ ÚTGÁFULÝSINGU	58

BREYTING Á INNGANGI VERÐBRÉFALÝSINGARINNAR

Fyrsta málsgrein verðbréfalýsingarinnar skal breytt í heild sinni og skal eftirleiðis vera svohljóðandi:

„Verðbréfalýsing þessi er birt af hálfu FÍ Fasteignafélags slhf., kt. 571212-0210, Amtmannsstíg 1, 101 Reykjavík, Ísland (hér eftir „**útgefandi**“ eða „**félagið**“), dagsett þann 19. júní 2014, sbr. viðauki dags. 2. júlí 2014 („**verðbréfalýsing**“). Verðbréfalýsingin er gefin út vegna stækkunar skuldabréfaflokks útgefanda FIF 13 01 sem tekinn var til viðskipta þann 16. september 2013 á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Ísland (hér eftir einnig nefnt „**Kauphöllin**“). Verðbréfalýsingin er hluti af lýsingu sem samanstendur af þremur skjölum, þ.e. (i) verðbréfalýsingu þessari, (ii) útgefandalýsingu dagsettri 6. september 2013, uppfærð með verðbréfalýsingu dags. 19. júní 2014, (iii) viðauka, dags. 2. júlí 2014, við lýsingu dagsett 19. júní 2014 og (iv) samantekt dagsett 19. júní 2014 („**lýsingin**“).“

2. SKILGREININGAR

Eftirfarandi skilgreining í kafla 2 breytist og skal eftirleiðis vera svohljóðandi:

„Lýsingin

til lýsingar útgefanda sem samanstendur af (i) verðbréfalýsingu dagsettri þann 19. júní 2014 (ii) útgefandalýsingu dagsettri þann 6. september 2013, (iii) samantekt dagsettri þann 19. júní 2014 og (iv) viðauka dagsettur 2. júlí 2014, við lýsingu dagsett 19. júní 2014.

3. TILKYNNING FRÁ ÚTGEFANDA

Annarri málsgrein í kafla 3 í verðbréfalýsingunni skal breytt í heild sinni og skal eftirleiðis vera svohljóðandi:

„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, eins og henni var breytt með verðbréfalýsingu dags. 19. júní 2014 og með viðauka dags. 2. júlí 2014, sem fjalla um áhættu tengdri



útgáfu skuldabréfanna sem óskað verður eftir að tekin verði til viðskipta hjá Kauphöllinni á grundvelli lýsingar útgefanda.“

7. SKILMÁLAR SKULDABRÉFSINS

Þriðja málslið í kafla 7 í verðbréfalýsingunni skal breytt í heild sinni og skal eftirleiðis vera svohljóðandi:

„Ítarlegar upplýsingar um útgefanda og útgáfuna er að finna í útgefandalýsingu dags. 6. september 2013, eins og henni var breytt með verðbréfalýsingu dags. 19. júní 2014 og viðauka dags. 2. júlí 2014.“

8. BREYTINGAR Á ÚTGEFANDALÝSINGU

8. kafla verðbréfalýsingarinnar er breytt í heild sinni:

Með vísan til 28. gr. reglugerðar 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, eru eftirfarandi þær breytingar sem hafa átt sér stað á útgefandalýsingu frá 6. september 2013.

8.1 Breytingar á kafla 1.2.1 („Félagiform“):

Heimilisfangi útgefanda og ábyrgðaraðila í kafla 1.3.1 skal breytt og skal eftirleiðis vera Amtmannsstígur 1, 101 Reykjavík.

8.2 Breytingar á kafla 1.3.1 („Mótaðilaáhætta“):

Í tveimur síðustu málsgreinum kafla 1.3.1 er fjallað um fjárfestingareignir útgefanda. Þar sem útgefandi hefur nú fest kaup á **(i)** Bernhöftstorfundi og **(ii)** Þverholti 11 falla þær málsgreinar út og í stað þeirra koma eftirfarandi málsgreinar:

*„Útgefandi á nú sex fasteignir sem hann hefur eignast í fjórum fjárfestingum. Í fyrsta lagi er um að ræða 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.*

*Í öðru lagi 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.*

Í þriðja lagi á útgefandi Bernhöftstorfuna í 101 Reykjavík (landnúmer 101328), en þar eru eftirfarandi þrjár fasteignir:

Lækjargata 3, 101 Reykjavík með landnúmer 101328 og fastanúmer 200-4325. Lækjargata 3 er atvinnuhúsnæði með 100% nýtingarhlutfall og leigð út til tveggja leigutaka, (i) skrifstofu Listahátíðar Reykjavíkur og (ii) Hjólaleigu Reykjavíkur ehf. Þá eru geymslur í kjallara fasteignarinnar leigðar út fyrir óverulega fjárhæð á mánuði.



Leigusamningur við Listahátíð Reykjavíkur er verðtryggður og gildir til 30. júní 2019. Leigusamningurinn er óuppsegjanlegur og á leigutaki forleigurétt að fasteigninni, en ekki forkaupsrétt. Frá og með 30. júní 2019 mun leiguverð hækka um 15% í því tilviki að Listahátíð Reykjavíkur nýtir forleiguréttinn. Leigutekjur samsvara tæplega 6% af heildarleigutekjum útgefanda vegna Bernhöftstorfunnar.

