

Veðskuld slhf.

Lýsing vegna töku skuldabréfaflokksins VEDS2 17 01 til viðskipta

Nóvember 2017

Hluti I.
Samantekt

SAMANTEKT

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 VII, VIII, XIII og XV 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 og fyrirvari

Liður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
A.1	Fyrirvari	<p>Samantektina skal túlka sem inngang að lýsingunni.</p> <p>Ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfum útgefanda skal tekin á grundvelli lýsingarinnar í heild sinni.</p> <p>Athygli er vakin á því að ef farið er fyrir dómstóla með kröfu sem varðar upplýsingar í lýsingu þessari gæti fjárfestir sem er stefnandi þurft að bera kostnað af þýðingu lýsingarinnar áður en málareksturinn hefst.</p> <p>Athygli er vakin á því að einkaréttarábyrgð fellur eingöngu á þá einstaklinga sem lögðu fram samantektina, þ.m.t. þýðingu hennar, einungis ef hún er villandi, ónákvæm eða í ósamræmi við aðra hluta lýsingarinnar, eða ef hún veitir ekki, í samhengi við aðra hluta lýsingarinnar, lykilupplýsingar til aðstoðar fjárfestum þegar þeir íhuga hvort fjárfesta skuli í slíkum verðbréfum.</p>
A.2	Samþykki fyrir notkun fjármálamililiða á lýsingunni við síðari endursölu eða útboð.	Á ekki við.

B. Útgefandi

Liður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
B.17	Lánshæfismat útgefanda eða skuldabréfa hans	Á ekki við. Ekkert lánshæfismat til staðar
B.33	Lögheiti og viðskiptaheiti útgefanda. Lögheimili, rekstrarform hans að lögum, löggjöfin sem útgefandinn starfar samkvæmt og heiti lands þar sem útgefandi er skráður. Ef útgefandi er hluti af samstæðu skal gefa lýsingu á henni og stöðu útgefanda innan hennar. Að því marki sem útgefanda er kunnugt um skal greina frá nöfnum allra þeirra aðila sem beint eða óbeint eiga hlutdeild, sem er	<p>Útgefandi skuldabréfanna sem lýsing þessi tekur til er Veðskuld slhf., í daglegu máli oft kallaður Veðskuld II. Kennitala útgefanda er 640713-1510 og hefur hann lögheimili að Borgartúni 29, 105 Reykjavík, Íslandi.</p> <p>Útgefandi er samlagshlutafélag skv. XX. kafla laga nr. 2/1995 og fagfjárfestastjóður skv. IV. kafla laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði. Rekstraraðili útgefanda er Rekstrarfélag Virðingar hf. en Virðing hf. á Rekstrarfélagið að fullu. Rekstur Virðingar hefur verið keyptur af Kviku banka hf. og er sameining félaganna í undirbúningi.</p> <p>Útgefandi er hvorki í beinni né óbeinni eigu né undir yfirráðum eins aðila. Eigendur hlutafjár félagsins eru allir fagfjárfestar. Við dagsetningu útgefendalýsingar þessarar var útgefið hlutfé félagsins kr. 4.000.000 að nafnvirði. Engin sérréttindi fylgja hlutum í félaginu skv. grein 2.8 í félagssamþykktum þess og njóta allir hluthafar atkvæðisréttar í hlutfalli við eign sína. Allir hlutir hafa verið greiddir að fullu og eru að nafnverði ein króna hver.</p>

tilkynningaskyld samkvæmt landslögum útgefanda, í hlutafé eða atkvæðisrétti útgefanda, ásamt fjárhæð hlutdeildar hvers aðila. Greina skal frá því hvort stærstu hluthafarnir hafi mismunandi atkvæðisrétt. Að því marki sem útgefanda er kunnugt um skal greina frá því hvort útgefandi sé beint eða óbeint í eigu eða undir yfirráðum einhvers aðila og hver sá aðili er og lýsa eðli slíkra yfirráða.

Valdar sögulegar fjárhagsupplýsingar um útgefanda, fyrir hvert fjárhagsár sem sögulegar fjárhagsupplýsingar taka til, ásamt öllum síðari fjárhagsupplýsingum fyrir árshlutatímabil ef einhver eru ásamt samanburðargögnum fyrir sama tímabil fyrra fjárhagsárs, að undanskildu því að krafan um samanburðarupplýsingar um efnahagsreikning telst uppfyllt ef lagðar eru fram árslokaupplýsingar úr efnahagsreikningi. Þessum upplýsingum skal fylgja lýsing í samfelldu máli á mikilvægum breytingum á fjárhagsstöðu útgefanda og rekstrarafkomu á því tímabili sem sögulegu fjárhagsupplýsingarnar fjalla um eða síðari tímabil.

Pro forma fjárhagsupplýsingar, afkomuspá og/eða áætlun.

Lýsing á eðli allra fyrirvara í endurskoðunarskýrslunni vegna sögulegra fjárhagsupplýsinga

Fjöldi útgefina hluta sem greiddir hafa verið að fullu og fjöldi útgefina hluta, sem ekki hafa verið greiddir að fullu. Nafnverð á hlut, eða að hlutirnir hafi ekkert nafnverð.

Lýsing á arðgreiðslustefnu.

Lykilupplýsingar um helstu áhættur sem varða útgefandann sérstaklega.

Stærstu eigendur hlutafjár í Veðskuld slhf. eru eftirfarandi:

Stærstu hluthafar	%
Birta lífeyrissjóður	36,5%
Lífeyrissjóður verslunarmanna	19,7%
Lífeyrissjóður stm. ríkisins A deild,	11,8%
Stapi Lífeyrissjóður	7,9%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	7,1%
Lífeyrissjóður stm. ríkisins B deild	6,9%

Valdar sögulegar fjárhagsupplýsingar:

Allar tölur í töflu eru í þúsundum króna

	6M 2017	2016	2015
Eignir			
Verðbréf með föstum tekjum.....	9.015.011	8.982.921	3.937.634
Sjóðir og bankainnistöður.....	899.787	676.606	1.250.385
Aðrar skammtímakröfur.....	145.987	79.190	47.238
Eignir alls	10.060.785	9.738.718	5.235.257
Eigið fé			
Hlutafé.....	9.000.000	9.000.000	5.000.000
Lögbundinn varasjóður.....	105.827	73.514	23.170
Óráðstafað eigið fé.....	952.216	661.399	208.303
Eigið fé alls	10.058.042	9.734.912	5.231.473
Skuldir			
Fyrirframinnheimt hlutafé.....	-	-	-
Ýmsar skammtímaskuldir.....	2.742	3.805	3.784
Skuldir alls	2.742	3.805	3.784
Eigið fé og skuldir alls	10.060.785	9.738.718	5.235.257

Frá lokum síðasta fjárhagstímabils, þ.e. frá 30.júní 2017, hafa eftirfarandi breytingar orðið á stöðu útgefanda:

Fært hefur verið niður hlutafé úr 9.000.000.000 í 4.000.000. Einnig var færður niður lögbundinn varasjóður sem var 73.513.568 á lækunardegi niður í 1.000.000. Heildarniðurfærsla er því kr. 9.068.513.568. Niðurfærslurnar voru greiddar með skiptum á hlutabréfum og skuldabréfaútgáfunni VEDS2 17 01 auk arðgreiðslu. Við skuldir bætist því skuldabréf að nafnverði 9.000.000.000 við útgáfu þann 25.7.2017 og lækkaði handbært fé því um 68.513.568.

Einnig var á sama tíma greidd út arðgreiðsla kr.631.486.432 og lækkaði handbært fé um samsvarandi upphæð.

Á gjalddaga VEDS2 17 01 þann 15.september 2017 greiddi félagið fyrstu vaxtagreiðslu af skuldabréfinu auk þess að greitt var inn á höfuðstól kr.1.100.000.000 sem safnast hafði upp í félaginu vegna uppgreiðslna.

Engar aðrar mikilvægar breytingar á fjárhags- eða viðskiptastöðu útgefanda hafa átt sér stað frá lokum síðasta fjárhagstímabils, þ.e. frá 30.júní 2017, sem hafa veruleg áhrif á rekstur eða stöðu útgefanda.

Ekki eru gefnar upp í lýsingu þessari Pro forma fjárhagsupplýsingar né neinsskonar afkomuspá né áætlun. Uppgjör félagsins hafa frá stofnun verið endurskoðuð án athugasemda og ekki er til staðar arðgreiðslustefna.

		<p>Ýmsir áhættuþættir tengjast fjárfestingu í skuldabréfum útgefanda og geta haft áhrif á getu hans til að standa við skuldbindingar sínar. Þeir áhættuþættir sem sérstaklega eiga við um útgefanda eru lausafjánhætta, uppgreiðsluáhætta, vaxtaáhætta, samningsáhætta, útlánaáhætta, markaðsáhætta, rekstraráhætta, lagaleg áhætta og fasteignamarkaðsáhætta.</p>
B.34	<p>Lýsing á fjárfestingarmarkmiðum og -stefnu, þ.m.t. fjárfestingartakmarkanir, sem sjóður um sameiginlega fjárfestingu mun fylgja og lýsing á gerningunum sem notaðir eru</p>	<p>Markmið útgefanda er að ávaxta fjármuni með lánveitingum gegn veði í atvinnuhúsnæði skv. fjárfestingarstefnu félagsins. Eignir félagsins munu standa að baki greiðslu skuldbindinga félagsins. Útgefandi fjárfestir með það að markmiði að tryggja að greiðsluflæði fjárfestingaegna geti á hverjum tíma mætt greiðsluskilydum félagsins, skuldbindinga sem það hefur gengist undir með útgáfu hlutdeildarskírteina, skuldabréfa eða lánasamninga eða samninga sem útgefandi hefur gert.</p> <p>Fjárfestingarheimildir útgefanda takmarkast við fjárfestingu í skuldabréfum lögaðila sem tryggð eru með veði í atvinnuhúsnæði og innlán fjármálafyrirtækja, auk þess sem honum er heimilt að eiga reiðufé. Fjárfestingar félagsins í öðrum eignum eru óheimilar.</p> <p>Útgefandi á í dag 57 veðskuldabréf.</p>
B.35	<p>Takmarkanir á lántöku og/eða skuldsetningu sjóðs um sameiginlega fjárfestingu. Ef ekki er um að ræða neinar slíkar takmarkanir skal fylgja yfirlýsing þess efnis.</p>	<p>Í fjárfestingarstefnu útgefanda er kveðið á um að útgefandi hafi heimild til skammtíma lántöku ef lántakan sé liður í því að verja hagsmuni útgefanda, s.s. við uppboð á fasteignum sem útgefandi er á veð í. Ekki er kveðið frekar á um frekari heimildir til lántöku og/eða skuldsetningu útgefanda í samþykktum né í fjárfestingarstefnu.</p>
B.36	<p>Lagaleg staða sjóðs um sameiginlega fjárfestingu, ásamt heiti eftirlitsyrivalda í því landi þar sem hann er skráður.</p>	<p>Lögformlegt heiti útgefandans er Veðskuld slhf., og er viðskiptaheiti hans Veðskuld II.Útgefandi er skráður á Íslandi undir kennitölunni 640713-1510 og hefur hann lögheimili að Borgartúni 29, 105 Reykjavík, Íslandi.</p> <p>Rekstrarfélag útgefanda er Rekstrarfélag Virðingar hf., kt. 531109-2790, Borgartúni 29, 105 Reykjavík. Útgefandi er stofnaður, skráður og starfræktur sem fagfjárfestingsjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestingsjóði. Skv. 63. gr. laganna hefur Fjármálaeftirlitið eftirlit með að starfsemi fagfjárfestingsjóða sé í samræmi við lög og reglugerðir settar samkvæmt þeim.</p> <p>Útgefandi er einnig samlagshlutafélag skv. XX. kafla laga nr. 2/1995</p>
B.37	<p>Lýsing á dæmigerðum fjárfesti sem sjóður um sameiginlega fjárfestingu er ætlaður.</p>	<p>Þar sem sjóðurinn er lokaður fagfjárfestingsjóður skv. lögum nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestingsjóði, er hann sjóður um sameiginlega fjárfestingu sem eingöngu stendur fagfjárfestum til boða.</p>
B.38	<p>Ef í meginmáli lýsingarinnar kemur fram að heimilt sé að meira en 20% af brúttóeignum sjóðs um sameiginlega fjárfestingu megi:</p> <p>a) fjárfesta, beint eða óbeint, í einni undirliggjandi eign eða</p> <p>b) fjárfesta í einum eða fleiri sjóðum um sameiginlega fjárfestingu sem síðan er heimilt að fjárfesta fyrir meira en 20% af brúttóeignum sínum í öðrum sjóðum um sameiginlegafjárfestingu eða</p> <p>c) vera háð lánshæfi eða</p>	<p>Á ekki við.</p>

	<p>greiðslugetu eins mótaðila skal birta upplýsingar um deili á aðilanum ásamt lýsingu á áhættunni (t.d. mótaðilaáhættu) auk upplýsinga um markaðinn þar sem verðbréf hans eru tekin til viðskipta.</p>	
B.39	<p>Ef sjóður um sameiginlega fjárfestingu má fjárfesta meira en 40% af brúttóeignum sínum í öðrum sjóði um sameiginlega fjárfestingu skal samantektin stuttlega útskýra annaðhvort:</p> <p>a) áhættuna, deili á undirliggjandi sjóði um sameiginlega fjárfestingu, og veita upplýsingar sem þörf væri á í samantekt viðkomandi sjóðs um sameiginlega fjárfestingu eða</p> <p>b) deili á undirliggjandi sjóði um sameiginlega fjárfestingu, hafi verðbréf sem gefin eru út af undirliggjandi sjóði um sameiginlega fjárfestingu þegar verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði eða jafngildum markaði.</p>	<p>Á ekki við.</p>
B.40	<p>Lýsing á þjónustuaðilum umsækjanda, þ.m.t. hámark gjalda til greiðslu.</p>	<p>Rekstrarfélag Virðingar hf. er rekstrarfélag sjóðsins og fer með rekstur hans í samræmi við lög nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði.</p> <p>Lögformlegt heiti rekstrarfélagsins og viðskiptaheiti er Rekstrarfélag Virðingar hf. og er það skráð á Íslandi undir kennitölunni 531109-2790. Lögheimili rekstrarfélagsins og skrifstofa er að Borgartúni 29, 105 Reykjavík. Rekstrarfélag Virðingar hf. er hlutafélag, sbr. lög nr. 2/1995, sem var stofnað árið 2009. Félagið er í eigu Virðingar hf.</p> <p>Rekstrarfélag Virðingar hf. er sjálfstætt starfandi fjármálafyrirtæki skv. lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Rekstrarfélagið rekur verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði skv. lögum nr. 128/2011. Auk þess tekur starfsleyfi rekstrarfélagsins til eignastýringar, fjárfestingaráðgjafar og vörslu og stjórnunar fjármálagerna í sameiginlegri fjárfestingu, sbr. 1.-3. tölul. 1. mgr. 27. gr. laga nr. 161/2002.</p> <p>Kvika banki hf. hefur fest kaup á öllum rekstri Virðingar, þar með töldu Rekstrarfélagi Virðingar. Aflað hefur verið allra nauðsynlegra samþykka og er sameining félaganna tveggja í undirbúningi og ætluð undir lok nóvembermánaðar 2017. Mögulegt getur talist að í kjölfar sameiningar félaganna gæti daglegur rekstur Rekstrarfélagsins færst að einhverju eða öllu leyti til sambærilegs sviðs innan Kviku. Í slíku tilfelli myndi sambærilegt svið uppfylla þær skyldur sem Rekstrarfélag Virðingar hefur gengist með útvistunarsamningi við útgefanda.</p> <p>Umsjónaraðili töku skuldabréfa útgefanda til viðskipta á Nasdaq Iceland hf. er Virðing hf., kt. 561299-3909, Borgartúni 29, 105 Reykjavík. Umsjónaraðili er verðbréfafyrirtæki samkvæmt lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki og með starfsleyfi frá Fjármálaeftirlitinu. Virðing hf. er hlutafélag, sbr. lög nr.</p>

		<p>2/1995, og var stofnað árið 1999. Félagið er í eigu lífeyrissjóða, stéttarféлага, hagsmunasamtaka og einstaklinga.</p> <p>Útgefandi greiðir árlega umsýslubóknun til Rekstrarfélagsins sem skal á ársgrundvelli nema 0,30% af heildareignum félagsins en þóknunin er innheimt hlutfallslega á mánaðarfresti. Fyrir 1. janúar 2017 nam þóknunin 0,45% af áskriftarloforði á ársgrundvelli. Fyrir mánuðina jan-sept 2017 hefur útgefandi greitt 22.102.316 til Rekstrarfélagsins. Heimilt er að fresta greiðslu þóknunar ef lausafjárstaða útgefanda nægir ekki til að greiða þóknunina á hverjum tíma. Aðrar viðskiptaþóknunar, s.s. vegna kaupa og sölu fjármálagerna útgefanda, greiðir útgefandi sjálfur.</p>
B.41	<p>Deili á og reglur sem gilda um alla fjárfestingastjóra, fjárfestingaráðgjafa, vörsluaðila, fjárhaldsaðila eða fjárvörsluaðila (þ.m.t. allir vörslusamningar sem úthlutað hefur verið).</p>	<p>Jónas Reynir Gunnarsson er framkvæmdastjóri útgefanda og ber ábyrgð á fjárfestingarákvörðunum félagsins í samráði við fjárfestingarráð. Jónas er framkvæmdastjóri fjárfestinga í eignastýringu Virðingar og er því starfsmaður Virðingar. Jónas útskrifaðist frá Háskólanum í Reykjavík með B.Sc. gráðu í viðskiptafræði 2005 og hefur jafnframt lokið prófi í verðbréfavíðskiptum. Jónas starfaði áður á sölu og markaðssviði Landsbankans 2005-2006 en frá hausti 2006 hefur hann starfað við eignastýringu hjá Virðingu. Jónas tók við sem forstöðumaður eignastýringar 2011 og við sameiningu Auðar Capital og Virðingar var hann settur sem framkvæmdastjóri fjárfestinga Virðingar hf. Jónas situr ekki í stjórnunum neinna félaga. Við sameiningu Virðingar og Kvik mun Jónas taka við starfi á eignastýringarsviði Kvik, en mun áfram gegna óbreyttu starfi framkvæmdastjóra Veðskuldar slhf.</p> <p>Vörslufyrirtæki útgefanda er Virðing hf. Lögformlegt heiti sem og viðskiptaheiti félagsins er Virðing hf. Félagið er skráð á Íslandi undir kennitölunni 561299-3909 og er lögheimili þess og höfuðstöðvar að Borgartúni 29, 105 Reykjavík.</p> <p>Samkvæmt samningi hefur rekstrarfélag útgefanda útvistað til Virðingar hf. ýmsum lögbundnum verkefnum rekstrarfélagsins, s.s. að annast bókhaldsþjónustu, lögfræðiþjónustu, fjárfestingar í samræmi við fjárfestingarstefnu, þjónustu við viðskiptavini, markaðssetningu og mat á verðmæti verðbréfa og annarra eigna. Samkvæmt sérstökum samningi á milli rekstrarfélags útgefanda og Virðingar hf. annast Virðing hf. einnig umsjá og varðveislu fjármálagerna í eigu rekstrarfélagsins. Útvistun framangreindra verkefna rekstrarfélagsins hefur engin áhrif á ábyrgð þess gagnvart eigendum hlutdeildarskírteina.</p>
B.42	<p>Lýsing á því hversu oft nettóvirði eigna sjóðs um sameiginlega fjárfestingu verður ákvarðað og hvernig fjárfestum verður tilkynnt um nettóvirði eigna</p>	<p>Bókfært virði eigna verður ekki tilkynnt fjárfestum sérstaklega en mun koma fram í árs- og árs hlutareikningum félagsins í samræmi við reglur nr. 97/2004, sbr. reglur nr. 1065/2009, um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða sem settar voru af Fjármálaeftirlitinu, og mun matið fara fram á hálfársfresti í tengslum við gerð reikninganna. Rekstrarfélaginu ber lagaskylda til að láta útbúa og birta árshluta- og ársreikninga sbr. lög nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki.</p> <p>Mat á eignum skal á hverjum tíma endurspegla raunverulegt virði þeirra að teknu tilliti til markaðsaðstæðna og er reiknað með eftirfarandi hætti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Innlán og reiðufé skal metið á nafnvirði ásamt áföllnum vöxtum. • Veðskuldabréf og lánasamningar skulu vera uppreiknuð og samanstanda af eftirstöðvum höfuðstóls og uppsöfnuðum vöxtum og verðbótum. • Virði annarra fjármálagerna skal háð mati rekstrarfélags, undir eftirliti vörslufyrirtækis og ytri endurskoðanda, að teknu tilliti til markaðsaðstæðna hverju sinni. Rekstrarfélagið getur samið við þriðja aðila um að annast framangreint mat á óskráðum eignum sjóðsins.
B.43	<p>Ef um er að ræða sjóða-sjóð um sameiginlega fjárfestingu skal skýra frá hvers kyns</p>	<p>Á ekki við.</p>

	gagnkvæmum skuldbindingum sem kunna að verða á milli verðbréfaflokka eða fjárfestinga í öðrum sjóðum um sameiginlega fjárfestingu.													
B.44	„Ef sjóður um sameiginlega fjárfestingu hefur ekki hafið starfsemi og engin reikningsskil hafa verið gerð við dagsetningu útgefandalýsingar skal gera grein fyrir því.—	Á ekki við.												
B.45	Lýsing á eignasafni sjóðs um sameiginlega fjárfestingu.	Útgefandi hefur fjárfest í 57 veðskuldabréfum sem útgefin eru af 42 lögaðilum. Veðskuldabréfin eru tryggð með veði í 87 fasteignum (sem allar eru skilgreindar sem atvinnuhúsnæði) en yfir 92,5% af hinum veðsettu fasteignum eru staðsettar á höfuðborgarsvæðinu (skilgreint sem Reykjavík, Kópavogur, Seltjarnarnes, Hafnarfjörður, Mosfellsbær og Garðabær). Tekið skal fram að á bak við hverja fasteign getur verið fjöldi fastanúmera. Veðskuldabréfin bera vexti á bilinu 4,2-5,5% vexti og er höfuðstóll þeirra bundinn vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu á þeim tíma sem hvert bréf var keypt.												
B.46	Upplýsingar um nýlegasta nettóvirði hvers verðbréfs (ef við á).	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Efnahagsreikningur Veðskuldar slhf. (í '000)</th> <th>6M 2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Eignir</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Verðbréf með föstum tekjum.....</td> <td>9.015.011</td> </tr> <tr> <td>Sjóðir og bankainnistæður.....</td> <td>899.787</td> </tr> <tr> <td>Aðrar skammtímakröfur.....</td> <td>145.987</td> </tr> <tr> <td>Eignir alls</td> <td>10.060.785</td> </tr> </tbody> </table> <p>Frá síðustu reikningsskilum þann 30.6.2017 hafa átt sér stað töluverðar breytingar líkt og lýst er í lið B.33 hér að ofan.</p> <p>Við síðustu greiningu safnsins þann 1.september 2017 var heildarvirði veðskuldabréfasafns útgefanda kr. 8.074.097.413.-</p>	Efnahagsreikningur Veðskuldar slhf. (í '000)	6M 2017	Eignir		Verðbréf með föstum tekjum.....	9.015.011	Sjóðir og bankainnistæður.....	899.787	Aðrar skammtímakröfur.....	145.987	Eignir alls	10.060.785
Efnahagsreikningur Veðskuldar slhf. (í '000)	6M 2017													
Eignir														
Verðbréf með föstum tekjum.....	9.015.011													
Sjóðir og bankainnistæður.....	899.787													
Aðrar skammtímakröfur.....	145.987													
Eignir alls	10.060.785													

C. Verðbréf

Liður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
C.1	Lýsing á tegund og flokki verðbréfa sem eru boðin til kaups og/eða tekin til viðskipta, þ.m.t. öll auðkennisnúmer verðbréfa.	Upphafleg höfuðstólsfjárhæð útgefinna skuldabréfa í flokknum er kr. 9.000.000.000 að nafnverði. Skuldabréfin eru verðtryggð m.v. vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu 442,9 og bera 3,5% fasta ársvexti. Vextir greiðast af skuldabréfunum fjórum sinnum á ári en höfuðstóll greiðist upp í einu lagi í lok lánstímans. Auðkenni flokksins er VEDS2 17 01 í kerfi Nasdaq Verðbréfamiðstöðvar og hefur verið óskað eftir sama auðkenni í kerfum Kauphallarinnar. ISIN-númer skuldabréfanna er IS0000029049.
C.2	Upplýsingar um í hvaða gjaldmiðli verðbréfin eru gefin út.	Skuldabréfin eru gefin út í íslenskum krónum.
C.5	Lýsing á hvers kyns takmörkunum á frjálssu framsali verðbréfanna.	Engar hömlur eru á framsali skuldabréfanna en þó er eingöngu heimilt að framselja þau til nafngreindra aðila.
C.8	Lýsing á réttindum sem fylgja verðbréfunum þ.m.t. forgangsroðun og takmörkun á þessum réttindum	Engin sérréttindi fylgja skuldabréfum útgefanda og eru kröfur skuldabréfaeigenda skv. skuldabréfaflokki þessum ávallt jafnréttáar innbyrðis (e. pari passu). Óheimilt er því að veita öðrum jafnréttáum skuldbindingum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda.
		Útgefandi skal skv.útgáfulýsingu greiða vexti og verðbætur af skuldabréfinu. Þann 15.mars hvert ár skal hann svp greiða út vaxta- og afkomuauka fyrir liðið ár á undan, og skal hann nema öllum innheimtum tekjum ársins að

		frádregnum greiddum vöxtum og kostnaði ársins. Kostnaður ársins samanstendur af opinberum gjöldum og rekstrarkostnaði félagsins, þ.m.t. umsýsluþóknun. Er röð forgangsröðun greiðslna því þannig að fyrst eru greiddir vextir af skuldabréfinu, svo kostnaður ársins og renna svo þær tekjur sem eftir standa til skuldabréfaeigenda í formi vaxtaauka.
C.9	— „nafnvextirnir— — „upphafsdagur og gjalddagar vaxta— — „ef vextirnir eru ekki fastir skal lýsa undirliggjandi þætti sem þeir eru reiknaðir út frá— — „gjaldalagi og fyrirkomulag á niðurgreiðslu lánsins, þ.m.t. hvernig endurgreiðslur fara fram— — „upplýsingar um ávöxtun— — „nafn fulltrúa eigenda skuldabréfa—	<p>Skuldabréfin bera 3,50% fasta flata vexti. Skuldabréfin voru gefin út 25.júlí 2017. Fyrsti vaxtadagur skuldabréfanna var 25. júlí 2017.</p> <p>Vextir greiðast á þriggja mánaða fresti, í fyrsta sinn 15. september 2017. Verðbótum er bætt við höfuðstól áður en vextir eru reiknaðir út. Höfuðstóll er greiddur með einni afborgun þann 15. september 2017.</p> <p>Vextir greiðast fjórum sinnum á ári þ.e. 15. mars, 15. júní, 15. september og 15. desember ár hvert. Fyrst 15. september 2017 og síðast þann 15. september 2017. Meðalvextir undirliggjandi eigna útgefanda eru um 4,7% og því hærri en vextir skuldabréfa í VEDS2 17 01 og mun mismunur á vaxtatekjum og –gjöldum verða greiddur út sem vaxta- og afkomuauki 15. mars hvert ár. Komi til þess að greiddar verði fyrirframgreiðslur af undirliggjandi eignum útgefanda verður þeim ráðstafað inn á höfuðstól VEDS2 17 01 á næsta vaxtagjalddaga en um slíka greiðslu verður eigendum VEDS2 17 01 tilkynnt um með 15 daga fyrirvara.</p> <p>Vextir reiknast með dagareglu 30E/360.</p> <p>Skuldabréfið er verðtryggt með vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu 442,9 í júlí 2017.</p> <p>Fyrirsvar fyrir handhafa skuldabréfa: Á ekki við.</p>
C.10	— „ef vaxtagreiðslur af verðbréfinu byggjast á afleiðuþætti skal gefa skilmerkilega útskýringu til að hjálpa fjárfestum að skilja hvernig virði undirliggjandi gernings eða gerninga hefur áhrif á virði fjárfestinga þeirra, einkum við aðstæður þar sem áhættan er augljós—	Á ekki við.
C.11	Upplýsingar um hvort sótt hafi verið eða sótt verði um töku til viðskipta á verðbréfunum, sem eru boðin til kaups, á skipulegum verðbréfamarkaði eða öðrum sambærilega mörkuðum ásamt upplýsingum um viðkomandi markaði.	Skuldabréfin voru gefin út rafrænt þann 25. júlí 2017 í kerfi Nasdaq Verðbréfamiðstöðvar og hafa þegar verið seld fagfjárfestum. Sala þeirra fór fram gegn skiptum á hlutabréfum í félaginu og skuldabréfunum. Búið er að óska eftir töku til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar og verða skuldabréfin tekin til viðskipta einum viðskiptadegi eftir að Kauphöllin birtir tilkynningu þess efnis.

D. Áhættur

Liður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
D.3	Lykilupplýsingar um helstu áhættur sem varða verðbréfin sérstaklega	<p>Seljanleikaáhætta</p> <p>Ekki er víst að fjárfestar geti selt bréfin þegar þeim hentar né verið öruggir með að verðið sem verður í boði sé verð sem þeir vilja, sökum skorts á eftirspurn á markaði. Ekki stendur til að bjóða upp á viðskiptavakt með bréfin.</p> <p>Markaðsáhætta</p> <p>Aðstæður á markaði breytast og hefur það í för með sér að ávöxtunarkrafa hækkar eða lækkar, markaðsaðstæður hafa á endanum áhrif á verð og þar með markaðsvirði bréfanna. Að auki geta aðstæður útgefanda breyst og þær</p>

		<p>breytingar geta haft áhrif á viðhorf fjárfesta gagnvart skuldabréfunum til hækkunar eða lækkunar þeirrar ávöxtunarkröfu sem eðlilegt er að gera til bréfanna. Fjárfestar geta því ekki gengið að því sem vísu að selja bréfin á sömu ávöxtunarkröfu og þeir kaupa þau á.</p> <p>Uppgjörsáhætta Ekki er sjálfgefið að uppgjör á vöxtum og afborgunum skili sér rétt í gegnum greiðslukerfi eða verði með þeim hætti sem fjárfestar gera ráð fyrir sökum mistaka eða tafa hjá mótaðila.</p> <p>Vörsluáhætta Þeir fjárfestar sem nýta sér vörsluþjónustu bera áhættuna sem slíkri þjónustu fylgir, þ.e. að eignir í vörslu tapist að einhverju eða öllu leyti sökum vanrækslu eða sviksamlegra athafna af hálfu starfsmanna vörsluaðila útgefanda, Virðingar hf.</p> <p>Verðbólguáhætta Þar sem bæði skuldabréfin og veðskuldabréfin eru verðtryggð og bundin vísitölu neysluverðs á ekki að vera hættu á því að virði skuldbindinga útgefanda hækki umfram virði eigna hans og rýri þannig virði skuldabréfanna. Breyting á vísitölunni getur hins vegar haft áhrif á virði skuldabréfanna til hækkunar eða lækkunar.</p> <p>Útlánaáhætta Eignum útgefanda er ætlað að mæta greiðsluflæði skuldabréfa útgefanda. Endurgreiðsla á skuldabréfum útgefanda er því háð því að greiðendur undirbyggjandi eigna útgefanda standi við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda. Útgefandi mun ekki fjárfesta í frekari skuldaskjöllum.</p>
--	--	---

E. Tilboð

Liður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
E.2b	Ástæður fyrir útboðinu og ráðstöfun söluandvirðis ef það varðar ekki myndun hagnaðar og/eða vörn gegn tilteknum áhættum.	Á ekki við.
E.3	Lýsing á skilmálum og skilyrðum útboðsins.	Á ekki við, ekkert útboð átti sér stað.
E.4	Lýsing á hvers kyns hagsmunum, þ.m.t. ósamrýmanlegum hagsmunum, sem skipta máli fyrir útgáfu/útboð.	<p>Athygli er beint að þeim hagsmunum sem Virðing hf. og Rekstrarfélag Virðingar hf. kunna að hafa í tengslum við að skuldabréfin verði tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði Nasdaq Iceland:</p> <ul style="list-style-type: none"> Virðing hf. á Rekstrarfélagið að fullu, en Rekstrarfélagið annast rekstur Veðskuldar slhf. sem er útgefandi þeirra skuldabréfa sem lýsing þessi tekur til. Virðing hafði einnig umsjón með útgáfu skuldabréfanna og hefur auk þess umsjón með útreikningi og framkvæmd greiðslna útgefanda skv. útvistunarsamningi milli Rekstarfélagsins og Virðingar. Virðing hf. er útvistunaraðili og vörslufyrirtæki Rekstarfélagsins og sér um að innheimta veðskuldabréfin fyrir hönd sjóðsins og hefur milligöngu um um greiðslur útgefandans til skuldabréfaeigenda VEDS2 17 01. Rekstrarfélagið og Virðing hf. þiggja þóknun frá útgefanda vegna verkefna þeirra sem þau vinna fyrir félagið.
E.7	Áætlaður kostnaður sem útgefandi eða tilboðsgjafi krefur fjárfestinn um	Útgefandi mun greiða allan kostnað af skráningu skuldabréfanna og verða fjárfestar ekki krafðir um neinn kostnað vegna viðskiptanna.

Hluti II.
Verðbréfalýsing

VEÐSKULD SLHF.

VERÐBRÉFALÝSING

Vegna töku skuldabréfaflokksins VEDS2 17 01 til viðskipta

14.11.2017

Efnisyfirlit verðbréfalýsingar

1.	Áhættuþættir	3
2.	Tilkynning til fjárfesta	4
3.	Orðskýringar	5
4.	Ábyrgir aðilar	5
5.	Um umsjónar- og rekstraraðila útgefanda	6
6.	Upplýsingar um skuldabréfaflokk	8
7.	Undirliggjandi eignir	12
8.	Skipulag og áætlað sjóðsstreymi útgefanda	17
9.	Heimildir og skuldbindingar	18
10.	Taka til viðskipta og greiðslufyrirkomulag	19
11.	Skattamál	20
12.	Upplýsingar frá þriðja aðila	20
13.	Kostnaður vegna tóku til viðskipta	21
14.	Útgáfulýsing VEDS2 17 01	22

1. ÁHÆTTUÞÆTTIR

Hér á eftir fer umfjöllun um þá áhættuþætti sem útgefandi, Veðskuld slhf., kt. 640713-1510, Borgartúni 29, Reykjavík, álfur að skipti máli fyrir skuldabréf þau sem verðbréfalýsing þessi tekur til, svo meta megi áhættu sem tengist þeim og getu útgefandans til að uppfylla skuldbindingar sínar gagnvart fjárfestum í tengslum við skuldabréfin. Skuldabréfin munu hljóta auðkennið VEDS2 17 01. Kaflinn inniheldur upplýsingar um áhættuþætti sem stjórn Veðskuldar slhf. telur, skv. hennar bestu vitund að eigi sérstaklega við um skuldabréfin, en þeir eru seljanleikaáhætta, markaðsáhætta, uppgjörshætta, vörsluáhætta, verðbólguáhætta og útlánaáhætta. Upptalningu áhættuþátta er þó ekki skipað í röð eftir mikilvægi. Áhættuþættir þessir eru háðir óvissu og því er útgefanda ekki mögulegt að segja til um líkur á því að þeir geti átt sér stað. Samkvæmt bestu vitund stjórnar útgefanda er sú upptalning áhættuþátta er varðar VEDS2 17 01 og fjallað er um í þessum kafla tæmandi, en 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. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér einnig vel umfjöllun um áhættuþætti varðandi útgefanda í 1. kafla útgefandalýsingar dagsettri 14.11.2017, áður en ákvörðun er tekin um að fjárfesta í skuldabréfum útgefanda.

Óskað hefur verið eftir töku skuldabréfa útgefanda til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf., Laugavegi 182, 105 Reykjavík, og er verðbréfalýsing þessi útbúin af því tilefni.

1.1. Seljanleikaáhætta

Ekki er víst að fjárfestar geti selt bréfin þegar þeim hentar né verið öruggir með að verðið sem verður í boði sé verð sem þeir vilja, sökum skorts á eftirspurn á markaði. Ekki stendur til að bjóða upp á viðskiptavakt með bréfin.

1.2. Markaðsáhætta

Aðstæður á markaði breytast og hefur það í för með sér að ávöxtunarkrafa hækkar eða lækkar, markaðsaðstæður hafa á endanum áhrif á verð og þar með markaðsvirði bréfanna. Að auki geta aðstæður útgefanda breyst og þær breytingar geta haft áhrif á viðhorf fjárfesta gagnvart skuldabréfunum til hækkunar eða lækkunar þeirrar ávöxtunarkröfu sem eðlilegt er að gera til bréfanna. Fjárfestar geta því ekki gengið að því sem vísu að selja bréfin á sömu ávöxtunarkröfu og þeir kaupa þau á.

1.3. Uppgjörshætta

Ekki er sjálfgefið að uppgjör á vöxtum og afborgunum skili sér rétt í gegnum greiðslukerfi eða verði með þeim hætti sem fjárfestar gera ráð fyrir sökum mistaka eða tafa hjá mótaðila.

1.4. Vörsluáhætta

Þeir fjárfestar sem nýta sér vörsluþjónustu bera áhættuna sem slíkri þjónustu fylgir, þ.e. að eignir í vörslu tapist að einhverju eða öllu leyti sökum vanrækslu eða sviksamlegra athafna af hálfu starfsmanna vörsluaðila útgefanda, Virðingar hf., kt. 561299-3909, Borgartúni 29.

1.5. Verðbólguáhætta

Þar sem bæði skuldabréfin og veðskuldabréfin eru verðtryggð og bundin vísitölu neysluverðs á ekki að vera hætta á því að virði skuldbindinga útgefanda hækki umfram virði eigna hans og rýri þannig virði skuldabréfanna. Breyting á vísitölunni getur hins vegar haft áhrif á virði skuldabréfanna til hækkunar eða lækkunar.

1.6. Útlánaáhætta

Eignum útgefanda er ætlað að mæta greiðsluflæði skuldabréfa útgefanda. Endurgreiðsla á skuldabréfum útgefanda er því að verulegu leyti háð því að greiðendur undirliggjandi eigna útgefanda, þ.e. veðskuldabréfa í eigu félagsins, útgefið/-n af lögaðilum og tryggt/-ð með veði í atvinnuhúsnæði á Íslandi, standi við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda. Við vanskil veðskuldabréfs mun útgefandi þó geta gjaldfellt lán skv. viðkomandi veðskuldabréfi og gengið að þeirri fasteign sem stendur til tryggingar viðkomandi bréfi. Þar sem veðhlutföll útlána skv. veðskuldabréfum í eigu útgefanda eru í öllum tilvikum innan við 75% af áætluðu verðmæti undirliggjandi fasteignar¹ er áhætta tengd útlánum útgefanda því frekar tengd möguleikum á því að greiðslur til útgefanda tefjist vegna vanskila heldur en því að útlán útgefanda tapist. Fjárfestingartímabili félagsins lauk í byrjun árs 2017 og mun útgefandi því ekki fjárfesta í frekari skuldaskjöllum. Tölulega greiningu á útlánasafni útgefanda má finna í kafla 7.8. í verðbréfalýsingu þessari.

2. TILKYNNING TIL FJÁRFESTA

Verðbréfalýsing þessi, dags. 14.11.2017 er hluti lýsingar, dags. 14.11.2017, sem er gerð vegna umsóknar um töku skuldabréfa með auðkennið VEDS2 17 01 til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland hf. Lýsingin samanstendur af þremur skjölum, verðbréfalýsingu þessari auk útgefandalýsingar og samantektar dagsettum 14.11.2017. Komi fram mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni varðandi upplýsingar í lýsingunni á tímabilinu frá því að hún er staðfest og þar til að viðskipti með skuldabréfin hefjast á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland mun útgefandi útbúa viðauka við lýsinguna í samræmi við 46. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Hægt er að nálgast skjölin á skrifstofu Virðingar hf., Borgartúni 29, 105 Reykjavík og á heimasíðu Rekstrarfélags Virðingar á <http://virdingsjodir.is/utgefid-efni/>.

Fjárfesting í skuldabréfum útgefnum af fagfjárfestastjóðnum Veðskuld slhf. felur í sér áhættu og kann því að vera að hún sé ekki hentug fjárfesting fyrir alla. Áður en fjárfestar taka ákvörðun um að fjárfesta í skuldabréfum útgefanda eru þeir m.a. hvattir til að kynna sér vel fjárfestingarstefnu og upplýsingar um eignir útgefandans í verðbréfalýsingu þessari. Mikilvægt er að fjárfestar leggi sjálfstætt mat á þá áhættu sem felst í því að fjárfesta í skuldabréfum útgefanda. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup í verðbréfum útgefanda kunna að hafa. Verðmæti skuldabréfanna getur lækkað jafnt sem hækkað og því er mikilvægt að fjárfestar leggi sjálfstætt mat á þá áhættu sem felst í því að fjárfesta í skuldabréfum útgefanda.

¹ Skv. úttekt Rekstrarfélags Virðingar hf. á undirliggjandi eignum útgefanda dags. 01.09.2017

3. ORÐSKÝRINGAR

Í þessari verðbréfalýsingu merkir:

1. *Útgefandi/félagið*: Veðskuld slhf., kt. 640713-1510, Borgartúni 29, Reykjavík.
2. *Umsjónaraðili/Virðing*: Virðing hf., kt. 561299-3909, Borgartúni 29, 105 Reykjavík.
3. *Skuldabréfin*: Skuldabréfaflokkurinn VEDS2 17 01.
4. *Veðskuldabréf/-in*: Veðskuldabréf í eigu félagsins, útgefið/-n af lögaðilum og tryggt/-ð með veði í atvinnuhúsnæði á Íslandi.
5. *Lántakar*: Lögaðilar sem skulda félaginu í samræmi við skilmála veðskuldabréfanna.
6. *Hlutabréf*: Fjármálagerningur sem er staðfesting á tilkalli allra þeirra sem eiga hlutdeild í félaginu.
7. *Veðsetningarhlutfall*: Hlutfall lánsfjárhæðar af metnu markaðsvirði fasteignar sem veðsett er til tryggingar veðskuldabréfi.
8. *Kauphöll*: Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík
9. *Aðalmarkaður Kauphallarinnar*: Skipulegur verðbréfamarkaður skv. skilgreiningu 2. gr. laga nr. 110/2007 um kauphallir sem Kauphöllin rekur.
10. *Verðbréfamiðstöð*: Nasdaq Verðbréfamiðstöð hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík.
11. *Rekstrarfélagið*: Rekstrarfélag Virðingar hf., kt. 531109-2790, Borgartúni 29, 105 Reykjavík.
12. *Fjármálaeftirlitið*: Fjármálaeftirlitið, kt. 541298-3209, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík.
13. *Kr./krónur*: Íslenskar krónur

4. ÁBYRGIR AÐILAR

4.1. Útgefandi

Útgefandi skuldabréfanna er Veðskuld slhf., kt. 640713-1510, Borgartúni 29, Reykjavík. Útgefandi er samlagshlutafélag skv. XX. kafla laga nr. 2/1995 og fagfjárfestasjóður skv. IV. kafla laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði og lýtur sem slíkur eftirliti Fjármálaeftirlitsins.