Leigusamningur við Hjólaleigu Reykjavíkur er verðtryggður. Gildistími leigusamningsins rann út þann 31. mars 2014 en aðilar komust að samkomulagi um að framlengja samninginn til október 2014. Frá og með 1. apríl 2014 mun leiguverð hækka um 15%. Í október 2014 stefnir útgefandi að því að breyta húsnæðinu í skrifstofuhúsnæði með það fyrir augum að tryggja áframhaldandi leigutekjur í rýminu. Leigutekjur samsvara rúmlega 3% af heildarleigutekjum útgefanda vegna Bernhöftstorfunnar.

Amtmannsstígur 1, 101 Reykjavík með landnúmer 101328 og fastanúmer 200-4327. Amtmannsstígur 1 er atvinnuhúsnæði með 100% nýtingarhlutfall og leigð út tveggja leigutaka, (i) Búmannsklukkunnar ehf. og (ii) Minjaverndar Gimli.

Leigusamningur við Búmannsklukkuna ehf. er verðtryggður og gildir til 30. september 2018. Þann 1. október 2014 og 1. október 2016 mun leiguverð hækka um 5%. Leigusamningurinn er óuppsegjanlegur og á leigutaki forleigurétt að fasteigninni, en ekki forkaupsrétt. Leigutekjur samsvara rétt rúmlega 20% af heildarleigutekjum útgefanda vegna Bernhöftstorfunnar.

Ábyrgðaraðili útgefanda (FÍ GP) leigir minnsta rýmið í Bernhöftstorfunni fyrir skrifstofur sínar skv. leigusamningi, dags. 25. janúar 2014. Leigusamningurinn er til fimm ára og samsvara leigutekjur tæplega 3% af heildarleigutekjum útgefanda vegna Bernhöftstorfunnar..

Bankastræti 2, 101 Reykjavík með landnúmer 101328 og fastanúmer 200-4323. Bankastræti 2 er atvinnuhúsnæði með 100% nýtingarhlutfall miðað við dagsetningu verðbréfalýsingar þessarar. Fasteignin er leigð út til þriggja leigutaka, (i) Bankastrætis 2 ehf., (ii) Pennans ehf. og (iii) Íslenska fjallaleiðsögumanna ehf.

Leigusamningurinn við Bankastræti 2 ehf. er verðtryggður og gildir til 30. júní 2021. Þann 1. júlí 2015, 1. júlí 2017 og 1. júlí 2019 mun leiguverð hækka um 5% í hvert sinn. Leigusamningurinn er óuppsegjanlegur og á leigutaki forleigurétt að fasteigninni, en ekki forkaupsrétt. Leigutekjur samsvara rúmlega 45% af heildarleigutekjum útgefanda vegna Bernhöftstorfunnar.

Leigusamningurinn við Pennann ehf. er verðtryggður og gildir til 31. maí 2023. Frá og með 1. nóvember 2018 mun leiguverð hækka um 10%. Hins vegar, sætti leigutaki sig ekki við slíka hækkun geta báðir aðilar sagt leigusamningnum upp með 4 mánaða uppsagnarfresti. Leigusamningurinn er að öðru leiti óuppsegjanlegur og á leigutaki forleigurétt að fasteigninni, en ekki forkaupsrétt. Leigutekjur samsvara tæplega 10% af heildarleigutekjum útgefanda vegna Bernhöftstorfunnar.

Leigusamningurinn við Íslenska fjallaleiðsögumenn ehf. er verðtryggður og gildir til 30. september 2023. Þann 1. október 2016 og 1. október 2019 mun leiguverð hækka um 5%. Leigusamningurinn er óuppsegjanlegur og eiga leigutakar forleigurétt að fasteigninni, en ekki forkaupsrétt. Leigutekjur samsvara tæplega 12% af heildarleigutekjum útgefanda vegna Bernhöftstorfunnar.

Í fjórða lagi á útgefandi fasteign að Þverholti 11, 101 Reykjavík, sem er atvinnuhúsnæði með 100% nýtingarhlutfall miðað við dagsetningu útgefandalýsingar þessarar. Fasteignin er leigð út til eins leigutaka, Listaháskóla Íslands, kt. 421098-4099. Listaháskóli Íslands leigir fasteignina á grundvelli tveggja leigusamninga.



Þannig gerðu útgefandi og Listháskóli Íslands með sér leigusamning, dags. 2. maí 2014 þar sem Listaháskóli Íslands skuldbindur sig til þess að leigja kjallara, 5. og 6. hæð fasteignarinnar við Þverholt 11 ásamt sameign og lóðaréttindum. Leigusamningurinn er verðtryggður og lýkur leigutíma þann 31. júlí 2024. Leigusamningurinn er því tímabundinn og óuppsegjanlegur að því frátöldu að leigutaka er heimilt að segja leigusamningnum upp þann 31. júlí 2021 með 12 mánaða uppsagnarfresti. Þann 1. janúar 2016 og 1. janúar 2017 mun leiguverð hækka um 13,7% annars vegar og 20,5% hins vegar.

Þá gerðu útgefandi og Listháskóli Íslands með sér leigusamning, dags. 2. maí 2014 þar sem Listaháskóli Íslands skuldbindur sig til þess að leigja 1 – 4. hæð fasteignarinnar við Þverholt 11 ásamt sameign og lóðaréttindum. Leigusamningurinn er verðtryggður og lýkur leigutíma þann 31. júlí 2024. Leigusamningurinn er tímabundinn og óuppsegjanlegur að því frátöldu að leigutaka er heimilt að segja leigusamningnum upp þann 31. júlí 2021 með 12 mánaða uppsagnarfresti.