Útgefandi var stofnaður 8. júlí 2013 um fjárfestingar í verðtryggðum veðskuldabréfum, gefnum út af lögaðilum með veði í atvinnuhúsnæði. Árið 2017 lauk fjárfestingartímabili félagsins og hefur það nú hafið endurgreiðsluferli sitt. Útgefandi á í dag 57 veðskuldabréf gefin út af 42 lögaðilum sem eru tryggð með veði í 87 fasteignum en útgefandi getur notað andvirði einnar eða fleiri fasteigna til uppgjors við fjárfesta ef til greiðslufalls á undirliggjandi veðskuldabréfi/-um kemur. Athygli er vakin á því að á bak við hverja fasteign geta verið fleiri en eitt fastanúmer. Við síðustu greiningu safnsins sem gerð var þann 1. september 2017 nam samanlagt nafnvirði höfuðstóls veðskuldabréfanna kr. 8.074.097.413,- eftir að vextir höfðu verið lagðir við höfuðstól.

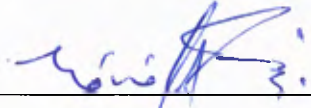
4.2. Umsjónaraðili

Umsjónaraðili tóku skuldabréfa Veðskuldar slhf. til viðskipta á Aðalmarkað Kauphallarinnar er Virðing hf., kt. 561299-3909, Borgartúni 29, 105 Reykjavík, sími 520-9800. Umsjónaraðili hefur veitt ráðgjöf við framkvæmd skipta á skuldabréfunum VEDS2 17 01 og hlutabréfum í Veðskuld slhf. auk umsjónar og vinnu vegna töku skuldabréfanna til viðskipta í Kauphöll. Þá er umsjónaraðili jafnframt umsjónaraðili útreiknings skv. útgáfulýsingu VEDS2 17 01. Umsjónaraðili er fjármálafyrirtæki samkvæmt lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki með starfsleyfi frá Fjármálaeftirlitinu sem verðbréfafyrirtæki.

4.3. Yfirlýsing stjórnar Veðskuldar slhf.

Stjórn Veðskuldar slhf., kt. 640713-1510, Borgartúni 29, 105 Reykjavík, lýsir því yfir að samkvæmt þeirra bestu vitund eru upplýsingarnar, sem lýsingin hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum sé sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

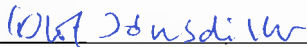
Reykjavík, 06.11.2017



Þórólfur Sigurðsson, stjórnarformaður Veðskuldar slhf.



Íris Arna Jóhannsdóttir, stjórnarmaður Veðskuldar slhf.



Ólöf Jónsdóttir, stjórnarmaður Veðskuldar slhf.

4.4. Yfirlýsing umsjónaraðila

Umsjónaraðili lýsir því yfir að samkvæmt bestu vitund hans eru 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, 06.11.2017

F.h. Virðingar hf.



Íris Arna Jóhannsdóttir
Forstjóri

5. UM UMSJÓNAR- OG REKSTRARAÐILA ÚTGEFANDA

5.1. Fyrirkomulag útgáfu

Útgáfa skuldabréfanna var ekki sölutryggð og voru skuldabréfin boðin hluthöfum sjóðsins, sem allir eru fagfjárfestar, í skiptum fyrir hlutafé í félaginu líkt og lagt var upp með við stofnun félagsins. Á hluthafafundi Veðskuldar slhf. þann 7. júlí 2017 var samþykkt að færa niður hlutafé félagsins auk lögbundins varasjóðs svo að nafnverð hlutafjár stæði í 4.000.000 króna eftir lækkun. Lækkunin var greidd út annarsvegar með reiðufé og hinsvegar með skuldabréfum í flokknum VEDS2 17 01 líkt og lýst er í lið 6.1 í útgefendalýsingu. Skuldabréf voru afhent hluthöfum í sama hlutfalli af heildarútgáfufjárhæðinni og hlutfallsleg eign þeirra var í félaginu, þ.e. sá sem átti 10% hlutafjár í sjóðnum áður skyldi fá 10% af nafnvirði VEDS2 17 01. Engin opinber tilkynning var birt um útboðið, sem taldist ekki almennt útboð í skilningi 43. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Útgáfudagur skuldabréfanna var 25.07.2017.

5.2. Ráðgjafar

Virðing hf., kt. 561299-3909, Borgartúni 29, 105 Reykjavík, hefur fyrir hönd útgefanda umsjón með því að fá skuldabréfin tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði Nasdaq Iceland hf.. Umsjónaraðili hefur verið forsvarsmönnum útgefanda til ráðgjafar við gerð þessarar lýsingar og við skipti á hlutfé félagsins fyrir skuldabréf í flokknum VEDS2 17 01.

5.3. Hagsmunir

Rekstrarfélag Virðingar hf. er rekstraraðili útgefanda og fær greitt fyrir þjónustu sína skv. samningi milli útgefanda og Rekstrarfélagsins sem fjallað er um í kafla 8.4 í útgefendalýsingu. Ábyrgðaraðili útgefanda er Veðskuld GP ehf. kt.420713-0530. Virðing er eigandi 100% hlutfjár í ábyrgðaraðila. Þá er fyrirtækjaráðgjöf Virðingar umsjónaraðili með gerð lýsingarinnar og fyrirhugaðrar töku skuldabréfanna til viðskipta í Kauphöll auk þess að Virðing er útvistunar- og vörsluaðili útgefanda fyrir hönd Rekstrarfélagsins skv. samningi milli Rekstrarfélags Virðingar og Virðingar um þóknun Virðingar vegna þjónustu dags. 11. febrúar 2011.

Engir hagsmunaárekstrar eru milli skyldustarfa fyrir útgefanda eða Rekstrarfélag Virðingar hf. hjá stjórn né framkvæmdastjóra Rekstrarfélagsins og/eða útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra eða annarra skyldustarfa þeirra. Öll þóknun til umsjónaraðila vegna töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkað Kauphallarinnar er greidd af útgefanda sjálfum. Hagsmunir umsjónaraðila eru að ljúka töku til viðskipta í Kauphöll á VEDS2 17 01 og eru þeir í samræmi við hagsmuni útgefanda. Við dagsetningu þessarar verðbréfalýsingar var sölu á öllum skuldabréfum VEDS2 17 01 lokið.

Árið 2017 fór fram undirbúningur á kaupum Kvik Banka hf. á Virðingu og heimilaði Fjármálaeftirlitið kaupin þann 19. september sama ár. Virðing er því dótturfélag Kvik og er samruni félaganna tveggja undir nafni og kennitölu Kvik banka hf. í undirbúningi. Áætlað er að samruni félaganna geti átt sér stað undir lok nóvember mánaðar 2017.

5.4. Framkvæmd fjárfestingarstefnu

Samkvæmt grein 4.2 í samþykktum útgefanda, ber framkvæmdastjóri útgefanda ábyrgð á því að fjárfestingar séu í samræmi við fjárfestingarstefnu útgefanda sem ákvörðuð er af fjárfestingarráði útgefanda og staðfest af stjórn hans. Framkvæmdastjóri útgefanda er Jónas Reynir Gunnarsson, framkvæmdastjóri fjárfestinga í eignastýringu Virðingar hf. Fjárfestingarráð er skipað af hluthafafundi og ákvarðar fjárfestingarstefnu félagsins hverju sinni. Nánar er fjallað um fjárfestingarráð útgefanda í kafla 7.4 í útgefendalýsingu dags. 14.11.2017.

5.5. Þóknunir til útvistunaraðila

Samkvæmt samningi milli Rekstrarfélags Virðingar og Virðingar um þóknun Virðingar vegna þjónustu, dags. 11. febrúar 2011, greiðir Rekstrarfélagið þóknun til Virðingar m.a. fyrir veitta þjónustu vegna samninga um útvistun verkefna. Skal sú þóknun nema 0,18% p.a. af meðaltali verðmætis hreinnar eignar hvers sjóðs á hverjum matsdegi hvers mánaðar á meðan viðkomandi sjóður er starfræktur. Veðskuld slhf. fellur undir framangreindan samning. Uppgörstímabil þóknunar skv. framansögðu reiknast fyrir einn mánuð í senn.

6. UPPLÝSINGAR UM SKULDABRÉFAFLOKK

Bréfin eru gefin út í samræmi við lög nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu og í samræmi við lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Þessi verðbréfalýsing er í samræmi við reglugerð nr. 837/2013 um almenn útboð verðbréfa að verðmæti jafnvirðis 5.000.000 evra í íslenskum krónum eða meira og töku verðbréfa til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Verðbréfalýsing þessi er einnig í samræmi við reglugerð nr. 243/2006 um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar nr. 809/2004 um framkvæmd tilskipunar Evrópuþingsins og Evrópuráðsins 2003/71/EB að því er varðar upplýsingar í lýsingu, svo og framsetningu þeirra og birtingu.

Skilmálar skuldabréfaflokksins eru eftirfarandi:

Útgefandi	Veðskuld slhf., kt. 640713-1510
Auðkenni	VEDS2 17 01
ISIN	IS0000029049
Tegund bréfs	Vaxtagreiðslubréf
Ábyrgð á greiðslu útgáfu	Útgefandinn ber einn ábyrgð á greiðslu þessa skuldabréfs. Útgefandi ber ábyrgð á fjárskuldbindingum sínum, þar með talið skuldabréfi þessu, eingöngu með eignum sínum hverju sinni.
Heildarheimild samkv. samningi	ISK 9.000.000.000
Útgefið nú	ISK 9.000.000.000
Nafnverðseiningar	1,0 (ein króna)
Útgáfudagur	25. júlí 2017
Lokagjalddagi	15. September 2047
Verðtrygging	Skuldabréfin eru verðtryggð með vísitölu neysluverðs („VNV“) með grunnvísitölu 442,9 þann 1. júlí 2017. Höfuðstóll skal reiknaður áður en vextir eru reiknaðir.
Nafnvextir	Fastir vextir 3,50% (dagaregla 30E/360)
Fyrsti vaxtadagur	25. júlí 2017
Fyrsti gjalddagi vaxta	15. September 2017
Fjöldi gjalddaga á ári (dagar tilteknir)	Fjórir (4), þann 15. mars, 15. júní, 15. september og 15. desember ár hvert
Gjaldmiðill	ISK
Framsal	Engar takmarkanir eru á framsali skuldabréfa skv. útgáfu þessari. Framselja skal skuldabréfin til nafngreinds aðila. Um skráningu eignarréttinda yfir skuldabréfunum fer eftir ákvæðum laga um rafræna eignaskráningu verðbréfa, nr. 131/1997.
Eignir til tryggingar greiðslu skuldabréfsins	Eignir útgefanda standa til tryggingar á greiðslu þessa skuldabréfs.

	<p>Fjárfestingarheimildir útgefanda eru takmarkaðar samkvæmt fjárfestingarstefnu félagsins:</p> <p>a) Skuldabréf sem tryggð eru með veði í fasteignum b) Innlán fjármálafyrirtækja og reiðufé</p> <p>Útgefanda er heimilt að eiga tímabundið fasteignir sem hann hefur þurft að leysa til sín. Útgefanda er óheimilt að veðsetja eignir sínar nema ef veðsetning er vegna lántöku sem er liður í því að verja hagsmuni félagsins.</p>
Stimpilgjald	Skuldabréfin eru ekki stimpilskyld, sbr. ákvæði laga nr. 138/2013.
Heimild	Samþykkt af stjórn Veðskuldar slhf. þann 07.07.2017.
Skráð í kauphöll	Skuldabréfaflokkurinn verður skráður á skipulegan verðbréfamarkað innan 12 mánaða frá lokum fjárfestingartímabils
Uppgreiðsluheimild	Á vaxtagjalddögum bréfsins er útgefanda heimilt að greiða upp skuldabréfin, að hluta eða öllu leyti, án þóknunar. Skal útgefandi tilkynna um slíka fyrirætlun með minnst 15 daga fyrirvara. Við uppgreiðslu skuldabréfanna að fullu skal miða við uppreiknaðan höfuðstól eins og hann stendur á uppgreiðsludegi.
Gjaldfelling vegna vanskila	<p>Greiði útgefandi ekki á gjalddaga skuldabréfanna er skuldabréfaeiganda heimilt að innheimta 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, enda hafi skuldabréfaeigandi fyrir þann tíma framvísað með sannarlegum hætti staðfestingu á eign sinni á vörslureikningi hjá reikningsstofnun.</p> <p>Falli gjalddagi skuldabréfaflokksins á helgi eða almennan frídag, þegar bankar eru lokaðir, og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, er ekki leyfilegt að innheimta dráttarvexti.</p> <p>Hafi greiðsla vaxta, verðbóta eða höfuðstóls ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga er skuldabréfaeiganda heimilt að gjaldfella alla skuldina skv. skuldabréfaflokki í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Nýti skuldabréfaeigandi heimild til gjaldfellingar skal hann þegar í stað senda tilkynningu um slíkt til útgefanda og til NASDAQ Iceland hf.</p> <p>Verði skuldin gjaldfelld skv. framansögðu má gera aðför hjá skuldara til fullnustu skuldarinnar, án undangengins dóms eða réttarsáttar skv. 7. tl. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, að undangenginni greiðsluáskorun skv. 7. gr. laganna. Auk þess að ná til höfuðstóls skuldarinnar nær aðfararheimild þessi til vaxta, verðbóta og dráttarvaxta auk alls kostnaðar af innheimtuaðgerðum, sbr. 2. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989.</p> <p>Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamnings, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppbóði eða ef eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa fellur skuldabréfaútgáfan í gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust.</p>

<p>Sérstök skilyrði og heimildir til gjaldfellingar</p>	<p>Kröfur skuldabréfaeigenda skv. skuldabréfaflokki þessum eru ávallt jafnrétt háar innbyrðis (e. pari passu). Óheimilt er að veita öðrum jafnrétt háum skuldbindingum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda.</p> <p>Útgefanda er heimilt að gera skilmálabreytingar á veðskuldabréfum sem snúa að skuldskeytingum eða breytingum á vaxtakjörum. Aðrar skilmálabreytingar skulu óheimilar nema viðkomandi skuldabréf sé í vanskilum og skilmálabreytingin sé liður í að tryggja hagsmuni útgefanda í samræmi við heimildir útgefanda. Aðrar skilmálabreytingar eru óheimilar.</p> <p>Skuldabréfaeigendum er heimilt að gjaldfella útstandandi höfuðstól skuldabréfanna eins og hann er hverju sinni ef eitthvað eitt eftirfarandi tilfella mun eiga sér stað:</p> <ol style="list-style-type: none"> Brotið er gegn ákvæði um pari passu og einhverjum skuldabréfaeiganda er veitt sérstök trygging eða greiðsla umfram aðra skuldabréfaeigendur. Útgefandi gerir óheimilar breytingar á undirliggjandi eignum sínum, þ.e. gerir skilmálabreytingar á veðskuldabréfum sínum eða samþykkir breytingar á veðtryggingum að baki veðskuldabréfunum, sem ekki eru í samræmi við heimildir þær til skilmálabreytinga sem lýst er í 2.mgr. hér að ofan. Útgefandi gerir breytingar á reglum sínum, án samþykkis 66,67% kröfuhafa. Útgefandi skrái ekki bréf þetta á skipulegan verðbréfamarkað innan 12 mánaða frá lokum fjárfestingartímabils. <p>Gjaldfelli eigandi skuldabréfs í skuldabréfaflokknum kröfu sína í samræmi við ákvæði skuldabréfaflokksins áður en til skráningar kemur skal útgefandi upplýsa aðra skuldabréfaeigendur um slíka gjaldfellingu.</p>
<p>Ágreiningsmál</p>	<p>Rísi mál út af skuldabréfaflokki þessum, má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt reglum XV. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.</p>
<p>Breytingar á skilmálum</p>	<p>Til að samþykkja skilmálabreytingu á skuldabréfaflokknum þarf útgefandi samþykki 66,67% eigenda útgefina skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð krafna. Útgefandi skal kynna tillögur að skilmálabreytingum og leita samþykkis fyrir þeim á fundi sem hann skal boða með minnst 15 daga fyrirvara.</p> <p>Útgefanda ber að tilkynna Verðbréfaskráningu um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfaflokks.</p>
<p>Afskráning</p>	<p>Skuldabréfaflokkur verður afskráður sjö sólarhringum eftir lokagjaldþaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda. Útgefanda ber að tilkynna Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. um greiðslufall flokksins og skal í því tilviki senda VS tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram.</p>
<p>Vaxta- og afkomuauki</p>	<p>15. mars ár hvert skal greiða út vaxta- og afkomuauka fyrir liðið ár á undan. Upphæð vaxta- og afkomuaukans nemur öllum</p>

	innheimtum tekjum ársins, þ.e. vaxtatekjum, uppgreiðsluþóknunum, dráttarvöxtum og annarri afkomu vegna vanskila, að frádregnum greiddum vöxtum og kostnaði ársins (opinber gjöld og rekstrarkostnaður félagsins, þ.m.t. umsýsluþóknun). Þess skal þó gætt að slík ráðstöfun skerði ekki möguleika félagsins til að standa við skuldbindingar sínar í framtíðinni miðað við fyrirbyggjandi upplýsingar þegar slík ráðstöfun á sér stað. Fjárhæð vaxta- og afkomuaukans skal tilkynna með minnst 15 daga fyrirvara. Útgefandi skal greiða vaxta- og afkomuaukann til skuldabréfaeigenda í hlutfalli við eign þeirra í skuldabréfaflokknum.
Annað	Skil á staðgreiðsluskatti er á ábyrgð eiganda hvers skuldabréfs á hverjum tíma

6.1. Forgangsröðun greiðslna

Engin sérréttindi fylgja hvorki hlutabréfum eða skuldabréfum útgefanda og eru kröfur skuldabréfaeigenda skv. skuldabréfaflokki þessum ávallt jafnrétt háar innbyrðis (e. pari passu).

Útgefandi skal skv.útgáfulýsingu skuldabréfsins VEDS2 17 01 greiða vexti og verðbætur af skuldabréfinu. Þann 15.mars hvert ár skal hann svo greiða út vaxta- og afkomuauka fyrir liðið ár á undan, og skal hann nema öllum innheimtum tekjum ársins að frádregnum greiddum vöxtum og kostnaði ársins. Kostnaður ársins samanstendur af opinberum gjöldum og rekstrarkostnaði félagsins, þ.m.t. umsýsluþóknun. Er röð forgangsröðun greiðslna því þannig að fyrst eru greiddir vextir af skuldabréfinu, svo kostnaður ársins og renna svo þær tekjur sem eftir standa til skuldabréfaeigenda í formi vaxtaauka.

Eins og skilmálar bréfsins bera með sér þá er útgefanda heimilt að greiða inn á höfuðstól skuldabréfsins á vaxtagjalddögum í kjölfar uppgreiðslna á veðskuldabréfum hans. Gæti því komið til þess að skuldabréfið yrði greitt upp í heild sinni og vaxtaauki sæti eftir í útgefanda sem samkvæmt ákvæðum skuldabréfsins tilheyrir skuldabréfaeigendum. Ef til þess kæmi þá væri útgefanda mögulegt að fara tvær leiðir. Annarsvegar væri mögulegt að halda eftir litlum hluta höfuðstóls og greiða hann upp á gjalddaga vaxtaaukans. Hins vegar, ef í ljós kæmi að mögulegt væri að greiða skuldabréfið upp snemma á árinu þá væri skynsamlegast að kalla til kröfuhafafundar og óska eftir skilmálabreytingu sem heimilaði uppgjör vaxtaaukans samhliða lokagreiðslu til að koma í veg fyrir misvægi yfir lengri tíma.

6.2. Réttindi og hlunnindi

Engin sérstök réttindi eða hlunnindi, umfram þau sem getið er um í þessari verðbréfalýsingu, fylgja kaupum og eignarhaldi á þessum skuldabréfum.

6.3. Löggjöf sem skuldabréfin eru gefin út í samræmi við

Um skuldabréfin gilda lög nr. 131/1997 um rafræna eignarskráningu verðbréfa og jafnframt óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf. Skuldabréfin bera fasta verðtryggða vexti og um þau gilda jafnframt lög nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Um fyrningarfrest á vaxtakröfum og kröfum til endurgreiðslu höfuðstóls fer skv. lögum nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda. Þar kemur fram að almennur fyrningarfrestur kröfuréttinda er fjögur ár

og á það við um vaxtakröfur skuldabréfanna. Í 5. grein sömu laga kemur fram að fyrningarfrestur á kröfum skv. skuldabréfi og á kröfum sem hafa verið skráðar rafrænni skráningu í verðbréfamiðstöð fyrnast á tíu árum, á það ákvæði við um fyrningarfrest á kröfum til endurgreiðslu höfuðstólsskuldabréfanna.

Rísi mál út af skuldabréfunum, má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur skv. reglum XVII. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

7. UNDIRLIGGJANDI EIGNIR

Undirliggjandi eignir útgefanda samanstanda af veðskuldabréfum sem félagið hefur keypt á árunum 2014-2017 auk innlána fjármálafyrirtækja og reiðufjár. Fjárfestingar hafa allar farið í gegnum greiningu hjá ráðgjöfum og sjóðstjóra sjóðsins þar sem lagt hefur verið mat á verðmæti undirliggjandi fasteignaveða, greiðsluhæfi greiðanda, undirliggjandi leigusamninga, fjárstreymi af þeim og útfra þessum mælikvörðum metið hvort bréfin falla undir fjárfestingarstefnu sjóðsins. Veðskuldabréfin eru gefin út í samræmi við íslensk lög og hefur safn útgefanda ekki verið endurskoðað.

Við síðustu greiningu safnsins sem gerð var þann 1.september 2017 samanstóð veðskuldabréfasafnið af 57 veðskuldabréfum sem gefin voru út af 42 lögaðilum. Heildarverðmæti veðskuldabréfa sjóðsins var rúmir 8 milljarðar. Bréfin eru tryggð með veði í alls 87 fasteignum og er heildar fasteignamat þeirra fasteigna rúmir 12 milljarðar og brunabótamat þeirra samtals 22,2 milljarðar. Heildarfermetrafjöldi eignanna er 93.328 fm. Skuldabréfin eru öll verðtryggð langtímaveðskuldabréf, eru öll framseljanleg og öll uppgreiðanleg utan eins bréfs sem verður ekki uppgreiðanleg fyrr en að 5 árum liðnum frá útgáfu þess. Þá hvíla 94,9% veðskuldabréfanna á 1. eða 2. veðrétti viðkomandi fasteignar hverju sinni. Á þeim tíma sem sjóðurinn hefur verið starfræktur hefur hann ekki þurft að leysa til sín neina eign. Ekki var gert nýtt verðmat á undirliggjandi fasteignum vegna töku VEDS2 17 01 til viðskipta en meðal veðsetningarhlutfall þeirra þann 1.september 2017, m.v. þau gögn sem lágu fyrir um verðmæti fasteignanna í upphafi, var 59,4%.

7.1. Skilmálar undirliggjandi eigna

Markmið sjóðsins er að ávaxta fjármuni félagsins með lánveitingum gegn veði í atvinnuhúsnæði, en markmiði útgefanda er lýst fjárfestingarstefnu útgefanda. Veðskuldabréfin bera verðtryggða nafnvexti á bilinu 4,2-5,5%, sem gera að meðaltali 4,7% verðtryggða vexti en höfuðstóll veðskuldabréfanna er bundinn vísitölu neysluverðs á þeim tíma sem bréfin eru gefin út. Gjald dagar skv. stærstum hluta veðskuldabréfanna eru mánaðarlega fyrir utan tvö bréf sem eru með gjalddaga á 3ja mánaða fresti. Lán sem útgefandi veitti í samræmi við skilmála veðskuldabréfanna eru svokölluð annuitet lán, þ.e. þau skulu endurgreiðast með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana, að viðbættum verðbótum. Greiðendur veðskuldabréfanna eru eingöngu lögaðilar. Undirliggjandi fasteignir eru vátryggðar í samræmi við það sem tíðkast á fasteignamarkaði en skilmálar veðskuldabréfanna kveða á um skyldu lántakenda til þess að vátryggja veðsettar fasteignir.

7.2. Fjárfestingarstefna útgefanda

Eins og lýst er í fjárfestingarstefnu félagsins, sem lýst er nánar í kafla 7.3 í útgefandalýsingu, er markmið útgefanda að ávaxta fjármuni félagsins með kaupum á verðbréfum sem tryggð eru með veði í atvinnuhúsnæði og að félagið fjárfesti með það að markmiði að tryggja að greiðsluflæði fjárfestingaeigna félagsins geti á hverjum tíma mætt greiðsluskyldum félagsins, skuldbindinga sem félagið hefur gengist undir með útgáfu, hlutabréfa, skuldabréfa eða lánasamninga og samninga sem það hefur gert. Er félaginu í þessum tilgangi heimilt að fjárfesta í fyrrnefndum skuldabréfum sem

tryggð eru með veði í atvinnuhúsnæði að ákveðnum skilyrðum uppfylltum, auk innlána fjármálafyrirtækja og reiðufé. Fjárfestingar sjóðsins í öðrum eignum en þeim sem eru taldar upp hér að ofan eru óheimilar.

7.3. Um ráðstöfun uppgreiðsluandvirðis eigna félagsins

Skuldari hvers veðskuldabréfs hefur rétt á að greiða lánið upp, á hverjum gjalddaga þess, að viðbættu álagi á uppgreiðsluverðmæti. Algengt álag uppgreiðslu er 1,0-2,0% en eitt veðskuldabréfanna eru þó þeirra skilmála að ekki þarf að greiða uppgreiðslubóknun vegna fyrirframgreiðslu þess. Þar bréf er þó óuppgreiðanlegt til janúarmánaðar 2019. Ef til þess kemur að skuldari veðskuldabréfs greiði lán skv. veðskuldabréfi upp verða þeir fjármunir nýttir af útgefanda í samræmi við uppgreiðsluheimild sem greint er frá í 6. kafla þessarar verðbréfalýsingar, en þar kemur fram að á vaxtagjalddögum sé útgefanda VEDS2 17 01 heimilt að greiða upp skuldabréfin, að hluta eða öllu leyti, án bóknunar. Skal útgefandi tilkynna um slíka fyrirætlan með minnst 15 daga fyrirvara. Við uppgreiðslu skuldabréfanna að fullu skal miða við uppreiknaðan höfuðstól eins og hann stendur á uppgreiðsludegi. Greiði skuldari veðskuldabréfs inn á bréfið fyrir vaxtagjalddaga, ber útgefanda að ávaxta þá fjármuni í samræmi við fjárfestingarstefnu félagsins. Útgefanda er ekki skylt að taka við fyrirframgreiðslum að hluta inn á veðskuldabréfin en það hefur hann engu að síður gert eftir mat á hverju tilviki fyrir sig og verður slíkum fyrirframgreiðslum ráðstafað með sama hætti og uppgreiðslum, sbr. hér að ofan.

7.4. Innheimtuaðili

Útgefandi hefur samið við Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160, Hagasmára 3, 200 Kópavogi, (hér eftir „Íslandsbanki“) um að annast innheimtu afborgana af veðskuldabréfunum, sbr. samningur dags. 14. apríl 2014. Greiðendur veðskuldabréfanna bera allan kostnað sem falla kann til vegna þeirrar innheimtuþjónustu. Íslandsbanki er jafnframt viðskiptabanki útgefanda og hýsir alla þá reikninga sem tengjast viðskiptum með skuldabréfin hverju nafni sem þau kunna að nefnast. Bankinn hefur starfsleyfi til að starfa sem viðskiptabanki í samræmi við skilgreiningu viðskiptabanka í lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Bankinn fellur undir upplýsingaskyldu útgefanda skv. lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og samkvæmt reglum Nasdaq Iceland hf. Fjármálaeftirlitið hefur eftirlit með starfsemi bankans.

7.5. Bókfært virði

Rekstrarfélagið er ábyrgt fyrir ákvörðun og útreikningi á bókfærðu virði eigna útgefanda. Bókfært virði eigna verður ekki tilkynnt fjárfestum sérstaklega en mun koma fram í árs- og árshlutareikningum félagsins í samræmi við reglur nr. 97/2004, sbr. reglur nr. 1065/2009, um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða sem settar voru af Fjármálaeftirlitinu, og mun matið fara fram á hálfársfresti í tengslum við gerð reikninganna. Rekstrarfélaginu ber lagaskylda til að láta útbúa og birta árshluta- og ársreikninga sbr. lög nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki.

Mat á eignum skal á hverjum tíma endurspegla raunverulegt virði þeirra að teknu tilliti til markaðsaðstæðna og er reiknað með eftirfarandi hætti:

- Innlán og reiðufé skal metið á nafnvirði ásamt áföllnum vöxtum.
- Veðskuldabréf og lánasamningar skulu vera uppreiknuð og samanstanda af eftirstöðvum höfuðstóls og uppsöfnuðum vöxtum og verðbótum.

- Virði annarra fjármálagerna skal háð mati rekstrarfélags, undir eftirliti vörslufyrirtækis og ytri endurskoðanda, að teknu tilliti til markaðsaðstæðna hverju sinni. Rekstrarfélagið getur samið við þriðja aðila um að annast framangreint mat á óskráðum eignum sjóðsins.

7.6. Varsla

Rekstrarfélag Virðingar hf., kt. 531109-2790, Borgartúni 29, 105 Reykjavík, annast daglegan rekstur útgefanda skv. samningi dags. 7. janúar 2014. Í samræmi við samning um umsjá og vörslu fjármálagerna, dags. 29. nóvember 2010, milli Rekstrarfélagsins og Virðingar, annast Virðing hf. vörslur á eignum félagsins og annarra skjala, sbr. viðauki I við samninginn dags. 23 apríl 2014. Vörslur eigna félagsins verða í samræmi við reglur sem gilda um vörslufyrirtæki skv. lögum nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði, sbr. II. kafli C. Skyldur vörsluaðila skv. samningum eru að tryggja að sala, útgáfa, endurkaup, innlausn og ógilding hlutdeildarskírteina verðbréfasjóðs fari fram skv. lögum og reglum hlutaðeigandi aðila, að tryggja að innlausnarvirði hlutdeildarskírteina sé reiknað í samræmi við lög og reglur hlutaðeigandi aðila, að framfylgja fyrirmælum Rekstrarfélagsins nema þau séu í andstöðu við lög og samþykktir hlutaðeigandi aðila, að tryggja að í viðskiptum með eignir verðbréfasjóðs sé endurgjald fyrir þær innt af hendi innan eðlilegra tímamarka og að tryggja að tekjum verðbréfasjóðs sé ráðstafað í samræmi við lög og reglur sjóðsins.

Skv. Kafli 5.3 er í undirbúningi sameining Virðingar og Kviku banka hf. og færast þá réttindi og skyldur Virðingar til Kviku. Mögulegt er að til þess komi að daglegur rekstur Rekstrarfélagsins færist yfir til Júpiters, rekstrarfélags Kviku. Slík breyting hefði engin áhrif á daglega starfsemi útgefanda en Júpiter tæki yfir rekstur félagsins, vörslu, útreikninga og aðrar skyldur skv.útvistunarsamningi útgefanda við Rekstrarfélag Virðingar.

7.7. Tölfræðileg gögn

Þann 1.september 2017 var eftirfarandi töluleg greining framkvæmd á undirliggjandi eignum útgefanda. Skuldabréfasafn útgefanda hefur ekki verið endurskoðað.

Veðsetningarhlutfall undirliggjandi eigna

Veðsetning	Fjárhæð	% af heildarfjárhæð	Fjöldi bréfa	% af heild
0-20%	126.244.057	1,56%	1	1,8%
20-40%	435.849.272	5,40%	7	12,3%
40-65%	5.032.085.440	62,32%	34	59,6%
65-75%	2.479.918.644	30,71%	15	26,3%
>75%	0	0,00%	0	0,0%
Samtals	8.074.097.413	100%	57,0	100%

Vegið veðsetningarhlutfall veðskuldabréfana er 62,79%. Veðsetningarhlutfall um 60% veðskuldabréfanna er á bilinu 40-65%. Um 69% bréfa er því undir 65% veðsetningarhlutfalli. Ekkert bréf er yfir 75% veðsetningarhlutfalli.

Vaxtakjör undirliggjandi eigna

Vaxtaþrósenta	Heildarfjárhæð	% af heildarfjárhæð	Fjöldi bréfa	% af heild
4,00%-4,40%	1.751.662.122	21,69%	1	2%
4,40-4,80%	4.762.380.443	58,98%	7	12%
4,80-5,20%	1.546.329.415	19,15%	34	60%
5,20-5,50%	13.725.433	0,17%	15	26%
>5,50%	0	0,00%	0	0%
Samtals	8.074.097.413	100%	57,0	100%

Öll veðskuldabréf sjóðsins eru verðtryggð. Um 59% bréfa eru með fasta vexti á bilinu 4,4-4,8%. Hæstu vextir veðskuldabréfa í eigu útgefanda eru 5,5%. Hlutfall lána með vexti yfir 5,2% er 0,17% af heildarvirði veðskuldabréfa sjóðsins.

Lánstími undirliggjandi eigna

Lánstími	Heildarfjárhæð	% af heildarfjárhæð	Fjöldi bréfa	% af heild
0-10 ár	166.004.102	2,06%	2	4%
10-20 ár	519.902.627	6,44%	7	12%
20-30 ár	7.388.190.684	91,50%	48	84%
30-40 ár	0	0,00%	0	0%
>40 ár	0	0,00%	0	0%
Samtals	8.074.097.413	100%	57,0	100%

Hlutfall veðskuldabréfa sem kveða á um lán til 20-30 ára eru 84% eða rúmir 7 milljarðar kr. Ekkert lán er umfram 30 ára lánstíma, og um 2% safnsins í heildarfjárhæðum talið eru lán til minna en 10 ára.

Tegundir fasteigna sem tryggja undirliggjandi eignir

Tegund veðs	Heildarfjárhæð	% af heildarfjárhæð	Fj. bréfa	% af heild
Hótel/Gistirými/Veitingahús	2.164.789.289	26,81%	11	19%
Verslun/Þjónusta	1.652.336.689	20,46%	19	33%
Verkstæði/Lager/Iðnaður	2.769.638.369	34,30%	14	25%
Skrifstofubygging	1.487.333.066	18,42%	13	23%
Samtals	8.074.097.413	100%	57,0	100%

Dreifing eigna sjóðsins þegar kemur að tegundum fasteignanna sem tryggja undirliggjandi eignir er mjög góð og er um fjórðungur veða tryggð með fasteignum í hverjum flokki. Stærsti flokkur undirliggjandi veða er atvinnuhúsnæði þar sem starfsemi er verkstæði, lager eða iðnaður hverra samanlagður höfuðstóll er 34,3% af heildarverðmæti veðskuldabréfasafns sjóðsins. Atvinnuhúsnæði sem hýsir hótél, gistirými eða veitingahús tryggja hins vegar 26,81% af heildarverðmæti eigna sjóðsins, verslun og þjónusta tryggja 20,46% og skrifstofubyggingar 18,42% af heildarverðmæti eigna sjóðsins.

Staðsetning veða undirliggjandi eigna

Staðsetning veðs	Heildarfjárhæð	% af heildarfjárhæð	Fjöldi bréfa	% af heild
101	2.000.841.505	24,8%	17	30%
103	55.736.480	0,7%	1	2%
104	722.150.740	8,9%	3	5%
105	209.147.079	2,6%	3	5%
108	848.080.629	10,5%	11	19%

110	114.127.793	1,4%	3	5%
200	411.202.668	5,1%	3	5%
201	1.488.730.522	18,4%	5	9%
210	116.078.613	1,4%	2	4%
220	846.506.350	10,5%	2	4%
260	163.829.141	2,0%	2	4%
270	660.878.298	8,2%	1	2%
600	111.688.658	1,4%	1	2%
810	260.766.803	3,2%	1	2%
851	48.990.761	0,6%	1	2%
900	15.341.373	0,2%	1	2%
Samtals	8.074.097.413	100%	57	100%

Staðsetning veða sem tryggja undirliggjandi eignir sjóðsins er að mestu á höfuðborgarsvæðinu, eða 92,5%. Höfuðborgarsvæðið er skilgreint sem Reykjavík, Kópavogur, Seltjarnarnes, Hafnarfjörður, Mosfellsbær og Garðabær. Hlutfall veða á því sem myndi kallast miðsvæðis í Reykjavík (101- 108) er 48%. Hlutfall utan höfuðborgarsvæðis er 7,5%.

Höfuðstóll undirliggjandi eigna

Fjárhæð veðskuldabréfa	Heildarfjárhæð	% af heildarfjárhæð	Fjöldi bréfa	% af heild
0-50 millj.	619.722.860	7,7%	19	33%
50-100 millj.	902.235.635	11,2%	14	25%
100-150 millj.	1.195.432.926	14,8%	10	18%
150-200 millj.	194.124.630	2,4%	1	2%
200-250 millj.	435.261.247	5,4%	2	4%
250-300 millj.	536.105.261	6,6%	2	4%
300-500 millj.	2.223.636.402	27,5%	6	11%
>500 millj.	1.967.578.452	24,4%	3	5%
Samtals	8.074.097.413	100%	57	100%

Eftirstöðvar höfuðstóls einstakra veðskuldabréfa í eigu sjóðsins eru frá kr. 10.000.000 til kr. 796.200.000,-. Hlutfall verðmætis einstakra veðskuldabréfa sem eru lægri en kr. 300.000.000,- nema 48,1% af heildarverðmæti veðskuldabréfa í eigu útgefanda en um 84% í fjölda veðskuldabréfa talið.

Veðréttir sem tryggja undirliggjandi eignir

Veðréttur	Heildarfjárhæð	% af heildarfjárhæð	Fjöldi bréfa	% af heild
1.veðréttur	5.734.645.165	71,03%	40	70%
2.veðréttur	1.924.120.727	23,83%	14	25%
3.veðréttur	311.967.264	3,86%	1	2%
>3.veðréttur	103.364.257	1,28%	2	4%
Samtals	5.734.645.165	71,03%	40	100%

Hlutfall veðskuldabréfa í eigu útgefanda sem hvíla á 1.veðrétti þeirra eigna sem veðsettar eru til tryggingar er samtals 71,0% af heildarverðmæti undirliggjandi eigna. Um 95% af heildarverðmæti veðskuldabréfa í eigu útgefanda eru tryggð með 1. eða 2.veðrétti í viðkomandi fasteignum.

Stærstu einstöku verkefni útgefanda

10 stærstu verkefni	% af heild
796.196.527	9,9%
660.878.298	8,2%
510.503.627	6,3%
451.355.436	5,6%
410.843.160	5,1%
374.817.466	4,6%
348.951.733	4,3%
325.701.343	4,0%
311.967.264	3,9%
275.338.458	3,4%
4.466.553.312	55,3%

Stærstu verkefni sjóðsins eru innan heimilda félagsins sem kveður á um að fjárfesting í einni útgáfu megi að hámarki vera 10% af fjárfestingarloforði sjóðsins, sbr. fjárfestingarstefnu útgefanda. Stærsta skuldbinding einstaks lántaka við útgefanda nemur 9,9% af heildar veðskuldabréfaeign útgefanda eða kr. 796.196.527,-.

8. SKIPULAG OG ÁÆTLAÐ SJÓÐSSTREYMI ÚTGEFANDA

8.1. Skilmálabreytingar

Til að samþykkja skilmálabreytingu á skuldabréfaflokknum þarf samþykki aukins meirihluta skuldabréfaeigenda, að lágmarki 66,67%, m.v. fjárhæð. Útgefandi skal kynna tillögur að skilmálabreytingum og leita samþykki fyrir þeim á fundi með skuldabréfaeigendum sem útgefandi skal boða til með minnst 15 daga fyrirvara. Fundarboð, fundagögn og niðurstöður fundar skuldabréfaeigenda skulu kynnt *Verðbréfamiðstöð*. Komi til þess að skilmálabreyting sé samþykkt á fundinum, þá skal slík samþykkt send *Verðbréfamiðstöð* sem birtir hana á vef sínum sem viðauka við fyrirliggjandi útgáfulýsingu skuldabréfaflokksins.

Við það að verðbréf útgefanda eru tekin til viðskipta í Kauphöllinni lýtur útgefandinn upplýsingaskyldu á markaði samkvæmt lögum þar um og einnig skv. reglum Nasdaq Iceland hf., Núgildandi reglur kveða m.a. á um að útgefandi skuldabréfa, sem tekin hafa verið til viðskipta, skuli kappkosta að birta opinberlega án tafar, eða eins fljótt og auðið er, allar áður óbirtar upplýsingar um ákvarðanir eða atvik sem það vissi eða mátti vita að hefðu marktæk áhrif á markaðsverðskuldabréfanna.

8.2. Áætlað sjóðsstreymi útgefanda

Samanlögð höfuðstólsfjárhæð og skilmálar veðskuldabréfanna annars vegar og VEDS2 17 01 hins vegar eru með þeim hætti að sjóðsstreymi VEDS2 17 01 endurspeglar eins og mögulegt er sjóðsstreymi veðskuldabréfanna og myndast þannig gegnumstreymi um sjóðinn, þó þannig að þar sem afborganir af höfuðstól veðskuldabréfanna eru reglulegar, en afborgun af höfuðstól VEDS2 17 01 er einungis ein í lok lánstímans, verður afborgunum vegna veðskuldabréfanna ráðstafað jafnóðum til niðurgreiðslu á höfuðstól VEDS2 17 01, þ.e. á vaxtagjalddögum í samræmi við lið 2.2. í útgáfulýsingu skuldabréfaflokksins. Miðað við ætlaðar afborganir af undirliggjandi veðskuldabréfum, sem verður ráðstafað inn á höfuðstól VEDS2 17 01, þá eru áætlaðar höfuðstólgreiðslur vegna tímabilsins október 2017 – september 2018 um 177,5 milljónir, sama tímabil árið 2018 - 2019 eru þær 185,2 milljónir og sama tímabil árið 2019 – 2020 eru þær 194,5

milljónir. Þessar fjárhæðir geta þó breyst vegna fyrirframgreiðslna og/eða uppgreiðslna undirliggjandi veðskuldabréfa, einnig er gerður fyrirvari um óbreytta verðbólgu.

Þá eru væntar árlegar vaxtatekjur af eignum útgefanda hærrí en árlegar vaxtagreiðslur af skuldbindingum hans. Mismuninum á þessum tveimur fjárhæðum verður í fyrsta lagi ráðstafað til að standa undir árlegri umsýslubókun rekstraraðila og þeim kostnaði sem felst í að halda úti skuldabréfaflokki sem tekinn hefur verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði en í öðru lagi verður hann greiddur til skuldabréfaeigenda í formi árlegs vaxta- og afkomuauka, sbr. lið 2.2 í útgáfulýsingu skuldabréfsins VEDS2 17 01. Útgáfulýsingu VEDS2 17 01 má finna í kafla 14 í verðbréfalýsingu þessari.