8.3 Breytingar á kafla 1.4.3 („Áhætta vegna lok starfstíma útgefanda“):

Í annarri málsgrein kafla 1.4.3 er fjallað um fjármögnun fasteigna í eigu útgefanda. Þar sem útgefandi hefur nú (i) fjárfest í Bernhöftstorfundi og þ.a.l. þeim fasteignum sem tilheyra henni og (ii) keypt Þverholt 11, eru eftirfarandi breytingar gerðar á fyrrgreindri málsgrein:

„Athygli er vakin á því að til þessa hefur útgefandi fjárfest í sex fasteignum. Í fyrsta lagi Laufásvegi 31, 101 Reykjavík, sem var að fullu fjármögnuð með eigin fé. Í öðru lagi Álfheimum 74, 104 Reykjavík sem var að fullu fjármögnuð með útgáfu skuldabréfa. Í þriðja lagi er um að ræða Bernhöftstorfuna í 101 Reykjavík, en til hennar heyra þrjár fasteignir; Amtmannsstígur 1, Bankastræti 2 og Lækjargata 3. Kaupin á Bernhöftstorfundi voru að fullu fjármögnuð með útgáfu skuldabréfa. Í fjórða lagi Þverholti 11, 105 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 ætti hlutfall skuldabréfa og hlutabréfa að vera í samræmi við framangreinda skiptingu milli eigin fjármögnunar og útgáfu skuldabréfa (þ.e. 80/20).“

8.4 Breytingar á kafla 2 („Skilgreiningar“):

Eftirfarandi skilgreiningar í kafla 2 breytast og skulu eftirleiðis vera svohljóðandi:

Ábyrgðaraðili	Til FÍ Fasteignafélags GP ehf., kt. 430712-1010, Amtmannsstíg 1, 101 Reykjavík.
„Lýsingin	til lýsingar útgefanda sem samanstendur af (i) verðbréfalýsingu dagsettri þann 19. júní 2014, (ii) útgefandalýsingu þessari, sem uppfærð var með verðbréfalýsingu dagsettri 19. júní 2014, (iii) samantekt dagsettri þann 19. júní 2014, og (iv) viðauki, dagsettur 2. júlí 2014, við lýsingu, dags. 19. júní 2014.
Samantekt	vísar til samantektar dagsett þann 19. júní 2014.
Skilmálar	til skilmála félagsins, dagsettra 25. janúar 2013 (með síðari breytingum).
Skuldabréfin eða skuldabréfaútgáfa	til skuldabréfa FÍ Fasteignafélags slhf. í skuldabréfaflokki FIF 13 01, sem er sá flokkur sem tekinn hefur verið til viðskipta í Kauphöllinni, sem var stækkaður á grundvelli verðbréfalýsingar sem dagsett er þann 19. júní 2014, eins og henni var breytt með



viðauka dags. 2. júlí 2014.

Tryggingarbréfin	<i>til tryggingabréfa sem útgefandi gefur út í hvert skipti sem hann kaupir fasteign þar sem allar fasteignir útgefanda eru veðsettar til tryggingar á skilvísri og skaðlausri greiðslu fjárskuldbindinga útgefanda samkvæmt skuldabréfaútgáfunni, hvert tryggingabréf skal vera efnislega í samræmi við kafla 10 í verðbréfalýsingu sem dagsett er þann 19. júní 2014.</i>
Útgefandi eða félagið	<i>til FÍ Fasteignafélags slhf., kt. 571212-0210, Amtmannsstíg 1, 101 Reykjavík.</i>
Útgefandalýsing	<i>til útgefandalýsingar þessarar, uppfærð með verðbréfalýsingu dags. 19. júní 2014 og viðauka, dags. 2. júlí 2014, við lýsingu dags. 19. júní 2014.</i>

8.5 Breyting á kafla 3.1 („Almennt um útgefanda“):

Heimilisfangi útgefanda í fyrstu málsgrein kafla 3.1 skal breytt og skal eftirleiðis vera Amtmannsstígur 1, 101 Reykjavík.

Þar sem útgefandi gefur út eitt tryggingarbréf fyrir hverja fasteign sem hann kaupir, sem er efnislega í samræmi við kafla 10 í verðbréfalýsingu dags. 19. júní 2014, verður orðalag sjöttu málsgreinar eftirleiðis svohljóðandi:

„Ábyrgð útgefanda á greiðslu á skuldbindingum samkvæmt skuldabréfaútgáfu þessari er fólgin í tekjum útgefanda og þeim eignum sem útgefandi á hverju sinni. Jafnframt standa tryggingarbréf sem félagið gefur út vegna hvernar fasteignar sem það kaupir, sem fela 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.“

8.6 Breytingar á kafla 3.2 („Félagsform og löggjöf sem útgefandi starfar eftir“):

Þar sem skuldabréfaflokkur útgefanda var tekinn til viðskipta þann 16. september 2013 verður orðalag þriðju málsgreinar kafla 3.2 eftirleiðis svohljóðandi:

„Þar sem skuldabréfaflokkur útgefanda FIF 13 01 hefur verið tekinn til viðskipta í Kauphöllinni er félagið jafnframt bundið af ákvæðum vvl. Ennfremur gildir 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. Jafnframt gilda reglur Kauphallarinnar, eins og þær eru í gildi á hverjum tíma, um útgefanda.“

8.7 Breytingar á kafla 3.3 („Ábyrgðaraðili útgefanda“):

Heimilisfangi útgefanda og ábyrgðaraðila í kafla 3.3 skal breytt og skal eftirleiðis vera Amtmannsstígur 1, 101 Reykjavík.

8.8 Breytingar á kafla 3.6 („Óháð mat á virði fjárfestingareigna“):

Eftirfarandi breyting er gerð á fyrstu málsgrein kafla 3.6 sem mun nú kveða á um sex fasteignir í eigu útgefanda í stað tveggja áður:

„Útgefandi hefur falið Capacent, kt. 550910-0630, Borgartúni 27, 105 Reykjavík að framkvæma sjálfstætt mat á virði fjárfestinga félagsins. Við dagsetningu uppfærslu á útgefandalýsingu í 8. kafla verðbréfalýsingu dagsett þann 19. júní 2014, sbr. viðauki dags. 2. júlí 2014, á útgefandi sex fasteignir, sbr. kafla 3.7.“

8.9 Breytingar á kafla 3.7 („Fjárfestingar“):

Vegna kaupa útgefanda á (i) Bernhöftstorfunni og (ii) Þverholti 11 koma inn nýjar málsgreinar í kaflann. Fyrstu tvær málsgreinarnar haldast óbreyttar en í kjölfar þeirra mun kaflinn verða svohljóðandi:

„Þann 11. desember 2013 undirritaði útgefandi kaupsamning um kaup á Bernhöftstorfunni 101 Reykjavík (landnúmer 101328). Til Bernhöftstorfunnar heyra þrjár fasteignir, Amtmannsstígur 1, Bankastræti 2 og Lækjargata 3. Fasteignirnar eru allar atvinnuhúsnæði með 100% nýtingarhlutfall og eru leigðar út til samtals sjö leigutaka. Leigusamningarnir hafa mismunandi gildistíma, en þeir renna út á árunum 2014-2023. Með kaupunum á Bernhöftstorfunni fylgdu vörumerkin „TORFAN“ og „Restaurant Lækjarbrekka“, en bæði eiga þau sögulega tengingu við staðsetningu Bernhöftstorfunnar í miðbæ Reykjavíkur. Kaupin á Bernhöftstorfunni eru fjármögnuð með útgáfu skuldabréfa í flokknum

Með kaupsamningi dags. 25. apríl 2014 keypti útgefandi fasteign að Þverholti 11, 101 Reykjavík, sem er atvinnuhúsnæði með 100% nýtingarhlutfall miðað við dagsetningu útgefandalýsingar þessarar. Fasteignin er atvinnuhúsnæði og er leigð út til eins leigutaka, Listaháskóla Íslands, kt. 421098-4099. Listaháskóli Íslands leigir fasteignina á grundvelli tveggja leigusamninga. Kaupin á Þverholti 11 eru fjármögnuð með útgáfu skuldabréfa í flokknum.

Samkvæmt áskriftarloforðunum er fyrirhugað að heildarfjárfestingar útgefanda verði fjármagnaðar í hlutföllunum 20% hlutafé og 80% skuldabréf.

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. Auk þess hafa ekki orðið neinar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum útgefanda frá 1. janúar 2013 eða frá því að síðustu endurskoðuðu reikningsskil hans voru birt.

8.10 Breytingar á kafla 3.11.3 („Önnur viðskiptatengsl tengdra aðila“):

Vegna leigusamnings ábyrgðaraðila og útgefanda (FÍ GP), dags. 25. janúar 2014 um rými í Bernhöftstorfunni er eftirfarandi málsgrein bætt við kafla 3.11.3:

„Ábyrgðaraðili leigir minnsta rýmið í Bernhöftstorfunni fyrir skrifstofur sínar skv. leigusamningi, dags. 25. janúar 2014 við útgefanda. Leigusamningurinn er til fimm ára og samsvara leigutekjur tæplega 3% af heildarleigutekjum útgefanda vegna Bernhöftstorfunnar.

8.11 Breytingar á kafla 3.15 („Fjárhagsstaða, rekstrarafkoma og mat á eignum“):

Vegna kaupa útgefanda á (i) Bernhöftstorfunni og (ii) Þverholti 11 verða breytingar gerðar á þriðju málsgrein kafla 3.15. Eftirleiðis hljómar málsgreinin svo:

„Capacent hefur framkvæmt mat á virði fjárfestingareigna útgefanda. Í fyrsta lagi er um að ræða mat á fasteigninni Laufásvegur 31, 101 Reykjavík; í öðru lagi mat á fasteigninni Álfheimar 74, 104 Reykjavík. Í þriðja lagi er um að ræða mat á virði Bernhöftstorfunnar í 101 Reykjavík (landnúmer 101328), en til hennar heyra fasteignirnar Amtmannsstígur 1, Bankastræti 2 og Lækjargata 3 og í fjórða lagi er um að ræða mat á virði Þverholts 11, 105 Reykjavík. Framangreindar fasteignir eru þær einu sem eru í eigu útgefanda að svo stöddu, sbr. kafli 3.7 að framan.