Þar sem VEDS2 17 01 ber 3,50% verðtryggða vexti á meðan veðskuldabréfin gefa verðtryggða ávöxtun sem nemur á bilinu 4,2-5,5% eins og greint er frá í kafla 7.1 í þessari verðbréfalýsingu, má áætla greiðslufæði útgefanda eftirfarandi:

Tímabil	Fengnir vextir	Greiddir vextir	Þóknunir RV	Mismunur til greiðslu vaxtaauka
Okt 2017 - Sept 2018	372.086.989	272.456.934	23.707.849	75.922.205
Okt 2018 – Sept 2019	364.193.733	267.808.936	23.147.896	73.236.900
Okt 2019 – Sept 2020	355.600.815	261.163.369	22.562.165	71.875.281

Ofangreind áætlun um sjóðsstreymi útgefanda byggir á föstu verðlagi og að afborganir lána séu samkvæmt undirliggjandi skilmálum veðskuldabréfa. Ekki er gert ráð fyrir innborgunum á höfuðstól lánanna umfram umsamið greiðsluferli. Jafnframt er gert ráð fyrir að vaxtaauki sé greiddur út til eigenda skuldabréfanna og að afborgunum af höfuðstól verði eftir heimildum ráðstafað til lækunar á höfuðstól VEDS2 17 01. Taflan að ofan sýnir aðeins áætlað sjóðstreymi útgefanda en ekki stöðu eigna og skulda.

Taka ber fram að samkvæmt rekstar- og vörslusamningi útgefanda við Rekstrarfélag Virðingar er heimilt að fresta greiðslu þóknunar til rekstrarfélagsins ef lausafjárstaða félagsins nægir ekki til þess að greiða þóknunina á hverjum tíma. Skal hún þá frestast þar til staða lausafjár er nægjanleg, en á móti myndast skuldbinding félagsins gagnvart rekstrarfélaginu sem nemur ógreiddum þóknunum.

9. HEIMILDIR OG SKULDBINDINGAR

9.1. Heimild til skuldabréfaútgáfu

Stjórn Veðskuldar slhf. veitti á stjórnarfundi þann 7. júlí 2017 framkvæmdastjóra félagsins fullt umboð til að gefa út skuldabréfaflokk fyrir hönd útgefanda, að nafnvirði kr. 9.000.000.000,-, í samræmi við skilmála skuldabréfa sem óskað hefur verið eftir að tekin verði til viðskipta skv. verðbréfalýsingu þessari. Um er að ræða einn skuldabréfaflokk með lokagjalddaga 15. september 2047. Framangreind heildarheimild til útgáfu er nýtt að fullu með útgáfu VEDS2 17 01.

9.2. Heimild til veðsetningar og lántöku

Útgefanda er heimilt að veðsetja eignir sínar og til skammtíma lántöku ef veðsetningin eða lántakan er liður í því að verja hagsmuni félagsins, sbr. fjárfestingarstefnu útgefanda sem finna má í kafla x í útgefendalýsingu.

9.3. Skuldbindingar útgefanda

Rekstrarfélag Virðingar hf. ábyrgist að eignir útgefanda verði varðveittar í samræmi við samþykktir og fjárfestingarstefnu útgefanda og þær nýttar til endurgreiðslu á þeim fjármálagerningum sem útgefandi hefur gefið út og til greiðslu á rekstrarkostnaði hans. Fjárfestar eru hvattir til þess að kynna sér umfjöllun um áhættuþætti í kafla 1. í þessari verðbréfalýsingu og kafla 1. í útgefendalýsingu dagsettri 14.11.2017 og að kynna sér samþykktir og fjárfestingarstefnu útgefanda í 17. og 18. kafla útgefendalýsingar dags. 14.11.2017. Útgefandi skuldbindur sig til þess að hlíta eftirtöldum skilmálum uns skuld samkvæmt skuldabréfum í skuldabréfaflokknum VEDS2 17 01 er að fullu greidd:

1. Að gera ekki aðrar breytingar á undirliggjandi eignum sínum en þær sem heimilaðar eru skv. fjárfestingarstefnu sjóðsins og skilmálum skuldabréfsins VEDS2 17 01, þ.e. gerir ekki skilmálabreytingar á veðskuldabréfum sínum eða samþykkir breytingar á veðtryggingum að baki veðskuldabréfunum sem ekki eru í samræmi við heimildir þær til skilmálabreytinga sem lýst er í skuldabréfinu og/eða fjárfestingarstefnu félagsins.
2. Að veðsetja ekki eignir sínar, nema ef veðsetning er vegna lántöku sem er liður í því að verja hagsmuni sjóðsins sem geta risið þegar sjóðurinn kaupir á uppboði fasteignir sem veðsettar eru skv. skilmálum veðskuldabréfanna og/eða við mögulega endursölu eignanna.

10. TAKA TIL VIÐSKIPTA OG GREIÐSLUFYRIRKOMULAG

10.1. Rafræn útgáfa

Skuldabréfin voru gefin út rafrænt þann 25.07.2017 í kerfi *Verðbréfamiðstöðvar* og hafa þegar verið seld fagfjárfestum. Útgáfa skuldabréfanna var ekki sölutryggð og voru skuldabréfin boðin hluthöfum félagsins í skiptum fyrir hlutafé í félaginu líkt og lýst er í lið 5.1 í verðbréfalýsingu þessari.

Engin opinber tilkynning var birt um útboðið, sem taldist ekki almennt útboð í skilningi 43. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Skilmálar skuldabréfanna eru í samræmi við kafla 2.2. í útgáfulýsingu, dagsettri 25.07.2017, en útgáfulýsinguna, sem birt var í kerfum *Verðbréfamiðstöðvar* við útgáfu skuldabréfanna, má einnig finna í 14. kafla verðbréfalýsingar þessarar.

Skuldabréfaflokkur VEDS2 17 01 verður afskráður sjö sólarhringum eftir gjalddaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda. Útgefanda ber að tilkynna *Verðbréfamiðstöð* um greiðslufall flokksins og skal í því tilviki senda *Verðbréfamiðstöð* tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram. Með afskráningu er átt við afskráningu úr kerfum Nasdaq *Verðbréfamiðstöðvar* hf.

Búið er að óska eftir töku til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar þann 14.11.2017. Skuldabréfin verða tekin til viðskipta einum viðskiptadegi eftir að Kauphöllin birtir tilkynningu þess efnis.

10.2. Greiðslufyrirkomulag

Rekstrarfélag Virðingar hf. mun skv. upplýsingum frá *Verðbréfamiðstöð* greiða af skuldabréfunum höfuðstól, vexti og verðbætur á gjalddaga til þeirra reikningsstofnana sem skráðir eigendur skuldabréfanna hafa falið vörslu á skuldabréfum sínum.

10.3. Uppsagnarákvæði er varða umsjónaraðila útreikninga

Virðing hf., sem er móðurfélag Rekstrarfélagsins, annaðist miðlun bréfanna við sölu þeirra og mun fyrir hönd Rekstrarfélagsins annast útreikning á fjárhæðum þeirra afborgana sem útgefanda ber að greiða af skuldabréfunum hverju sinni, sbr. 7.7 kafli verðbréfalýsingar þessarar. Engin ákvæði eru fyrir hendi er snerta ráðningu eða uppsögn umsjónaraðila útreiknings fyrir útgefanda.

10.4. Aðgengi útgefanda að eigendum

Til að tryggja réttindi skuldabréfaeigenda og upplýsingagjöf til þeirra fram að töku til viðskipta skuldabréfanna í Kauphöll, skal útgefanda heimilt að afla upplýsinga hjá Nasdaq Verðbréfamiðstöð hf um skráða skuldabréfaeigendur á hverjum tíma. Heimild þessi fellur niður við töku skuldabréfaflokksins til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar

10.5. Upplýsingar um viðskipti að útgáfu lokinni

Ekki er fyrirhugað, að hálfu útgefanda, að leggja fram upplýsingar um viðskipti með skuldabréfaflokkinn að útgáfu lokinni, né um verðþróun þeirra trygginga sem liggja til grundvallarskuldabréfunum, þ.e. veðskuldabréfunum.

11. SKATTAMÁL

Skuldabréfin eru ekki stimpilskyld og fellur því enginn kostnaður til vegna stimpilskyldu við útgáfu þessa.

Skráð skrifstofa útgefanda er á Íslandi og þar er einnig óskað eftir töku skuldabréfanna til viðskipta. Fer því um skattalega meðferð vaxta vegna skuldabréfanna eftir gildandi íslenskum skattalögum á hverjum tíma. Staðgreiðsluskattur er lagður á fjármagnstekjur skv. lögum nr. 94/1996 um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur, og nemur hann nú 20% af fjármagnstekjum.

Útgefandi ábyrgist ekki að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir. Fjárfestum er bent á að sækja sér skattaráðgjöf.

12. UPPLÝSINGAR FRÁ ÞRIÐJA AÐILA

Upplýsingar um Virðingu hf. eru fengnar frá félaginu sjálfu. Upplýsingar um Rekstrarfélagið eru fengnar frá því sjálfu. Veðskuld slhf staðfestir, að svo miklu leyti sem félaginu er kunnugt um og er unnt út frá þeirri upplýsingagjöf sem þriðji aðilinn hefur birt, að upplýsingarnar eru réttar og engum staðreyndum er sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða misvísandi. Heimilda frá þriðja aðila er getið þar sem það á við.

13. KOSTNAÐUR VEGNA TÖKU TIL VIÐSKIPTA

Útgefandi greiðir allan kostnað við rafræna útgáfu skuldabréfanna hjá Nasdaq Verðbréfamiðstöð hf og töku skuldabréfanna til viðskipta í Kauphöll. Er þessi kostnaður eftirfarandi.

Heildarkostnaður útgefanda við töku VEDS2 17 01 til viðskipta í Kauphöll er áætlaður kr. 1.662.500. Skv. gjaldskrá innheimtir Kauphöll kr. 710.000 fyrir að taka útgáfuna til viðskipta og er hann greiddur af útgefanda. Fjármálaeftirlitið innheimtir tímagjald af útgefanda fyrir yfirlestur og staðfestingu lýsingar og nam þóknun eftirlitsins kr. 952.500.

Árlegur kostnaður útgefanda vegna töku VEDS2 17 01 til viðskipta er áætlaður samtals kr. 592.000. Fastagjald Kauphallar nemur kr. 250.000 en að auki innheimtir Kauphöllin markaðstengt gjald sem nemur 0,00045% af markaðsvirði skuldabréfanna ársfjórðungslega og er áætlað að kostnaður vegna þess gjalds nemi kr. 162.000 á ári. Að auki innheimtir Verðbréfamiðstöð árgjald vegna skuldabréfaútgáfu sem nemur 0,002% af markaðsvirði útgáfunnar sem áætlað er að nemi kr. 180.000 á ári.

Umsjónaraðili fær greidda þóknun vegna þjónustu sinnar að upphæð krónur 15.000.000 við fyrirhugaða töku skuldabréfanna til viðskipta úr hendi útgefanda. Útgefandi ber því allan kostnað umsjónaraðila við töku skuldabréfanna til viðskipta í Kauphöll auk þess árlega kostnaðar sem tilgreindur er í 3. mgr. þessa kafla.

14. ÚTGÁFULÝSING VEDS2 17 01

ÚTGÁFULÝSING

RAFRÆN ÚTGÁFA SKULDABRÉFA HJÁ NASDAQ VERÐBRÉFAMIÐSTÖÐ HF.

1. kafli

Almennar upplýsingar um útgefanda

1.1 *Nafn útgefanda, kennitala, heimild til útgáfu, stofndagur, skráð aðsetur og höfuðstöðvar ef þær eru aðrar en hið skráða aðsetur.*

Nafn útgefanda er Veðskuld slhf, kt. 640713-1510, stofndagur útgefanda var 12.7.2013. Borgartúni 29, 105 Reykjavík, s. 585-6500.

Heimild til útgáfu var samþykkt af stjórn Veðskuldar slhf. þann 07.07.2017.

1.2 *Nöfn og kennitölur forsvarsmanna útgefanda.*

Framkvæmdastjóri Veðskuldar slhf.:

Jónas Reynir Gunnarsson, kt. 200280-5209, Akurgerði 36, 108 Reykjavík

Stjórn Veðskuld slhf.:

Þórólfur Sigurðsson, stjórnarformaður, Rauðavað 17, 110 Reykjavík

Íris Arna Jóhannsdóttir, meðstjórnandi, Vesturströnd 1, 170 Reykjavík

Ólöf Jónsdóttir, meðstjórnandi, Ljósaberg 10, 221 Hafnarfirði

1.3 *Lög og reglur sem útgefandi starfar eftir ef sérlög gilda um starfsemi hans.*

Útgefandi er samlagshlutfafélag og starfar eftir lögum um nr.2/1995 um hlutfafélög

2. kafli

Upplýsingar um útgáfuna

2.1 Viðtakandi greiðslna og annarra upplýsinga hjá útgefanda sem varða útgáfuna, nafn/nöfn, kennit. og netfang.

Rekstrarfélag Virðingar hf, kt. 531109-2790, Borgartúni 29, 105 Reykjavík. Framkvæmdastjóri Þórólfur Sigurðsson, kt. 230862-3689, thorolfur@virdingsjodir.is

2.2 Auðkenni útgáfunnar, nafnverð svo og önnur skilyrði sem varða útgáfuna og skuldbinda útgafanda.

Útgefandi	Veðskuld slhf., kt. 640713-1510
Auðkenni	VEDS2 17 01
ISIN	IS0000029049
Tegund bréfs	Vaxtagreiðslubréf
Ábyrgð á greiðslu útgáfu	Útgefandinn ber einn ábyrgð á greiðslu þessa skuldabréfs. Útgefandi ber ábyrgð á fjárskuldbindingum sínum, þar með talið skuldabréfi þessu, eingöngu með eignum sínum hverju sinni.
Heildarheimild samkv. samningi	ISK 9.000.000.000
Útgefið nú	ISK 9.000.000.000
Nafnverðseiningar	1,0 (ein króna)
Útgáfudagur	25. júlí 2017
Lokagjalddagi	15. September 2047
Verðtrygging	Skuldabréfin eru verðtryggð með vísitölu neysluverðs („VNV“) með grunnvísitölu 442,9 þann 1. júlí 2017. Höfuðstóll skal reiknaður áður en vextir eru reiknaðir.
Nafnvextir	Fastir vextir 3,50% (dagaregla 30E/360)
Fyrsti vaxtadagur	25. júlí 2017
Fyrsti gjalddagi vaxta	15. September 2017
Fjöldi gjalddaga á ári (dagar tilteknir)	Fjórir (4), þann 15. mars, 15. júní, 15. september og 15. desember ár hvert
Gjaldmiðill	ISK

Framsal	Engar takmarkanir eru á framsali skuldabréfa skv. útgáfu þessari. Framselja skal skuldabréfin til nafngreinds aðila. Um skráningu eignarréttinda yfir skuldabréfunum fer eftir ákvæðum laga um rafræna eignaskráningu verðbréfa, nr. 131/1997.
Eignir til tryggingar greiðslu skuldabréfsins	Eignir útgefanda standa til tryggingar á greiðslu þessa skuldabréfs. Fjárfestingarheimildir útgefanda eru takmarkaðar samkvæmt fjárfestingarstefnu félagsins: <p style="margin-left: 40px;">a) Skuldabréf sem tryggð eru með veði í fasteignum b) Innlán fjármálafyrirtækja og reiðufé</p> <p>Útgefanda er heimilt að eiga tímabundið fasteignir sem hann hefur þurft að leysa til sín. Útgefanda er óheimilt að veðsetja eignir sínar nema ef veðsetning er vegna lántöku sem er liður í því að verja hagsmuni félagsins.</p>
Stimpilgjald	Skuldabréfin eru ekki stimpilskyld, sbr. ákvæði laga nr. 138/2013.
Heimild	Samþykkt af stjórn Veðskuldar slhf. þann 07.07.2017.
Skráð í kauphöll	Skuldabréfaflokkurinn verður skráður á skipulegan verðbréfamarkað innan 12 mánaða frá lokum fjárfestingartímabils
Uppgreiðsluheimild	Á vaxtagjalddögum bréfsins er útgefanda heimilt að greiða upp skuldabréfin, að hluta eða öllu leyti, án þóknunar. Skal útgefandi tilkynna um slíka fyrirætlun með minnst 15 daga fyrirvara. Við uppgreiðslu skuldabréfanna að fullu skal miða við uppreiknaðan höfuðstól eins og hann stendur á uppgreiðsludegi.
Gjaldfelling vanskila vegna	Greiði útgefandi ekki á gjalddaga skuldabréfanna er skuldabréfaeiganda heimilt að innheimta 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, enda hafi skuldabréfaeigandi fyrir þann tíma framvísað með sannarlegum hætti staðfestingu á eign sinni á vörslureikningi hjá reikningsstofnun. <p>Falli gjalddagi skuldabréfaflokksins á helgi eða almennan frídag, þegar bankar eru lokaðir, og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, er ekki leyfilegt að innheimta dráttarvexti.</p> <p>Hafi greiðsla vaxta, verðbóta eða höfuðstóls ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga er skuldabréfaeiganda heimilt að gjaldfella alla skuldina skv. skuldabréfaflokki í gjalddaga fyrirvalaust og án uppsagnar. Nýti skuldabréfaeigandi heimild til gjaldfellingar skal hann þegar í stað senda tilkynningu um slíkt til útgefanda og til NASDAQ Iceland hf.</p> <p>Verði skuldin gjaldfelld skv. framansögðu má gera aðför hjá skuldara til fullnustu skuldarinnar, án undangengins dóms eða réttarsáttar skv. 7. tl. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, að undangenginni greiðsluáskorun skv. 7. gr. laganna. Auk þess að ná til höfuðstóls skuldarinnar nær aðfararheimild þessi til vaxta, verðbóta og dráttarvaxta auk alls kostnaðar af innheimtuaðgerðum, sbr. 2. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989.</p>

	<p>Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldprotaskipti á búi útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamnings, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppbóði eða ef eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa fellur skuldabréfaútgáfan í gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust.</p>
<p>Sérstök skilyrði og heimildir til gjaldfellingar</p>	<p>Kröfur skuldabréfaeigenda skv. skuldabréfaflokki þessum eru ávallt jafnréttáar innbyrðis (e. pari passu). Óheimilt er að veita öðrum jafnréttáum skuldbindingum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda.</p> <p>Útgefanda er heimilt að gera skilmálabreytingar á veðskuldabréfum sem snúa að skuldskeytingum eða breytingum á vaxtakjörum. Aðrar skilmálabreytingar skulu óheimilar nema viðkomandi skuldabréf sé í vanskilum og skilmálabreytingin sé liður í að tryggja hagsmuni útgefanda í samræmi við heimildir útgefanda. Aðrar skilmálabreytingar eru óheimilar.</p> <p>Skuldabréfaeigendum er heimilt að gjaldfella útistandandi höfuðstól skuldabréfanna eins og hann er hverju sinni ef eitthvað eitt eftirfarandi tilfella mun eiga sér stað:</p> <ol style="list-style-type: none"> Brotið er gegn ákvæði um pari passu og einhverjum skuldabréfaeiganda er veitt sérstök trygging eða greiðsla umfram aðra skuldabréfaeigendur. Útgefandi gerir óheimilar breytingar á undirliggjandi eignum sínum, þ.e. gerir skilmálabreytingar á veðskuldabréfum sínum eða samþykkir breytingar á veðtryggingum að baki veðskuldabréfunum, sem ekki eru í samræmi við heimildir þær til skilmálabreytinga sem lýst er í 2.mgr. hér að ofan. Útgefandi gerir breytingar á reglum sínum, án samþykkis 66,67% kröfuhafa. Útgefandi skrái ekki bréf þetta á skipulegan verðbréfamarkað innan 12 mánaða frá lokum fjárfestingartímabils. <p>Gjaldfelli eigandi skuldabréfs í skuldabréfaflokknum kröfu sína í samræmi við ákvæði skuldabréfaflokksins áður en til skráningar kemur skal útgefandi upplýsa aðra skuldabréfaeigendur um slíka gjaldfellingu.</p>
<p>Ágreiningsmál</p>	<p>Rísi mál út af skuldabréfaflokki þessum, má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt reglum XV. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.</p>
<p>Breytingar á skilmálum</p>	<p>Til að samþykkja skilmálabreytingu á skuldabréfaflokknum þarf útgefandi samþykki 66,67% eigenda útgefina skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð krafna. Útgefandi skal kynna tillögur að skilmálabreytingum og leita samþykkis fyrir þeim á fundi sem hann skal boða með minnst 15 daga fyrirvara.</p> <p>Útgefanda ber að tilkynna Verðbréfaskráningu um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfaflokks.</p>
<p>Afskráning</p>	<p>Skuldabréfaflokkur verður afskráður sjö sólarhringum eftir lokagjalddaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda. Útgefanda ber að tilkynna Nasdaq</p>

	verðbréfamiðstöð hf. um greiðslufall flokksins og skal í því tilviki senda VS tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram.
Vaxta- og afkomuauki	15. mars ár hvert skal greiða út vaxta- og afkomuauka fyrir liðið ár á undan. Upphæð vaxta- og afkomuaukans nemur öllum innheimtum tekjum ársins, þ.e. vaxtatekjum, uppgreiðslubóknum, dráttarvöxtum og annarri afkomu vegna vanskila, að frádregnum greiddum vöxtum og kostnaði ársins (opinber gjöld og rekstrarkostnaður félagsins, þ.m.t. umsýslubóknum). Þess skal þó gætt að slík ráðstöfun skerði ekki möguleika félagsins til að standa við skuldbindingar sínar í framtíðinni miðað við fyrirliggjandi upplýsingar þegar slík ráðstöfun á sér stað. Fjárhæð vaxta- og afkomuaukans skal tilkynna með minnst 15 daga fyrirvara. Útgefandi skal greiða vaxta- og afkomuaukann til skuldabréfaeigenda í hlutfalli við eign þeirra í skuldabréfaflokknum.
Annað	

2.3 Hlunnindi sem tengd eru skuldabréfunum, útreikningar þeirra og nýting.

Engin hlunnindi eru tengd útgáfu þessari

2.4 Skattur á tekjur af skuldabréfum sem haldið er eftir til staðgreiðslu í upprunalandinu og/eða í skráningarlandinu. Greint skal frá hvort útgefandi ábyrgist að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir.

Skil á staðgreiðsluskatti er á ábyrgð eiganda hvers skuldabréfs á hverjum tíma

2.5 Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. ráðstafar útgefnum skuldabréfum á VS-reikning útgefanda í Nasdaq Verðbréfamiðstöð.

Veðskuld slhf., kt. 640713-1510, Borgartúni 29, 105 Reykjavík. VS-reikningur 978742.

2.6 Aðrar upplýsingar um hina fyrirhuguðu útgáfu eða útgefendur sem VS telur nauðsynlegar.

3. kafli

Upplýsingar um þá sem annast útgáfulýsingu og ábyrgjast endurskoðun ársreikninga:

3.1 Nöfn, kennitölur, netföng og sími þeirra sem annast útgáfulýsingu.

Virðing hf., kt. 561299-3909, Vala Hrönn Guðmundsdóttir, kt. 230389-2339, vala@virding.is, sími 6920936

- 3.3 *Nöfn, netföng og símar starfsmanna þeirrar reikningsstofnunar sem annast útgáfulýsinguna.*
Á ekki við

4. kafli

Fylgigögn með útgáfulýsingu:

- 4.1 *Staðfesting opinbers skráningaraðila á tilurð útgefanda*
Vottorð úr fyrirtækjaskrá RSK.
- 4.2 *Staðfesting á að útgefandi hafi tekið formlega ákvörðun um hina fyrirhuguðu rafrænu útgáfu eða önnur gögn þar að lútandi svo sem staðfest afrit af fundargerð eða vísun í lög eða reglur sem gilda um útgáfuna.*
Afrít samþykktar stjórnar Rekstrarfélags Virðingar hf. (rekstrarfélagi útgefanda) dags. 07.07.2017.
- 4.3 *Nafn frumsöluaðila eins eða fleiri ef um nýja útgáfu eða viðbótarútgáfu er að ræða og afrit af samningi útgefanda við hann.*
Virðing hf. er frumsöluaðili bréfanna. Formlegur samningur milli aðila liggur ekki fyrir
- 4.4 *Óski Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. eftir því skal leggja fram staðfesta yfirlýsingu héraðsdómara um að félag sé ekki undir gjaldþrotaskiptum.*
- 4.5 *Önnur fylgigögn vegna hinnar fyrirhuguðu útgáfu sem Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. telur nauðsynleg.*

Staður Reykjavík Dags: 25/7 '17

F.h. útgefanda skv. umboði


Jónas Reynir Gunnarsson

F.h. banka/verðbréfafyrirtækis,


Hannes Frimann Hrólfsson

Hluti III.
Útgefandalýsing

VEÐSKULD SLHF.

ÚTGEFANDALÝSING

Vegna töku skuldabréfaflokksins VEDS2 17 01 til viðskipta

14.11.2017

Efnisyfirlit verðbréfalýsingar

1.	Áhættuþættir.....	3
2.	Orðskýringar	5
3.	Tilkynning til fjárfesta.....	6
4.	Ábyrgir aðilar	6
5.	Löggiltir endurskoðendur.....	7
6.	Upplýsingar um útgefanda.....	8
7.	Helstu fjárfestingar útgefanda	10
8.	Skipulag	13
9.	Stjórn útgefanda og stjórnendur	16
10.	Stjórn rekstrarfélags útgefanda.....	18
11.	Stjórn og framkvæmdastjóri útvistunaraðila/umsjónaraðila	22
12.	Stærstu eigendur hlutafjár	24
13.	Sögulegar fjárhagsupplýsingar.....	25
14.	Yfirlýsing endurskoðanda útgefanda	29
15.	Upplýsingar frá þriðja aðila.....	29
16.	Skjöl til sýnis	29
17.	Samþykktir Veðskuldar slhf.	30
18.	Fjárfestingarstefna Veðskuldar slhf.	31
19.	Endurskoðaður ársreikningur Veðskuldar slhf. fyrir árið 2014.....	32
20.	Endurskoðaður ársreikningur Veðskuldar slhf. fyrir árið 2015.....	33
21.	Endurskoðaður ársreikningur Veðskuldar slhf. fyrir árið 2016.....	34
22.	Kannaður árshlutareikningur vegna fyrri hluta árs 2017	35

1. ÁHÆTTUÞÆTTIR

Áður en fjárfestar taka ákvörðun um að fjárfesta í skuldabréfum útgefanda, sem er Veðskuld slhf, kt. 640713-1510, Borgartúni 29, Reykjavík, eru þeir m.a. hvattir til að kynna sér vel fjárfestingarstefnu og upplýsingar um eignir útgefandans í útgefandalýsingu þessari. Mikilvægt er að fjárfestar leggi sjálfstætt mat á þá áhættu sem felst í því að fjárfesta í skuldabréfum útgefanda. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup í verðbréfum útgefanda kunna að hafa.

Hér á eftir fer umfjöllun um þá áhættuþætti sem stjórn Veðskuldar slhf. álitur sérstaklega eiga við um útgefanda, svo meta megi áhættu sem tengist þeim og getu útgefandans til að uppfylla skuldbindingar sínar gagnvart fjárfestum í tengslum við skuldabréfaflokkinn sem fengið hefur auðkennið VEDS2 17 01. Áhættuþættir þessir eru lausafjárahætta, uppgreiðsluáhætta, vaxtaáhætta, samningsáhætta, útlánaáhætta, markaðsáhætta, lagaleg áhætta, rekstraráhætta og fasteignamarkaðsáhætta.

Samkvæmt bestu vitund útgefanda er sú upptalning áhættuþátta er varðar útgefandann sjálfan og fjallað er um í þessari útgefandalýsingu tæmandi, en þeim er ekki skipað í röð eftir mikilvægi. Áhættuþættir þessir eru háðir óvissu og því er útgefanda ekki mögulegt að segja til um líkur á því að þeir geti átt 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. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér einnig vel umfjöllun um áhættuþætti er snúa að skuldabréfunum sjálfum í verðbréfalýsingu dagsettri 14.11.2017, áður en ákvörðun er tekin um að fjárfesta í skuldabréfum útgefanda.

1.1. Lausafjárahætta

Lausafjárahætta er hættan á að félagið eigi ekki laust fé og geti þar með ekki staðið við skuldbindingar sínar þegar þær gjaldfalla. Félagið kemur til með að fá bæði höfuðstóls- og vaxtagreiðslur af veðskuldabréfunum og verða þessar greiðslur notaðar til að greiða vexti af VEDS2 17 01. Félagið fær greidda afborgun og vexti mánaðarlega af um 99% veðskuldabréfanna. Félagið greiðir vexti af VEDS2 17 01 þann 15. mars, 15. júní, 15. september og 15. desember ár hvert, en loka gjalddagi bréfsins er þann 15. september 2047. Ef vaxtagreiðslur hætta að berast af yfir 30% af heildarupphæð útstandandi veðskuldabréfa yfir 12 mánaða tímabil gæti komið til þess að félagið geti ekki staðið í skilum með greiðslur til fjárfesta á réttum gjalddögum. Útgefandi er engu að síður skuldbundinn til að greiða skuldabréfin á gjalddaga og ber einn ábyrgð á þeirri skuldbindingu með eignum sem tilheyra honum hverju sinni.

1.2. Vaxtaáhætta

Útgefandi mun fyrirsjáanlega þurfa að ávaxta fjármuni til skemmri tíma sem ætlaðir eru til þess að standa straum af skuldbindingum félagsins, en helsta skuldbinding félagsins er skuldabréfið VEDS2 17 01. Ber útgefanda að ávaxta þessa fjármuni samkvæmt fjárfestingarstefnu félagsins. Ekki er víst að útgefandi eigi kost á að ávaxta fjármuni sína á sambærilegum kjörum og eru á VEDS2 17 01 skuldabréfinu sem ber fasta 3,50% verðtryggða vexti. Við þessar aðstæður geta fjármunir útgefanda rýrnað ef ekki reynist unnt að fá ávöxtun sem samsvarar virðisrýrnun sökum verðbólgu auk vaxta af útgáfunni. VEDS2 17 01 skuldabréfið er einnig verðtryggt og bundið vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu 442,9, sem er vísitölugildi júlímánaðar 2017, og mun því breyting á vísitölu hafa áhrif á skuldbindingar útgefanda til hækkunar eða lækkunar. Við dagsetningu þessarar útgefandalýsingar námu veðskuldabréf um 99% af öllum eignum félagsins, en veðskuldabréfin bera fasta verðtryggða vexti á bilinu 4,2-5,5% og er höfuðstóll veðskuldabréfanna einnig bundinn vísitölu neysluverðs á hverjum útgáfutíma.

1.3. Uppgreiðsluáætta

Samkvæmt ákvæðum í meirihluta veðskuldabréfanna er greiðendum þeirra veðskuldabréfa heimilt að greiða þau upp gegn greiðslu uppgreiðslubókunnar og nemur þóknunin á bilinu 0,0%-2,0% af uppgreiðsluverðmæti lánsins. Félagið á þó aðeins eitt veðskuldabréf sem heimilt er að greiða upp án uppgreiðslubókunnar, en höfuðstóll þess nemur um 0,5% af heildarvirði veðskuldabréfanna og er það að auki óuppgreiðanlegt í 5 ár frá útgáfudegi þess. Allar slíkar greiðslur skulu gerðar á gjalddaga viðkomandi veðskuldabréfs en greiðendum veðskuldabréfanna er heimilt að greiða þau upp á vaxtagjalddögum án þess að þurfa að tilkynna það fyrirfram. Ef til slíkra greiðslna kemur þarf félagið að varðveita og ávaxta þá fjármuni fram að næsta gjalddaga VEDS2 17 01 í samræmi við fjárfestingarstefnu félagsins. Um vaxtaáhættu tengda þessu vísast til kafla 1.2. hér að framan.

1.4. Samningsáhætta

Standi greiðendur veðskuldabréfanna ekki við skuldbindingar sínar hefur það áhrif á tekjur útgefanda og þar með á möguleika hans á því að standa skil á greiðslum í samræmi við skilmála skuldabréfsins VEDS2 17 01. Ekki er hægt að útiloka að ekki verðið staðið við gerða samninga.

1.5. Útlánaáhætta

Ætlunin er að eignir útgefanda, sem eru að 99% í formi veðskuldabréfanna, standi undir greiðslufærni skuldabréfa útgefanda. Endurgreiðsla á skuldabréfum útgefanda er því undir því komin að greiðendur veðskuldabréfanna standi við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda. Útgefandi hefur hins vegar lánað öll þau veðlán sem hann hyggst gera og hyggst ekki ráðast í frekari lánveitingar eða frekari fjárfestingar í skuldaskjölum og því verða fyrirframgreiðslur af veðskuldabréfum ekki nýttar til að veita ný veðlán heldur verða þær greiddar beint til handhafa skuldabréfa útgefanda. Með hverju uppgreiddu veðskuldabréfi dregur því úr þessari áhættu.

Þann 1.september 2017 nam stærsta einstaka útlánaáhætta útgefanda um 9,9% af heildaráhættu útgefanda vegna veðskuldabréfanna. Tíu stærstu útlánaáhættur útgefanda námu samanlagt um 55,3% af heildaráhættu útgefanda m.v. sama dag. Heildarfjöldi mótaðila útgefanda er 57.

1.6. Markaðsáhætta

Skuldabréf útgefanda hafa ekki áður verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Þrátt fyrir að sótt hafi verið um töku skuldabréfanna til viðskipta hjá Nasdaq Iceland hf. er ekki hægt að ábyrgjast skilvirkan markað með skuldabréfin. Þá hvílir engin skylda á útgefanda til að viðhalda skilvirkum markaði. Ekki hefur verið samið um viðskiptavakt með skuldabréfin og er viðskiptavakt ekki fyrirhuguð fyrir tilstuðlan útgefandans. Hluti markaðsáhættu er svokölluð seljanleikaáhætta, þ.e. áhættan á því að ekki reynist unnt að selja skuldabréf þegar vilji stendur til. Áhættan getur birst 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.

1.7. Rekstraráhætta

Rekstur útgefanda er undir eftirliti áhættustýringar Virðingar hf., kt. 561299-3909, Borgartúni 29, 105 Reykjavík, skv. samningi um útvistun á áhættustýringu á milli Virðingar hf. og Rekstrarfélagsins, sem er rekstrarfélag útgefanda og umsýsluaðili. Samningurinn, sem er dags. 6. júní 2012, byggir á heimild í 18. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestingsjóði. Rekstraráhætta útgefanda felst einkum í áhættu vegna mistaka og svika, svo sem ef mistök verða hjá rekstraraðila eða að reglum útgefanda sé ekki framfylgt, t.a.m. hvað varðar fjárfestingar,

upplýsingatækniáhættu sem getur t.d. falist í ófullnægjandi eða röngum upplýsingum í kerfum eða rangri notkun kerfa og áhættu vegna útvistunar starfsþátta, t.d. vegna ónógs aðgengis að starfsstöð og gögnum útvistunaraðila. Framangreind atriði geta komið niður á getu útgefanda til að mæta skuldbindingum sínum skv. skuldabréfunum. Útgefandi er ekkisérstaklega tryggður fyrir ofangreindri áhættu.

1.8. Lagaleg áhætta

Um skuldabréfin gilda íslensk lög. Lög þau sem útgefandi starfar eftir geta breyst með þeim hætti að breytingarnar hafi í för með sé neikvæð áhrif á útgefanda en hann getur ekki borið neina ábyrgð á lagabreytingum eða öðrum ákvörðunum stjórnvalda sem kunna að hafa neikvæð áhrif á starfsumhverfi hans.

Útgefandi er samlagshlutfafélag og starfar eftir lögum um nr.2/1995 um hlutafélög auk þess að vera fagfjárfestastjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, sbr. 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði. Fjármálaeftirlitið hefur eftirlit með starfsemi fagfjárfestastjóða og að starfsemin sé í samræmi við lög og reglugerðir, sbr. 63. gr. sömu laga.

1.9. Fasteignamarkaðsáhætta

Þar sem skuldabréfin eru tryggð með fasteignaveðlánnum getur verðþróun á fasteignamarkaði haft áhrif á getu útgefanda til að standa undir greiðsluskuldbindingum sínum ef útgefandi þarf að leysa til sín fasteignir vegna vanskila á veðskuldabréfunum. Hafi útgefandi orðið að leysa til sín veðsetta fasteign á nauðungarsölu getur sú staða komið upp að við endursölu viðkomandi fasteignar komi í ljós að söluandvirði þeirrar tilteknu fasteignar sé lægra en veðskuldin og því verði útgefandi að beina innheimtu þess hluta veðkröfunnar, sem ekki fæst greiddur við endursölu eignarinnar, á hendur greiðanda viðkomandi veðskuldabréfs. Reynist sú innheimta árangurslaus tapast sá mismunur og hefur þannig áhrif á möguleika útgefanda á því að greiða skuldabréfaeigendum.

2. ORÐSKÝRINGAR

Í þessari verðbréfalýsingu merkir:

1. *Útgefandi/félagið*: Veðskuld slhf., kt. 640713-1510, Borgartúni 29, Reykjavík.
2. *Umsjónaraðili/Virðing*: Virðing hf., kt. 561299-3909, Borgartúni 29, 105 Reykjavík.
3. *Skuldabréfin*: Skuldabréfaflokkurinn VEDS2 17 01.
4. *Veðskuldabréf/-in*: Veðskuldabréf í eigu félagsins, útgefið/-n af lögaðilum og tryggt/-ð með veði í atvinnuhúsnæði á Íslandi.
5. *Lántakar*: Lögaðilar sem skulda félaginu í samræmi við skilmála veðskuldabréfanna.
6. *Hlutabréf*: Fjármálagerningur sem er staðfesting á tilkalli allra þeirra sem eiga hlutdeild í félaginu.
7. *Veðsetningarhlutfall*: Hlutfall lánsfjárhæðar af metnu markaðsvirði fasteignar sem veðsett er til tryggingar veðskuldabréfi.
8. *Kauphöll*: Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík
9. *Aðalmarkaður Kauphallarinnar*: Skipulegur verðbréfamarkaður skv. skilgreiningu 2. gr. laga nr. 110/2007 um kauphallir sem Kauphöllin rekur.
10. *Verðbréfamíðstöð*: Nasdaq Verðbréfamíðstöð hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík.
11. *Rekstrarfélagið*: Rekstrarfélag Virðingar hf., kt. 531109-2790, Borgartúni 29, 105 Reykjavík.
12. *Fjármálaeftirlitið*: Fjármálaeftirlitið, kt. 541298-3209, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík.

3. TILKYNNING TIL FJÁRFESTA

Útgefandalýsing þessi, dags. 14.11.2017 er hluti lýsingar, dags. 14.11.2017, sem er gerð vegna umsóknar um töku skuldabréfa með auðkennið VEDS2 17 01 til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland hf. Lýsingin samanstendur af þremur aðskildum skjölum, útgefandalýsingu þessari auk verðbréfalýsingar og samantektar dagsettu þann 14.11.2017. Komi fram mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni varðandi upplýsingar í lýsingunni á tímabilinu frá því að hún er staðfest og þar til að viðskipti með skuldabréfin hefjast á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland mun útgefandi útbúa viðauka við lýsinguna í samræmi við 46. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Hægt er að nálgast skjölin á skrifstofu Virðingar hf., Borgartúni 29, 105 Reykjavík og á heimasíðu Rekstrarfélags Virðingar á <http://virdingsjodir.is/utgefid-efni/>.

Útgefandi skuldabréfanna er Veðskuld slhf, kt. 640713-1510, Borgartúni 29, 105 Reykjavík, hér eftir einnig nefndur „útgefandi“ eða „félagið“. Tilgangur félagsins er að ávaxta fjármuni félagsins með kaupum á verðbréfum sem tryggð eru með veði í atvinnuhúsnæði. Eignir félagsins munu standa að baki greiðslu skuldbindinga þess. Félagið fjárfestir með það að markmiði að tryggja að greiðsluflæði fjárfestingaeigna félagsins geti á hverjum tíma mætt greiðsluskilydum félagsins, skuldbindinga sem félagið hefur gengist undir með útgáfu hlutabréfa, skuldabréfa eða lánasamninga og samninga sem það hefur gert. Fjárfestingatímabil félagsins var frá febrúar 2014 til febrúar 2017. Útgefandi á í dag 57 veðskuldabréf (hér eftir „veðskuldabréfin“), sem samtals 42 lögaðilar (hér eftir „lántakar“) gáfu út til félagsins. Veðskuldabréfin eru tryggð með veði í 87 fasteignum en útgefandi getur notað andvirði einnar eða fleiri fasteigna til uppgjors við fjárfesta ef til greiðslufalls á undirliggjandi veðskuldabréfi/-um kemur. Athygli er vakin á því að á bak við hverja fasteign geta verið fleiri en eitt fastanúmer. Við síðustu greiningu safnsins sem gerð var þann 1.september 2017 nam samanlagt nafnvirði höfuðstóls veðskuldabréfanna kr. 8.074.097.413,- eftir að áfallnir vextir höfðu verið lagðir við höfuðstól. Útgefandi nýtir tekjur af veðskuldabréfunum til þess að standa við skuldbindingar sínar skv. fjárfestingarstefnu félagsins, en hana má finna í 18. kafla þessarar útgefandalýsingar.

4. ÁBYRGIR AÐILAR

4.1. Útgefandi

Útgefandi skuldabréfanna er Veðskuld slhf. Útgefandi er samlagshlutafélag skv. XX. kafla laga nr. 2/1995 og fagfjárfestastjóður skv. IV. kafla laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði og lýtur sem slíkur eftirliti Fjármálaeftirlitsins.

4.2. Umsjónaraðili

Umsjónaraðili töku skuldabréfa Veðskuldar slhf. til viðskipta á Aðalmarkað Kauphallarinnar er Virðing hf., kt. 561299-3909, Borgartúni 29, 105 Reykjavík, sími 520-9800. Umsjónaraðili hefur haft umsjón með sölu skuldabréfanna og framkvæmd skipta á skuldabréfunum og hlutafé auk umsjónar og vinnu vegna töku skuldabréfanna til viðskipta í Kauphöll, þ.m.t. gerð lýsingar í samráði við útgefanda. Umsjónaraðili er fjármálafyrirtæki samkvæmt lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki með starfsleyfi frá Fjármálaeftirlitinu sem verðbréfafyrirtæki.

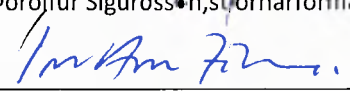
4.3. Yfirlýsing stjórnar Veðskuldar slhf.

Stjórn Veðskuldar slhf., kt. 640713-1510, Borgartúni 29, 105 Reykjavík, lýsir því yfir að samkvæmt þeirra bestu vitund eru upplýsingarnar, sem lýsingin hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum sé sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

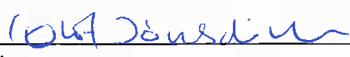
Reykjavík, 06.11.2017



Þórólfur Sigurðsson, stjórnarformaður Veðskuldar slhf.



Íris Arna Jóhannsdóttir, stjórnarmaður Veðskuldar slhf.




Ólöf Jónsdóttir, stjórnarmaður Veðskuldar slhf.

4.4. Yfirlýsing umsjónaraðila

Umsjónaraðili lýsir því yfir að samkvæmt bestu vitund hans eru 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, 06.11.2017

F.h. Virðingar hf.



Íris Arna Jóhannsdóttir
Forstjóri

5. LÖGGILTIR ENDURSKOÐENDUR

Endurskoðandi útgefanda, frá og með árinu 2013, er Rýni endurskoðun ehf., Suðurlandsbraut 18, 108 Reykjavík, og Gunnar Þór Ásgeirsson, löggiltur endurskoðandi, fyrir hönd Rýni endurskoðun ehf. Endurskoðandinn er í Félagi löggiltra endurskoðenda. Í 19., 20., 21. Og 22. kafla þessarar útgefandalýsingar má finna endurskoðaða ársreikninga útgefanda vegna árána 2014, 2015 og 2016 auk kannaðs árschlutauppgjors fyrstu 6 mánaða ársins 2017. Áritanir allra ársreikninganna eru án athugasemda og segir í álitum endurskoðanda að viðkomandi ársreikningar gefi hver um sig glögga mynd af efnahag sjóðsins í samræmi við lög um ársreikninga.