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 ávöxtunarkraftan, 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.“

8.12 Breytingar á kafla 3.18 („Endurskoðandi“):

Vegna endurskoðunar endurskoðanda félagsins á ársreikningi fyrir reikningsárið 2013 verður lokamálsliður kafla 3.18 eftirleiðis svohljóðandi:

„Þá hefur endurskoðandi kannað árshlutareikning útgefanda fyrir fyrri hluta ársins 2013 og endurskoðað og áritað án fyrirvara ársreikning fyrir reikningsárið 2013.“

8.13 Breytingar á kafla 4 („HLUTHAFAR“):

Skipting hlutafjár milli hluthafa er óbreytt frá dagsetningu útgefandalýsingar þann 6. september 2013, eins og hún var uppfærð í 8. kafla verðbréfalýsingar, dags. 19. júní 2014 og uppfærð með viðauka dags. 2. júlí 2014, og skal því fyrsta málsgrein eftirleiðis vera svohljóðandi:

„Hlutafé útgefanda miðað við þann 2. júlí 2014 er kr. 9.343.302 að nafnverði og eru hluthafar eftirfarandi:“

Þá skal dagsetningu annarrar málsgreinar breytt þannig að hún vísi til 2. júlí 2014.

8.14 Breytingar á kafla 5.2 (“Stjórn og framkvæmdastjóri“):

Vegna breytinga sem aðalfundur útgefanda samþykkti að gera á samþykktum félagsins þann 30. apríl 2014 verður kafli 5.2 eftirleiðis svohljóðandi:

„Stjórn útgefanda skipa 5 aðalmenn og tveir til vara 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 hann 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. 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.

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

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

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

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

- Ákvörðun um að stytta eða framlengja starfstíma félagsins einu sinni um tvö ár, sbr. 11. gr. skilmála félagsins, dags. 25. janúar 2013.
- 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 aðalfundi þann 30. apríl 2014 og er skipuð eftirfarandi einstaklingum:

Stjórnarformaður (fulltrúi ábyrgðaraðila í stjórn útgefanda)

Nafn:	Brynjólfur Jón Baldursson
Fæðingardagur:	11. apríl 1974
Aðalstarf:	Forstöðumaður fjármálafyrirtækja og fagfjárfesta á fjárfestingarbankasviði MP banka
Heimilisfang starfsstöðvar:	Ármúli 13a, 108 Reykjavík
Menntun:	B.S. í fjármálum og markaðsfræði frá Coastal Carolina University 1997 og próf í verðbréfavíðskiptum
Starfsreynsla:	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 stofnanafjórfa og sem forstöðumaður viðskiptaþróunar

Meðstjórnandi

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

Meðstjórnandi

Nafn:	Gylfi Jónasson
Fæðingardagur:	24. júní 1960
Aðalstarf:	Framkvæmdastjóri Festu lífeyrissjóðs
Heimilisfang starfsstöðvar:	Krossmói 4a, 260 Reykjanesbær
Menntun:	Viðskiptafræðingur, MBA, próf í verðbréfavíðskiptum
Starfsreynsla:	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

Nafn:	Tómas N. Möller
Fæðingardagur:	26. desember 1970



Aðalstarf: Lögfræðingur hjá Lífeyrissjóð verzlunarmanna

Heimilisfang starfsstöðvar: Kringlan 7, 103 Reykjavík

Menntun: Embættispróf í lögfræði frá HÍ, héraðsdómslögmannsréttindi, próf í verðbréfavíðskiptum, AMP (Advanced Management Program) diplómanám frá Háskólanum í Reykjavík, í samstarfi við IESE í Barcelona.

Starfsreynsla: 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

Nafn: Ólafur Sigurðsson

Fæðingardagur: 13. febrúar 1970

Aðalstarf: Framkvæmdastjóri Stafa lífeyrissjóðs

Heimilisfang starfsstöðvar: Stórhöfði 31, 110 Reykjavík

Menntun: Mag. Rer. Nat, viðskipta og rekstrarfræði, frá Salzburgar háskóla
Viðskipta- og rekstrarfræði frá Endurmenntun Háskóla Íslands
Próf í verðbréfavíðskiptum

Starfsreynsla: 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

Varamaður

Nafn: Lýður H. Gunnarsson

Fæðingardagur: 29. ágúst 1980

Aðalstarf: Eignastýring / sjóðstjóri Lífeyrissjóðs Verkfræðinga

Heimilisfang starfsstöðvar: Greniás 7, 210 Garðabær

Menntun: Bsc í viðskiptafræði, útskrift 2004. Msc í fjárfestingarstjórnun, útskrift 2010

Starfsreynsla: Eignastýringarvið Landsbankans frá 2003 – 2007. Fjármálasvið FL Group 2007 – 2008. Eignastýring Lífeyrissjóðs verkfræðinga 2009 – dags í dag



Varamaður

Nafn:	Óskar Örn Ágústsson
Fæðingardagur:	12. apríl 1973
Aðalstarf:	Fjármálastjóri Stafa lífeyrissjóðs
Heimilisfang starfsstöðvar:	Svöluhöfði 14, 270 Mosfellsbæ
Menntun:	Canc Oecon frá Háskóla Íslands, útskrift 1997, MSC frá Reading háskóla, útskrift 2000. Löggilding í verðbréfamiðlun
Starfsreynsla:	Starfsmaður Deloitte 1997 – 1999. Einkabankasvið Íslandsbanka 2000 – 2003. Framkvæmdastjóri eignastýringar Virðingar hf. 2003 – 2011. Fjármálastjóri Stafa lífeyrissjóðs 2011 – dags í dag

Framkvæmdastjóri útgefanda er Örn Valdimar Kjartansson:

Framkvæmdastjóri

Nafn:	Örn Valdimar Kjartansson
Fæðingardagur:	6. júlí 1966
Aðalstarf:	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.
Heimilisfang starfsstöðvar:	Katrínartún 2, 105 Reykjavík
Menntun:	B.Sc. markaðsfræði frá F.I.T. í Bandaríkjunum
Starfsreynsla:	<p>Sjálfstæð fasteignaráðgjöf (M3 fasteignaráðgjöf) frá árinu 2009 til 2013 þar sem unnið var fyrir mörg af stærri fyrirtækjum landsins, t.d. Skýrr, Skeljung, Sjónvá, Pennann og Reykjavíkurborg.</p> <p>Ýmis verkefni með hérlendum 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. 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. Húsasmiðjunnar, 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>

8.15 Breytingar á kafla 5.3.3 („Stjórn og framkvæmdastjóri“):

Vegna breytinga sem aðalfundur útgefanda samþykkti að gera á samþykktum félagsins þann 30. apríl 2014 verða eftirfarandi málsgreinum bætt við kafla 5.3.3, strax á eftir fimmtu málsgrein:

„Lýður H. Gunnarsson, varamaður í stjórn útgefanda, er sjóðstjóri hjá Lífeyrissjóði Verkfræðinga sem er 3,02% hluthafi í félaginu.

Óskar Örn Ágústsson, varamaður í stjórn útgefanda, er fjármálastjóri Stafa lífeyrissjóðs sem er 10,08% hluthafi í félaginu.“

8.16 Breytingar á kafla 6 („Fjárhagsupplýsingar“):

Vegna kaupa útgefanda á (i) fasteignum sem heyrir undir Bernhöftstorfuna og (ii) Þverholti 11, 105 Reykjavík, verður kafla 6. eftirleiðis svohljóðandi:

Útgefandi var stofnaður þann 27. nóvember 2012. Frá stofnun hefur útgefandi fjárfest í sex fasteignum, sbr. kafla 3.7 að framan. Nýjustu reikningskil félagsins er ársreikningur fyrir reikningsárið 2013. Ársreikningurinn gefur þó ekki nægilega rétta mynd af stöðu félagsins eins og hún er í dag þar sem fjárfesting félagsins í (i) Bernhöftstorfunni á sér stað í janúar 2014 og (ii) Þverholti 11 á sér stað í júní 2014. Þessar fjárfestingar koma þ.a.l. ekki fram á ársreikningnum. Bendir útgefandi því á að við lestur neðangreindra fjárhagsupplýsinga verði að hafa hliðsjón af kafla 6.3.1. að aftan, en hann inniheldur upplýsingar um breytingar á fjárhag útgefanda frá 1. janúar 2014.“

Þá verður önnur málsgrein 6. kafla eftirleiðis svohljóðandi:

„Hvorki hafa orðið neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum útgefanda frá útgáfu ársreiknings fyrir reikningsárið 2013 til dagsetningar verðbréfalýsingar þessarar, né hafa neinir atburðir nýlega átt sér stað sem snerta útgefanda eða skipta máli við mat á gjaldhæfi hans.“

Þá verður þriðja málsgrein 6. kafla eftirleiðis svohljóðandi:

„Neðangreindar fjárhagsupplýsingar eru fyrir tímabilið 27. nóvember 2012 til 31. desember 2013. Stofnfnahagsreikningur útgefanda og ársreikningar fyrir árin 2012 og 2013 hafa verið endurskoðaðir í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla. Árshlutareikningur útgefanda hefur verið kannaður í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410 um Könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum.“

8.17 Nýr kafla 6.4 („Ársreikningur árið 2013“):

Vegna endurskoðunar á ársreikningi félagsins fyrir reikningsárið 2013 bætist við nýr kafla 6.4 sem inniheldur eftirfarandi tölulegar upplýsingar um rekstur ársins 2013:

Ársreikningur 2013

Rekstrarreikningur

	2013
Húsaleigutekjur	43.088
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(6.890)
Rekstrartekjur	36.198



Umsýsluþóknun	(82.195)
Annar rekstrarkostnaður	(14.891)
Rekstrarkostnaður	(97.086)

(Rekstrartap) hagnaður (60.888)

Fjármunatekjur	1.369
Fjármunagjöld	(13.990)
Hrein (fjármagnsgjöld) fjármunatekjur	(12.621)

Tap tímabilsins (73.509)

Grunnhagnaður (tap) og þynntur hagnaður (tap) á hlut, í krónum (10)

Efnahagsreikningur

Eignir 31. desember 2013

Fjárfestingaeignir 1.833.980

Fastafjármunir samtals 1.833.980

Handbært fé 26.425

Aðrar skammtímakröfur 3.432

Veltufjármunir samtals 29.857

Eignir samtals 1.863.836

Eigið fé og skuldir

Hlutfé 9.343

Yfirverðsreikningur 528.987

(Ójafnað) óráðstafað eigið fé (73.509)