6. UPPLÝSINGAR UM ÚTGEFANDA

Útgefandi skuldabréfanna er Veðskuld slhf., í daglegu máli oft kallaður Veðskuld II, kt. 640713-1510, Borgartúni 29, 105 Reykjavík, Ísland. Símanúmer útgefanda er +354-585-6500. Útgefandi er samlagshlutafélag skv. XX. kafla laga nr. 2/1995 og fagfjárfestastjóður skv. IV. kafla laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði og lýtur sem slíkur eftirliti Fjármálaeftirlitsins. Líkt og formið gefur til kynna eru fjárfestar sjóðsins allir fagfjárfestar og stóð þátttaka í félaginu slíkum fjárfestum einum til boða.

6.1. Saga og þróun útgefanda

Samlagshlutafélagið Veðskuld slhf. var stofnað 8. júlí 2013 um fjárfestingar í veðskuldabréfum, gefnum út af lögaðilum með veði í atvinnuhúsnæði. Veðskuldabréfin bera fasta verðtryggða vexti. Fjárfestar félagsins eru lífeyrissjóðir sem upphaflega skráðu sig fyrir hlutafé fyrir allt að 10 milljarða. Kallaðir hafa verið inn fjármunir eftir því hvernig fjárfestingartækifæri hafa boðist hverju sinni og reynt þannig að haga fjárfestingum eftir því sem góð veðskuldabréf hafa boðist í stað þess að keppast við að fylla sjóðinn. Fjárfestingastefna félagsins hefur alla tíð verið varfærin með tilliti til veðsetningar og því hafa fjárfestingar skilað góðri ávöxtun til hlutafjáreigenda.

Árið 2017 lauk fjárfestingartímabili sjóðsins og voru þá framkvæmd skipti á því hlutafé sem áður hafði fjármagnað félagið og skuldabréfum í flokknum VEDS2 17 01 eins og kynnti hafði verið fyrir fjárfestum í upphafi. Ástæða þess að þessi breyting á fjármögnun var gerð er sú að skuldabréfið endurspeglar greiðsluflæði undirliggjandi eigna mun betur en hlutafé og auðveldar útgefanda að greiða ávöxtun af fjárfestingum félagsins til fjárfesta. Greiðsluflæði Veðskuldabréfanna annars vegar og skuldabréfa í VEDS2 17 01 hins vegar eru þó ekki fullkomlega samstillt en meðalvextir veðskuldabréfanna eru nú um 4,7% og því hærri en vextir skuldabréfa í VEDS2 17 01. Útgefandi fær því að öllu óbreyttu hærri fjárhæðir greiddar í vexti af Veðskuldabréfunum en þær sem hann þarf sjálfur að greiða í vexti af skuldabréfunum VEDS2 17 01. Þessi jákvæði vaxtamunur skapar útgefanda svigrúm til þess að greiða til fjárfesta árlega svokallaðan vaxta- og afkomuauka, eins og nánar er fjallað um í útgáfulýsingu skuldabréfsins sem finna má í 14. kafla verðbréfalýsingar dags. 06.11.2017, en vaxtagreiðslur og uppgreiðslur á höfuðstól skuldabréfsins verða greiddar fjórum sinnum á vaxtagjaldögum skuldabréfsins. Þar með er endurgreiðsluferli sjóðsins hafið og mun því ljúka í síðasta lagi árið 2047 þegar síðasta veðskuldabréfið verður greitt að fullu og félaginu verður slitið.

6.2. Stofnsamningur og samþykktir útgefanda

Útgefandi var stofnaður þann 8. júlí 2013 af ábyrgðaraðilanum Veðskuld GP ehf., sem er í fullri eigu Rekstrarfélags Virðingar, og fjárfestum. Samþykktir útgefanda má finna í kafla 17. í þessari útgefandalýsingu.

Skv. 4. mgr. 3 gr. samþykktu útgefanda þarf samþykki minnst 2/3 hluta greiddra atkvæða til þess að breyta samþykktum félagsins, svo og samþykki hluthafa sem ráða yfir minnst 2/3 hlutum þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á hluthafafundi þeim sem tillagan er borin fram á. Eins skal tillaga um breytingu á samþykktum félagsins koma fram í fundarboði hluthafafundar til þess að heimilt sé að taka hana fyrir.

6.3. Heimild til lántöku og/eða skuldsetningu útgefanda

Í fjárfestingarstefnu útgefanda er kveðið á um að útgefandi hafi heimild til skammtíma lántöku ef lántakan sé liður í því að verja hagsmuni útgefanda, s.s. við uppboð á fasteignum sem útgefandi er á veð í. Ekki er kveðið frekar á um frekari heimildir til lántöku og/eða skuldsetningu útgefanda í samþykktum né í fjárfestingarstefnu.

6.4. Um hlutafé útgefanda

Skv. 9. og 10. tölulið 1. mgr. 2. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði, er aðeins heimilt að selja fagfjárfestum og viðurkenndum gagnaðilum hluti í félaginu.

Skv. 2 grein samþykktu félagsins skal ábyrgðaraðili félagsins, Veðskuld GP ehf., ávallt eiga a.m.k. einn hlut í samlagshlutafélaginu og gilda engar sérreglur um hluti ábyrgðaraðila. Hluthafar sem ekki eru ábyrgðaraðilar eru ekki ábyrgir fyrir skuldbindingum félagsins umfram hluti sína í félaginu, en ábyrgðaraðilar bera beina og ótakmarkaða ábyrgð á skuldbindingum félagsins.

Hlutafé félagsins er aðeins í einum flokki. Hlutabréf félagsins skulu vera rafrænt skráð og engar hömlur eru á framsali þeirra, þó með þeim fyrirvara að einungis fagfjárfestar geta verið aðilar að fagfjárfestasjóði. Eigendaskipti að hlutum í félaginu öðlast þó ekki gildi fyrir en stjórn þess hefur verið tilkynnt um eigendaskiptin skriflega. Önnur ákvæði eru ekki til staðar sem gætu haft þau áhrif á seinka, fresta eða koma í veg fyrir breytingar á yfirráðum yfir útgefanda. Þá skal stjórn félagsins halda hlutaskrá lögum samkvæmt og skal hún geymd á skrifstofu félagsins og eiga allir hluthafar aðgang að henni og mega kynna sér efni hennar. Engin sérréttindi fylgja hlutum í félaginu og hluthafar þurfa ekki að sæta innlausn hluta sinna nema landslög standi til annars.

Félagið má ekki veita lán út á hluti sína, en því er heimilt að kaupa eigin hluti að því marki sem lög leyfa. Óheimilt er þó að neyta atkvæðisréttar fyrir þá hluti sem félagið á sjálft.

Heimilt er að hækka hlutafé félagsins með ákvörðun hluthafafundar, og hafa hluthafar forgangsrétt að öllum nýjum hlutum í sinum eigin flokkum í hlutfalli við skráða hlutafjäreign sína. Eins getur hluthafafundur einn ákveðið lækkun hlutafjár.

Æðsta vald í öllum málefni félagsins er í höndum hluthafafundar og skal skv. samþykktum útgefanda halda aðalfund innan fjögurra mánaða frá lokun reikningsárs ár hvert. Stjórn skal boða til aðalfundar og annarra hluthafafunda með sannanlegum hætti og skulu allir hluthafar boðaðir til fundar.

Á hluthafafundi þann 7. júlí 2017 var samþykkt að færa niður hlutafé félagsins auk lögbundins varasjóðs svo að nafnverð hlutafjár stæði í 4.000.000 króna eftir lækkun. Lækkunin var greidd út annarsvegar með reiðufé og hinsvegar með skuldabréfum í flokknum VEDS2 17 01 líkt og lýst var í lið 6.1.

Engar breytingar er hægt að gera á réttindum hluthafa nema með breytingu á samþykktum útgefanda, sem samþykkja þarf á hluthafafundi með minnst 2/3 hluta greiddra atkvæða, svo og samþykki hluthafa sem ráða yfir minnst 2/3 hlutum þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á hluthafafundinum, líkt og kveðið er á um í lögum.

6.5. Um slit eða samruna útgefanda

Samkvæmt 8. grein samþykktu félagsins skal fara með tillögur um breytingu í hlutafélag eða samruna við annað félag eða félög sem um breytingu á samþykktum væri að ræða, og þarf þ.a.l. að taka fram að slík tillaga liggi fyrir í fundarboði hluthafafundar og til samþykktar þarf minnst 2/3 greiddra atkvæða svo og samþykki hluthafa sem ráða yfir minnst 2/3 hlutum þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum.

6.6. Ábyrgð á skuldbindingum útgefanda

Ábyrgð á greiðslu á skuldbindingum félagsins er að mestu fólgin í þeim eignum sem félagið á hverju sinni, en hvorki rekstrarfélag, vörslufyrirtæki né viðskiptabanki félagsins bera ábyrgð á skuldbindingum félagsins. Líkt og fram kemur í kafla 6.4 í útgefandalýsingu þessari ber þó ábyrgðaraðilinn Veðskuld GP ehf. ótakmarkaða ábyrgð á skuldbindingum félagsins, en aðrir hluthafar einungis sem nemur hlutum þeirra í félaginu.

7. HELSTU FJÁRFESTINGAR ÚTGEFANDA

7.1. Tilgangur og markmið útgefanda

Tilgangur útgefanda er að fjárfesta í veðskuldabréfum. Tilgangur félagsins er jafnframt kaup og sala fjármálagerninga, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur. Tilgangur félagsins má finna í kafla 1.3 í samþykktum hans, sem finna má í 17.kafla útgefandalýsingar þessarar.

Útgefandi var áður að fullu fjármagnaður með hlutafé en árið 2017 gaf útgefandi út skuldabréfið VEDS2 17 01 eins og lýst er í lið 6.1. og er stærð flokksins kr. 9.000.000.000. Allar eignir og réttindi útgefanda standa til tryggingar skuldabréfunum og eru þau jafnsett innbyrðis.

Útgáfu VEDS2 17 01 hefur verið hagað þannig að fjárfestingar félagsins standi undir greiðslufæði þeirra skuldbindinga sem útgáfa skuldabréflokksins ber í för með sér. Veðskuldabréfunum, sem nema um 99% af eignum útgefanda, er ætlað þetta hlutverk. Geta útgefanda til þess að standa við skuldbindingar sínar gagnvart fjárfestum og öðrum kröfuhöfum er því annars vegar háð greiðslugetu skuldara veðskuldabréfanna til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart sjóðnum og hins vegar háð því hvort verðmæti veðsettu fasteignanna sé nægjanlegt til að standa undir fullum endurheimtum veðskuldabréfanna ef um vanskil verður að ræða.

7.2. Veðskuldabréfin

Fjárfesting útgefanda í veðskuldabréfunum átti sér stað á tímabilinu febrúar 2014 til febrúar 2017 en við síðustu greiningu safnsins sem gerð var þann 1.september 2017 í undirbúningi lýsingar þessarar er útgefandi handhafi 57 veðskuldabréfa. Samkvæmt fjárfestingarstefnu útgefanda skyldi hann fjárfesta í skuldabréfum sem tryggð yrðu með veði í atvinnuhúsnæði. Fjárfestingarnar skyldu uppfylla ákveðin skilyrði, þar á meðal að 70% af fjárfestingum félagsins skyldu vera í veðskuldabréfum sem skyldu vera innan 65% veðsetningarhlutfalls en eftirstandandi 30% mættu vera í veðskuldabréfum með 65-75% veðsetningarhlutfall. Fjárfestingarstefnu félagsins má finna í 18.kafla þessarar útgefandalýsingar.

Veðskuldabréfin 57 eru tryggð með veði í 87 fasteignum sem allar eru atvinnuhúsnæði, en þann 1.sept voru yfir 93% af hlutfallslegri eign útgefanda fólgin í veðskuldabréfum sem tryggð eru með veði í fasteignum á höfuðborgarsvæðinu. Ekki var gert nýtt verðmat á undirliggjandi fasteignum vegna töku VEDS2 17 01 til viðskipta en meðal veðsetningarhlutfall þeirra þann 1.sept 2017, m.v. þau gögn sem lágu fyrir um verðmæti fasteignanna í upphafi, var 59,4%. Samanlagt verðmæti undirliggjandi fasteigna við veitingu lána skv. veðskuldabréfunum voru kr. 21.745.303.371,-

Þau gögn sem lágu fyrir um verðmæti fasteignanna við veitingu lána skv. veðskuldabréfunum voru ýmist nýir kaupsamningar vegna sölu viðkomandi fasteignar eða nýlegt verðmat löggilts fasteignasala. Við lánveitingu er fyrst horft til þessara gagna, nema til þess komi að það verðmat reynist hærra en mat sérfræðings félagsins, en í því tilviki er stuðst við verðmat útgefanda. Sérfræðingur félagsins gerir sjóðstreymismat þar sem notast er við fyrirliggjandi leigusamninga auk kennitölugreiningar til þess að kanna hvort verðmat fasteignasala og sjóðstreymismat sé í takt við

sambærilegar eignir á sambærilegum stað. Ekki er gert ráð fyrir uppfærslu á verðmæti undirliggjandi eigna á lánstímanum.

Samkvæmt skilmálum veðskuldabréfanna eru vextir og höfuðstólsafborganir greiddar mánaðarlega, að undanskildu einu láni sem greitt er af ársfjórðungslega. Vaxtatekjur og verðbætur af veðskuldabréfunum voru um 231 m.kr. á árinu 2015 og um 564 m.kr á árinu 2016. Samanlagðar eftirstöðvar veðskuldabréfanna voru 9.015.010.888,- kr. þann 30. júní 2017. Frá árshlutauppgjöri hafa þó orðið uppgreiðslur og var bókfært virði veðskuldabréfanna 8.074.097.413 þann 1.september 2017 þegar síðasta greining á safninu fór fram.

Skuldarar veðskuldabréfanna hafa, á hverjum gjalddaga, rétt á að greiða veðskuldabréfin upp að fullu gegn greiðslu álags sem skal nema á bilinu 0,0%-2,0% af uppgreiðsluverðmæti lánsins. Útgefandi hefur jafnframt heimilað innáborganir umfram reglulegar afborganir gegn greiðslu þóknunar. Ef til þess kemur að skuldari veðskuldabréfs greiði lán upp að fullu eða greiði inn á bréfið, í samræmi við framangreint, verða þeir fjármunir nýttir í samræmi við uppgreiðsluheimild sjóðsins. Greint er frá uppgreiðsluheimild útgefanda í 6. kafla verðbréfalýsingar, dags. 14.11.2017, en þar kemur fram að á vaxtagjalddögum skuldabréfsins sé útgefanda heimilt að greiða upp skuldabréfið, að fullu eða að hluta, án þóknunar. Skal útgefandi tilkynna um slíka fyrirætlan með minnst 15 daga fyrirvara.

Samkvæmt síðustu greiningu á safninu sem gerð var þann 1.september 2017 nam stærsta einstaka áhætta útgefanda, þ.e. veðskuldabréf tryggt með veði í einni fasteign, um 9,9% af heildaráhættu útgefanda vegna veðskuldabréfanna og tíu stærstu áhættur útgefanda námu samanlagt um 55,3% af heildaráhættu útgefanda m.v. sama dag. Heildarfjöldi mótaðila útgefanda er 42.

7.3. Fjárfestingarstefna

Samkvæmt fjárfestingarstefnu útgefanda sem má finna í 18.kafla þessarar útgefandalýsingar er félaginu heimilt að fjárfesta í eftirfarandi eignaflokkum:

a) Skuldabréf sem gefin eru út af tryggum lántökum að mati félagsins og tryggð eru með veði í atvinnuhúsnæði.

- Fjárfestingar í þessum flokki skulu uppfylla eftirfarandi skilyrði:

i. Láfstími allt að 40 ár

ii. Lánakjör skulu ákveðin með tilliti til markaðsaðstæðna, trygginga og greiðslugetu útgefanda.,

iii. Fasteignir, sem veð er tekið í, skulu vera samþykktar og skráðar í fasteignaskrá Þjóðskrár.

iv. Skuldabréf sem tryggð eru með veði í fasteignum utan höfuðborgarsvæðisins mega að hámarki vera 20% af áskriftarloforði félagsins. Höfuðborgarsvæðið er skilgreint sem Reykjavík, Kópavogur, Seltjarnarnes, Hafnarfjörður, Mosfellsbær og Garðabær.

v. Veðsetningarhlutfall má ekki vera hærra en 75% við kaup á skuldabréfi

vi. Skuldabréf þar sem veðsetningarhlutfall er á milli 65% og 75% við kaup, skulu samtals vera að hámarki 30% af áskriftarloforði félagsins miðað við verðmæti.

vii. Skuldabréf útgefin af sama aðila mega að hámarki vera 20% af áskriftarloforði félagsins.

viii. Fjárfesting í hverri útgáfu má vera að hámarki 10% af áskriftarloforði félagsins.

ix. Síðasti gjalddagi skal ekki vera síðar en 15. júní 2053.

b) Innlán fjármálafyrirtækja og reiðufé.

Samkvæmt grein 4.2 í samþykktum útgefanda skal framkvæmdastjóri félagsins bera ábyrgð á athugun á fjárfestingarkostum og ákvörðunum um fjárfestingar samkvæmt fjárfestingarstefnu félagsins. Fjárfestingarstefna félagsins er ákvörðuð af fjárfestingarráði hverju sinni og tekur hún gildi þegar hún hefur verið staðfest af stjórn. Fjárfestingarráð er skipað er á hluthafafundi skv. grein 4.3 í samþykktum félagsins.

Til þess að gera breytingar á fjárfestingarstefnu félagsins þarf því ákvörðun fjárfestingarráðs og staðfestingu stjórnar skv. samþykktum félagsins. Breytingar á samþykktum skulu skv. grein 3.4 í samþykktum félagsins bornar undir hluthafafund og þurfa þær að hljóta samþykki minnst 2/3 hluta greiddra atkvæða, svo og samþykki hluthafa sem ráða yfir minnst 2/3 hlutum þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á hluthafafundinum. Samþykktir félagsins og fjárfestingarstefnu í heild sinni má finna í 17. Og 18. köflum útgefendalýsingar þessarar.

Fjárfestingartímabili útgefanda lauk í febrúar 2017 og verður því ekki um frekari fjárfestingar að ræða heldur aðeins eftirlit og viðhald eigna auk þess að grípa til nauðsynlegra aðgerða á líftíma þeirra. Heimilt er samkvæmt fjárfestingarstefnu að skilamálabreyta veðskuldabréfum í eigu útgefanda sem heyra undir a-lið hér að ofan, svo framarlega sem að nýir skilmálar séu innan fjárfestingarstefnu félagsins. Í útgáfulýsingu skuldabréfs útgefanda sem nánar er lýst í verðbréfalýsingu dags. 14.11.2017 er einnig að finna meðal sérstakra skilyrða og heimilda til gjaldfellingar eftirfarandi ákvæði:

„Útgefanda er heimilt að gera skilmálabreytingar á veðskuldabréfum sem snúa að skuldskeytingum eða breytingum á vaxtakjörum. Aðrar skilmálabreytingar skulu óheimilar nema viðkomandi skuldabréf sé í vanskilum og skilmálabreytingin sé liður í að tryggja hagsmuni útgefanda í samræmi við heimildir útgefanda. Aðrar skilmálabreytingar eru óheimilar.“

Geri útgefandi óheimilar breytingar á undirliggjandi eignum sínum öðlast skuldabréfaeigendur heimild til gjaldfellingar skuldabréfsins VEDS2 17 01. Að öðru leyti kemur fram í fjárfestingarstefnu félagsins að ekki sé þörf á sérstökum aðgerðum ef einstaka eignir félagsins fara út fyrir fjárfestingarstefnu vegna þróunar á mörkuðum enda voru þær innan marka þegar þær voru keyptar og félaginu ekki skylt að bregðast við nema í samræmi við skilmála skuldabréfa í hverju tilviki.

7.4. Fjárfestingarráð

Samkvæmt grein 4.3 í samþykktum útgefanda skulu hluthafar skipa félaginu fjárfestingarráð. Það skal skipað fimm fulltrúum kjörnum á hluthafafundi félagsins með hlutfallskosningu. Ráðið skal ákvarða fjárfestingarstefnu félagsins hversu sinni auk þess að vera framkvæmdastjóra ráðgefandi í málefnum er tengjast fjárfestingum félagsins. Afgreiðsla þeirra mála sem lögð eru fyrir fjárfestingarráð og ráðið tekur afstöðu til er endanleg ef meirihluti ráðsins greiðir niðurstöðunni atkvæði.

Ráðið hefur komið saman þegar t.d. um hlutfallslega háar fjárfestingar er að ræða, þegar vafi leikur á hvort tryggingar í fasteignum teljist of sérhæfðar og þegar möguleiki er á hagsmunaárekstrum. Nú þegar lokað hefur verið fyrir frekari fjárfestingar mun hlutverk ráðsins einskorðast við ákvarðanir sem taka þarf til að vernda hagsmuni útgefanda.