Eigið fé samtals 464.829

Vaxtaberandi skuldir 387.398

Langtímaskuldir 387.398

Ógreitt kaupverð fasteigna 975.000

Skuldir við tengda aðila 11.991

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir 24.626

Skammtímaskuldir 1.011.617

Eigið fé og skuldir samtals 1.863.836



Sjóðstreymi

Rekstrarhreyfingar	31. desember 2013
Tap ársins og heildarafkoma	(73.509)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé:	
Hrein (fjármagnsgjöld) fjármunatekjur	12.621 (60.888)
Breytingar á rekstrartengdum eignum	(3.432)
Breytingar á rekstrartengdum skuldum	15.264
Handbært fé til rekstrar	(49.056)
Innheimtar vaxtatekjur	1.369
Greidd vaxtagjöld og verðbætur	(32)
Handbært fé til rekstrar	(47.718)
Fjárfestingahreyfingar	
Fjárfesting í fjárfestingaeignum	(858.980)
Kröfur og skuldir við tengda aðila, breyting	11.991
Fjárfestingahreyfingar	(846.989)
Fjármögnunarhreyfingar	
Innborgað hlutafé	534.330
Tekin ný langtímalán	382.802
Fjármögnunarhreyfingar	917.132
Handbært fé í upphafi árs	4.000
Breyting handbærs fjár	22.425
Handbært fé í lok tímabils	26.425
Fjárfestingarhreyfingar án greiðsluáhrifa:	
Fjárfesting í fjárfestingaeignum	(975.000)
Ógreitt kaupverð fjárfestingaeigna, breyting	975.000

**fjárhæðir eru í þúsundum króna.*

8.18 Breytingar á kafla 6.3.1 („Breytingar á fjárhag útgefanda frá 1. júlí 2013“):

Kafla 6.3.1 verður kafla 6.4.1 og fær nýtt kaflaheiti „**Breytingar á fjárhag útgefanda frá 1. janúar 2014**“.

Þá verður orðalag kafla 6.4.1 eftirleiðis svohljóðandi:

„Þann 11. desember 2013 fjárfesti útgefandi í Bernhöftstorfunni í 101 Reykjavík (landnúmer 101328). Til Bernhöftstorfunnar heyra þrjár fasteignir, Amtmannsstígur 1, Bankastræti 2 og Lækjargata 3. Kaupverð Bernhöftstorfunnar var kr. 975.000.000. Í tilkynningu útgefanda vegna kaupanna, dags. 12. desember 2013, segir að með kaupunum nánast tvöfaldist leigutekjur og EBIDTA félagsins. Kaupverð Bernhöftstorfunnar var greitt í janúar 2014 og samhliða var fasteigninni afsalað til útgefanda.

Þann 25. apríl 2014 undirritaði útgefandi kaupsamning þess efnis að útgefandi skuldbindur sig til þess að kaupa Þverholt 11, 105 Reykjavík. Kaupverð er kr. 781.000.000 en getur þó lækkað um samtals kr. 3.550.000 ef seljandi lýkur ekki tilteknum framkvæmdum með fullnægjandi hætti innan tiltekinnna tímamarka. Kaupverð fyrir Þverholt 11 verður greitt í júní 2014 og samhliða verður fasteigninni afsalað til útgefanda.

Að öðru leyti hafa ekki orðið verulegar breytingar á fjárhag útgefanda frá síðustu endurskoðuðu reikningskilum hans.

Þá hefur útgefandi sent frá sér tilkynningu þess efnis að Fasteignafélagið Á1 hafi samþykkt tilboð útgefanda í fasteign sína að Ármúla 1. Þar er fjármálafyrirtækið Lýsing meðal annars til húsa. Tilboðið var samþykkt með fyrirvara um áreiðanleikakönnun og samþykki stjórnar útgefanda.“

8.19 Breytingar á kafla 7 („SKJÖL TIL SÝNIS“):

Þar sem heimilisfang útgefanda hefur breyst er gerð breyting á fyrstu málsgrein kafla 7 sem eftirleiðis skal vera svohljóðandi:

„Meðan útgefandalýsing þessi er í gildi er hægt að nálgast eftirfarandi skjöl á skrifstofu FÍ Fasteignafélags slhf., kt. 571212-0210, Amtmannsstíg 1, 101 Reykjavík og á vefsíðu félagsins <http://www.fifasteignir.is/fi-fasteignafelag-slhf.html> í 12 mánuði eftir dagsetningu þessarar útgefandalýsingar:“

„Lýsingin (þ.e. útgefandalýsing, verðbréfalýsing og samantekt), dags. 6. september 2013 13. september 2013 eins og hún var. uppfærð með verðbréfalýsingu dags. 19. júní 2014 og viðauki við lýsinguna dags. 2. júlí 2014“

Til viðbótar þeim skjölum sem talin eru upp í stafliðum a-j koma eftirfarandi k.- og n.- liðir:

„k. Verðbréfalýsing dags. 19. júní 2014 og viðauki við lýsinguna dags. 2. júlí 2014 og samantekt dags. 19. júní 2014“

„l. Breyttar samþykktar félagsins, dags. 30. apríl 2014“

„M. Ársreikningur fyrir reikningsárið 2013“

Eftirfarandi skjöl eru felld inn með tilvísun í verðbréfalýsingu þessa: Vísað er til verðbréfalýsingar FÍ Fasteignafélags slhf., dags. 7. Febrúar 2014 og birt á <http://www.fifasteignir.is/fi-fasteignafelag-slhf.html> (vefsíða útgefanda þar sem lýsingin er aðgengileg):

„N. Verðmat, ásamt yfirlýsingu þratar Sigurðssonar, sem framkvæmt var vegna fjárfestingu útgefanda í Bernhöftstorfunni, sbr. bls. 96 í kafla 12 í verðbréfalýsingu dags. 7. febrúar 2014“

8.20 Breytingar á kafla 8.2 („Yfirlýsing löggilts endurskoðanda“) í útgefandalýsingu:



Vegna endurskoðunar á ársreikningi félagsins fyrir reikningsárið 2013 gefur endurskoðandi félagsins út eftirfarandi yfirlýsingu:

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

Reykjavík, 7. febrúar 2014

KPMG ehf.

Hlynur Sigurðsson

löggiltur endurskoðandi“

8.21 Breytingar á kafla 8.3 („Umsjónaraðili vegna töku skuldabréfanna til viðskipta“) í útgefandalýsingu:

Vegna stækkunar skuldabréfaflokks útgefanda gefur umsjónaraðili út eftirfarandi yfirlýsingu.

„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 eru 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, 19. júní 2014

Fyrir hönd Fyrirtækjaráðgjafar MP banka hf.,

Jón Óttar Birgisson, forstöðumaður fyrirtækjaráðgjafar“



8.22 Breyting á kaflaheiti 11 („STOFNEFNAHAGSREIKNINGUR, ÁRSREIKNINGUR 2012 OG HÁLFSÁRSUPPGJÖR FYRRI HLUTA ÁRSINS 2013“)

Vegna endurskoðunar á ársreikningi félagsins fyrir reikningsárið 2013, verður sá reikningur einnig birtur og verður því heiti kafla 11 eftirleiðis svohljóðandi:

„STOFNEFNAHAGSREIKNINGUR, ÁRSREIKNINGUR 2012, HÁLFSÁRSUPPGJÖR FYRRI HLUTA ÁRSINS 2013 OG ÁRSREIKNINGUR 2013“

8.23 Breyting á kafla 13 („VERÐMÖT - CAPACENT“)

Eftirfarandi skjöl eru felld inn í kafla 13 með tilvísun í verðbréfalýsingu þessa: Vísað er til 12. kafla verðbréfalýsingar FÍ Fasteignafélags slhf. (bls. 96.), dags. 7. Febrúar 2014 og birt á <http://www.fifasteignir.is/fi-fasteignafelag-slhf.html> (vefsíða útgefanda þar sem lýsingin er aðgengileg):

Verðmat, ásamt yfirlýsingu þratar Sigurðssonar, sem framkvæmt var vegna kaupa útgefanda á þverholti 11 skal bætast við kafla 13 í útgefandalýsingu.

TILKYNNING TIL FJÁRFESTA

Viðauki þessi er unnin í samræmi við íslensk lög og reglugerðir. Tilskipun Evrópuþingsins og –ráðsins 2003/71/EB frá 4. nóvember 2003 hefur verið innleidd í íslenskan rétt, þar á meðal lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum IV, V, VII og VIII við fylgiskjal I við reglugerð nr. 243/2006 (um lýsingu eignavarinna skuldabréfa í einingum undir 50.000 evrum).

Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af þeim reglum NASDAQ OMX Iceland hf. sem gilda um töku verðbréfa til viðskipta. Lýsingin er gefin út á íslensku og samanstendur af þremur skjölum, þ.e. samantekt, útgefandalýsingu og verðbréfalýsingu.

Lýsingin, ásamt viðauka, hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi. Viðauka, eða önnur skjöl sem tilheyra lýsingu útgefanda, má undir engum kringumstæðum skoða eða túlka sem loforð um árangur í rekstri eða um ávöxtun fjármuna af hálfu útgefanda, rekstrarfélags, umsjónaraðila eða annarra aðila. Fjárfesting í fjármálagerningum sem gefnir eru út af félaginu eru alfarið á ábyrgð hvers fjárfestis fyrir sig. Fjárfestar eru minntir á að þeir verða fyrst og fremst að treysta eigin dómgreind vegna fjárfestingar í verðbréfum útgefanda og taka tillit til þeirrar áhættu sem í fjárfestingunni felst. Í því sambandi er fjárfestum bent á að kynna sér áhættukafla í verðbréfalýsingu og útgefandalýsingu. Fjárfestum er bent á að hægt er að leita ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjá bönkum, verðbréfafyrirtækjum og sparisjóðum, til aðstoðar við mat á verðbréfum útgefanda sem fjárfestingarkosti. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup í verðbréfum útgefanda kunna að hafa og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.

Fyrirtækjaráðgjöf MP banka hf., kt. 540502-2930, Ármúla 13a, 108 Reykjavík, hefur fyrir hönd útgefanda umsjón með því að fá skuldabréfin tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. Umsjónaraðilinn hefur verið ráðgjafi útgefanda við ferlið og þar með talið við undirbúning þessa viðauka. Lögfræðilegur ráðgjafi útgefanda og umsjón með ritun lýsingar var



AKTIS lögmansstofa slf., kt. 510412-0950, Ármúla 17, 108 Reykjavík.

YFIRLÝSING STJÓRNAR ÚTGEFANDA

Stjórn FÍ Fasteignafélags slhf., samkvæmt því sem lög og reglur útgefanda ákveða, lýsir því yfir að samkvæmt hennar bestu vitund eru upplýsingarnar, sem viðauki þessi hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og engum upplýsingum verið sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hans.

Brynjólfur Jón Baldursson,
stjórnarformaður

Gylfi Jónasson,
stjórnarmaður

Björn Hjaltested Gunnarsson,
stjórnarmaður

Tómas N. Möller,
stjórnarmaður

Ólafur Sigurðsson,
Stjórnarmaður