Kosning fjárfestingarráðs skal tekin fyrir á aðalfundi hvers árs skv. grein 3.5 í samþykktum félagsins og ræður þar afl atkvæða líkt og um önnur mál á hluthafafundi. Fjárfestingarráð útgefanda er skipað fulltrúum sem tilnefndir voru af eigendum hlutfjár í félaginu og hefur aðeins einu sinni verið gerð breyting á meðlimum þess. Aðeins fjórir fulltrúar sitja í ráðinu, sem kemur til af þeirri ástæðu að aðrir fjárfestar hafa ekki kosið að tilnefna fulltrúa, og hefur því ekki tekist að fullskipa í ráðið. Ráðið skipa í dag eftirtaldir aðilar:

- Björn Hjaltested Gunnarsson, forstöðumaður eignastýringar frá LSR (sem kom inn í staðinn fyrir Baldur Þór Vilhjálmsson, fyrrv. forstöðumann eignastýringar LSR, á aðalfundi 19.04.2016)
- Friðrik Nikulás­son, forstöðumaður eignastýringar Lífeyrissjóðs Verslunarmanna
- Óskar Örn Ágústsson, sérfræðingur í eignastýringu Birtu Lífeyrissjóðs
- Ólafur Örn Jónsson, sjóðsstjóri hjá Arion banka (sem kemur inn í stað Kristjáns Arnar Sigurðssonar á aðalfundi 29.05.2017)

8. SKIPULAG

Rekstrarfélag Virðingar hf., kt. 531109-2790, Borgartúni 29, 105 Reykjavík, annast daglegan rekstur útgefanda skv. samningi dags. 7. janúar 2014 og starfar félagið eftir lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki og lögum nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Rekstrarfélag Virðingar er í eigu Virðingar hf. kt. 561299-3909, Borgartúni 29, 105 Reykjavík.

Framkvæmdastjóri útgefanda annast ásamt fjárfestingarráði fjárfestingar útgefanda, sbr. grein 4.2 og 4.3 í samþykktum útgefanda, og hefur stýrt þeim þannig að þær séu í samræmi við fjárfestingarstefnu þá sem skilgreind er í fjárfestingarstefnu félagsins.

8.1. Útvistunar- og vörsluaðili útgefanda

Rekstrarfélag Virðingar og útgefandi gerðu þann 7. janúar 2014 með sér rekstrar- og vörslusamning sem tekur til alls daglegs reksturs útgefanda í samræmi við ákvarðanir stjórnar félagsins, fjárfestingarráðs, hluthafasamkomulags og samþykta á meðan útgefandi er í rekstri. Hinn daglegi rekstur tekur ekki til ákvarðana sem eru óvenjulegar eða mikilsháttar og skulu allar ráðstafanir sem eru óvenjulegar eða mikilsháttar eða bera með sér aukalegan kostnað bornar undir fjárfestingarráð nema ekki sé unnt að bíða ákvarðanar þess án verulegs óhagræðis fyrir starfsemi félagsins.

Rekstrarfélagið útvistar áfram vörsluhlutverki sínu til Virðingar hf. samkvæmt útvistunarsamningi milli Virðingar hf. og Rekstrarfélags Virðingar hf., dags. 11. febrúar 2011.

Skv. fyrrgreindum samningi skal Virðing annast eftirtalin verkefni fyrir rekstrarfélagið:

- Bókhaldsþjónusta
- Lögfræðiþjónusta
- Þjónusta við viðskiptavinum rekstrarfélagsins
- Mat á verðmæti eigna sjóða rekstrarfélagsins
- Halda utan um skrá yfir eigendur hlutdeildarskírteina
- Útreikning innlausnarvirðis hlutdeildarskírteina
- Útgáfa og innlausn hlutdeildarskírteina
- Uppgjör viðskipta
- Markaðssetningu sjóða

Kveðið er á um þagnarskyldu starfsmanna vörslufyrirtækisins og jafnframt um skyldu rekstrarfélagsins til að hafa eftirlit með starfsemi útvistunaraðila. Einnig er kveðið á um ótakmarkaðan aðgang lögbærra eftirlitsaðila og einnig um skyldur skv. lögum um varnir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka. Þá kveður samningurinn á um skyldu Virðingar til þess að framkvæma þær ráðstafanir sem nauðsynlegar eru til að tryggja skilvirkt eftirlit rekstrarfélagsins auk þess sem Virðingu ber að tryggja aðgengi lögbærra eftirlitsaðila að öllum gögnum hjá útvistunaraðila vegna útvistaðra verkefna.

Til viðbótar ofangreindum verkefnum sinnir Virðing hf. hlutverki vörsluaðila fyrir Rekstrarfélag Virðingar hf. skv. samningi á milli félaganna þess efnis dags. 29. nóvember 2010, sbr. viðauki við samninginn dags. 23. apríl 2014. Samkvæmt samningnum skal vörsluaðili gæta þess að Rekstrarfélagið hafi ávallt aðgang að skjölum og öðrum gögnum sem það varða og eru í umsjá og vörslum vörsluaðila. Þá skulu starfsmenn vörsluaðila vera bundnir þagnarskyldu, sbr. 58. gr. laga um fjármálafyrirtæki. Vörslufyrirtækið skal gæta þess að halda fjármunum sjóða rekstrarfélagsins aðgreindum frá eigin fjármunum, sbr. 3. gr. vörslusamningsins.

Samkvæmt 4. gr. vörslusamningsins er vörslufyrirtækinu ætlað að stuðla að því að fjármunir séu fjárfestir með lögmetum hætti í samræmi við ákvæði laga og reglna og að sjá til þess að farið sé eftir fyrirmælum Rekstrarfélagsins um ráðstöfun eigna nema fyrirmælin séu andstæð lögum eða samþykktum. Samkvæmt 4. gr. samningsins skal vörslufyrirtækið:

1. Tryggja að sala, útgáfa, endurkaup, innlausn og ógilding hlutdeildarskírteina verðbréfasjóðs fari skv. lögum og reglum hlutaðeigandi aðila,
2. tryggja að innlausnarvirði hlutdeildarskírteina sé reiknað í samræmi við lög og reglur hlutaðeigandi aðila,
3. framfylgja fyrirmælum rekstrarfélags nema þau séu í andstöðu við lög og samþykktir hlutaðeigandi aðila,
4. tryggja að í viðskiptum með eignir verðbréfasjóðs sé endurgjald fyrir þær innt af hendi innan eðlilegra tímamarka,
5. tryggja að tekjum verðbréfasjóðs sé ráðstafað í samræmi við lög og reglur sjóðsins.

Samkvæmt 7. gr. vörslusamningsins er vörslufyrirtækinu heimilt að fela öðru fyrirtæki, sem hæft er til að hljóta viðurkenningu sem vörslufyrirtæki eða hefur starfsleyfi sem fjármálafyrirtæki og lýtur sambærilegu eftirliti og vörslufyrirtæki, varðveislun sjóða rekstrarfélagsins að hluta eða öllu leyti. Slík ráðstöfun hefur þó engin áhrif á ábyrgð vörslufyrirtækisins gagnvart rekstrarfélaginu og eigendum hlutdeildarskírteina.

Skráningarstaður útvistar- og vörsluaðila útgefanda er Borgartún 29, Reykjavík, Ísland, sími 520-9800. Virðing hf. var stofnað árið 1999, hefur starfsleyfi sem verðbréfafyrirtæki og starfar samkvæmt lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki og lögum nr. 2/1995 um hlutafélög.

Líkt og áður hefur komið fram fram hefur Kvika banki hf. fest kaup á öllum rekstri Virðingar, þar með töldu Rekstrarfélagi Virðingar. Mögulegt getur talist að í kjölfar sameiningar félaganna gæti daglegur rekstur Virðingar og Rekstrarfélagsins færst að einhverju eða öllu leyti til sambærilegs sviðs innan Kviku. Í slíku tilfalli myndi sambærilegt svið uppfylla þær skyldur sem Rekstrarfélag Virðingar hefur gengist með útvistunarsamningi við útgefanda og Virðing hefur gengist með samningi við Rekstrarfélagið.

8.2. Rekstrarfélag útgefanda

Í samningi um útvistun verkefna Rekstrarfélagsins til Virðingar hf., dags. 11.2.2011, er kveðið á um skyldur rekstrarfélagsins til að hafa eftirlit með starfsemi útvistunaraðila (sbr. liður 8.1. hér að ofan) sem lýtur að útvistuðu verkefnunum. Rekstrarfélagið getur hvenær sem er sagt útvistunarsamningnum upp með 3 mánaða fyrirvara miðað við mánaðarmót en hefur jafnframt heimild til að segja samningnum upp án fyrirvara ef það þjónar hagsmunum eigenda hlutdeildarskírteina.

8.3. Mat á eignum útgefanda

Rekstrarfélagið er ábyrgt fyrir ákvörðun og útreikningi á bókfærðu virði eigna útgefanda. Bókfært virði eigna verður ekki tilkynnt fjárfestum sérstaklega en mun koma fram í árs- og árshlutareikningum félagsins í samræmi við reglur nr. 97/2004, sbr. reglur nr. 1065/2009, um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða sem settar voru af Fjármálaeftirlitinu, og mun matið fara fram á hálfársfresti í tengslum við gerð reikninganna. Rekstrarfélaginu ber lagaskylda til að láta útbúa og birta árshluta- og ársreikninga sbr. lög nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki.

Mat á eignum skal á hverjum tíma endurspeglar raunverulegt virði þeirra að teknu tilliti til markaðsaðstæðna og er reiknað með eftirfarandi hætti:

- Innlán og reiðufé skal metið á nafnvirði ásamt áföllnum vöxtum.
- Veðskuldabréf og lánasamningar skulu vera uppreiknuð og samanstanda af eftirstöðvum höfuðstóls og uppsöfnuðum vöxtum og verðbótum.
- Virði annarra fjármálagerna skal háð mati rekstrarfélags, undir eftirliti vörslufyrirtækis og ytri endurskoðanda, að teknu tilliti til markaðsaðstæðna hverju sinni. Rekstrarfélagið getur samið við þriðja aðila um að annast framangreint mat á óskráðum eignum sjóðsins.

Rekstrarfélaginu er ekki heimilt að fresta mati á verðmæti eigna útgefanda.

8.4. Kostnaður við rekstur útgefanda

Búið er að semja um þóknun til Rekstrarfélags Virðingar hf. vegna þjónustu félagsins við útgefanda til að koma í veg fyrir hagsmunaárekstur sem það gæti annars valdið. Félagið greiðir árlega umsýsluþóknun til Rekstrarfélagsins sem skal á ársgrundvelli nema 0,30% af heildareignum félagsins en þóknunin er innheimt hlutfallslega á mánaðarfresti. Fyrir 1. janúar 2017 nam þóknunin 0,45% af áskriftarloforði á ársgrundvelli. Fyrir mánuðina jan-sept 2017 hefur útgefandi greitt 22.102.316 til Rekstrarfélagsins. Heimilt er að fresta greiðslu þóknunar ef lausafjárstaða félagsins nægir ekki til þess að greiða þóknunina á hverjum tíma og skal hún þá frestast þar til staða lausafjár er nægjanleg, en á móti myndast skuldbinding félagsins gagnvart Rekstrarfélaginu sem nemur ógreiddum þóknunum.

Útgefandi mun greiða eftirlitsgjald til Fjármálaeftirlitsins skv. 5. gr. laga um greiðslu kostnaðar við opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi nr. 99/1999, nú 300.000 kr. á ári. Þá mun sjóðurinn greiða árlegan kostnað vegna VEDS2 17 01 til Kauphallarinnar og Verðbréfamiðstöðvar sem nemur kr. 592.000 samanlagt. Ekki eru fyrirsjáanlegar frekari þóknunir til þriðja aðila vegna venjubundins reksturs félagsins.

Útgefandi mun sjálfur greiða allan kostnað af rekstri sínum, t.a.m. viðskiptaþóknunir vegna kaupa og sölu eigna, þóknunir vegna nauðsynlegrar sérfræðiþjónustu, skatta og opinber gjöld er varða sjóðinn og kostnað vegna löginneimtu á eignum sjóðsins. Þessa kostnaðarliði og aðra sambærilega þarf þó að fá samþykki fyrir hjá meirihluta fjárfestingaráðs.

8.5. Starfsmenn

Einn starfsmaður er starfandi hjá útgefanda en engin hlutdeild í hlutafé útgefanda af hálfu starfsmanna er þó til staðar. Umsjón með rekstri útgefanda er í höndum Rekstrarfélags Virðingar hf. Samkvæmt 16. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki, skal starfa endurskoðunardeild sem annast innri endurskoðun innan fjármálafyrirtækja. Þann 13. júlí 2011 samþykkti Fjármálaeftirlitið að starfræksla innri endurskoðunar Rekstrarfélags Virðingar hf. yrði útvistuð til KPMG hf., skv. 18 gr. laga nr. 30/2003 um verðbréfasjóði og fjárfestingarsjóði, sbr. 17. gr. sömu laga. Engin önnur starfsemi fer fram á vegum útgefanda svo ekki er þörf á starfskjaranefnd.

8.6. Útvistun áhættustýringar

Samkvæmt samningi um útvistun á áhættustýringu dags. 1. janúar 2015 hefur Rekstrarfélagið falið Virðingu hf. að annast áhættustýringu Rekstrarfélagsins á meðan samningurinn er í gildi.

8.7. Mögulegir hagsmunaaárekstrar

Athygli er beint að þeim hagsmunum sem Virðing hf. og Rekstrarfélagið kunna að hafa í tengslum við að skuldabréfin verði tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði Nasdaq Iceland hf.:

- Virðing hf. á Rekstrarfélagið að fullu, en Rekstrarfélagið annast rekstur Veðskuldar slhf. sem er útgefandi þeirra skuldabréfa sem lýsing þessi tekur til.
- Rekstrarfélagið og Virðing hf. þiggja þóknun frá Veðskuld slhf. vegna verkefna þeirra sem þau vinna fyrir sjóðinn.

Til að koma í veg fyrir hagsmunaaákstra tengda viðskiptum með verðbréf hefur Virðing hf. sett verklagsreglur til að koma í veg fyrir hagsmunaaákstra, sjá: <http://www.virdingsjodir.is/wp-content/uploads/2014/01/Verklagsreglur-Virdingar-hf.-til-ad-koma-i-veg-fyrir-hagsmunaaakstra.pdf>

9. STJÓRN ÚTGEFANDA OG STJÓRNENDUR

Útgefandi er fagfjárfestastjóður í rekstri Rekstrarfélags Virðingar hf. en félagafarm hans er samlagshlutafélag og hefur hann því eigin stjórn og framkvæmdastjóra. Hér að neðan eru upplýsingar um stjórnarmenn og framkvæmdastjóra útgefanda. Stjórnarmenn og framkvæmdastjóri útgefanda þiggja ekki laun eða önnur hlunnindi frá útgefanda. Þá hefur enginn þessara aðila gert starfssamning við rekstrarfélag eða útgefanda um hlunnindi við starfslok. Öll ákvæði skjala er varða aðila að stjórn félagsins, framkvæmda- og/eða erftirlitsstjórn má finna í köflum 3.5 og 4 í samþykktum útgefanda sem finna má í 17.kafli þessarar útgefandalýsingar.

9.1. Stjórn útgefanda

Stjórnarmenn félagsins voru kjörnir í stjórn á aðalfundi útgefanda sem haldinn var þann 29. maí 2017. Stjórnarmenn rekstrarfélagsins sem kjörnir eru til næsta aðalfundar eru eftirfarandi:

Þórólfur Sigurðsson (f. 1962) útskrifaðist með cand. oecón gráðu í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands 1987 og hefur lokið prófi í verðbréfavíðskiptum. Þórólfur tók við starfi framkvæmdastjóra Rekstrarfélags Virðingar hf. 1. júlí 2011. Áður starfaði hann sem viðskiptastjóri fyrirtækja hjá Íslandsbanka hf. 2009 – 2011, hjá Sparisjóðabanka Íslands hf. 2007 – 2009, fyrst í eigin viðskiptum og síðar á fyrirtækjasviði og þar áður í eignastýringu hjá

Verðbréfaþjónustu Sparisjóðanna hf. 2006 – 2007. Þórólfur starfaði við eignastýringu fyrir fagfjárfesta hjá Kaupþingi hf. 1996 – 2002, var fjármála- og skrifstofustjóri hjá KASK á Hornafirði 1992 – 1996, framkvæmdastjóri Lífeyrissjóðs málm- og skipasmiða 1990 – 1992 og þar áður hjá Verðbréfamarkaði Iðnaðarbankans hf./Íslandsbanka 1987 – 1990. Auk þess að sitja í stjórn útgefanda situr Þórólfur einnig í stjórn ábyrgðaraðila félagsins, Veðskuld GP ehf.

Íris Arna Jóhannsdóttir – stjórnarmaður (f. 1973)

Íris Arna er forstjóri Virðingar og hefur starfað hjá Virðingu frá janúar 2016. Áður var hún yfirlögfræðingur H.F. Verðbréfa hf. 2012-2015 og þar á undan verkefnastjóri hjá LOGOS lögmansþjónustu 2007-2012. Íris Arna hefur einnig starfað á verðbréfasviði Fjármálaeftirlitsins og í Frjálsa Fjárfestingarbankanum hf. Íris Arna er með kandídatpróf í lögfræði frá Háskóla Íslands og LL.M gráðu í banka- og fjármálagfræði frá The London School of Economics and Political Science. Hún er með próf í verðbréfavíðskiptum og með réttindi til málflyttings fyrir héraðsdómi. Heimilisfang vinnustaðar Írisar er Borgartún 29, 105 Reykjavík. Íris hefur síðustu fimm ár einnig setið í stjórn í félögunum Holtstígur ehf., Vestureinn ehf., Sunnubær ehf., Garðagerði ehf. og Hverfisstígur ehf.

Ólöf Jónsdóttir – stjórnarmaður (f. 1980)

Ólöf er framkvæmdastjóri rekstrarsviðs Virðingar, og hefur starfað hjá Virðingu frá samruna við Auði Capital, en áður starfaði hún hjá Auði Capital frá 2009. Ólöf starfaði frá árinu 2006 við áhættustýringu hjá Kaupþingi, fyrst í rannsóknar- og hönnunardeild við hönnun áhættulíkana og síðar á skrifstofu forstjóra við áhættustýringu samstæðu. Þar áður starfaði hún hjá gæðatryggingadeild Actavis við tækjaprófun. Ólöf hefur einnig sinnt dæmatímakennslu við Háskólann í Reykjavík. Ólöf lauk M.Sc. gráðu í „Operational Research“ frá London School of Economics árið 2005 og B.Sc. í véla- og iðnaðarverkfræði árið 2003. Hún hefur einnig lokið prófi í verðbréfavíðskiptum. Heimilisfang vinnustaðar Ólafar er Borgartún 29, 105 Reykjavík. Ólöf hefur síðustu fimm ár einnig setið í stjórn í félögunum Holtstígur ehf., Fiskistígur ehf., Rekstrarfélag Virðingar hf., Kjölfesta GP ehf., Sunnubær ehf., Laugastígur ehf. og Hverfisstígur ehf.

Allir ofangreindra stjórnarmanna starfa hjá Rekstrarfélagi Virðingar eða Virðingu, móðurfélagi Rekstrarfélagsins. Ekki er þó talið að það valdi hagsmunaárekstrum við störf þeirra í stjórn útgefanda.

9.2. Framkvæmdastjóri útgefanda

Framkvæmdastjóri útgefanda er Jónas Reynir Gunnarsson.

Jónas Reynir Gunnarsson (f.1980) er framkvæmdastjóri fjárfestinga í eignastýringu Virðingar og er því starfsmaður Virðingar. Jónas útskrifaðist frá Háskólanum í Reykjavík með B.Sc. gráðu í viðskiptafræði 2005 og hefur jafnframt lokið prófi í verðbréfavíðskiptum. Jónas starfaði áður á sölu og markaðssviði Landsbankans 2005-2006 en frá hausti 2006 hefur hann starfað við eignastýringu hjá Virðingu. Jónas tók við sem forstöðumaður eignastýringar 2011 og við sameiningu Auðar Capital og Virðingar var hann settur sem framkvæmdastjóri fjárfestinga Virðingar hf.

Engin fjölskyldutengsl eru á milli stjórnarmanna eða framkvæmdastjóra útgefanda. Enginn ofangreindra aðila hefur verið sakfelldur vegna svikamála síðastliðin fimm ár, hlotið opinbera kæru og/eða viðurlög af hálfu lögboðinna yfirvalda eða eftirlitsyfirvalda síðastliðin fimm ár eða verið dæmdur vanhæfur til að starfa sem aðili í stjórn, framkvæmdarstjórn eða eftirlitsstjórn útgefanda verðbréfa eða til að stjórna eða stýra verkefnum hjá útgefanda verðbréfa síðustu fimm ár. Eins hefur enginn ofangreindra aðila verið aðili að gjaldþroti, skiptameðferð eða félagsslitum síðastliðin fimm ár.

Engir hagsmunaárekstrar eru á milli skyldustarfa stjórnarmanna og framkvæmdastjóra útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra.

9.3. Ábyrgðaraðili útgefanda

Ábyrgðaraðili félagsins er Veðskuld GP ehf., kt.420713-0530, Borgartúni 29, 105 Reykjavík. Samkvæmt samþykktum félagsins skal ábyrgðaraðili ávallt eiga a.m.k. einn hlut í félaginu, en engar sérreglur gilda um hluti ábyrgðaraðila.

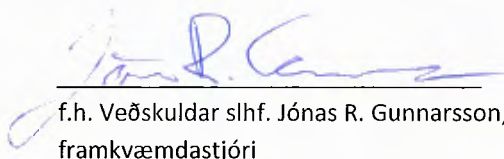
9.4. Stjórnarhættir

Veðskuld slhf. er í eðli sínu fagfjárfestasjóður og stundar því ekki eiginlega starfsemi utan reksturs fjárfestingaráðs og framkvæmdastjóra. Útgefandi hefur þess vegna ekki endurskoðunar- eða launanevnd, en starfsræksla innri endurskoðunar útgefanda er útvistuð til KPMG ehf. skv. samningi þar um, eins og fram kemur í kafla 8.5. í þessari útgefandalýsingu. Útgefandi uppfyllir þar af leiðandi ekki Leiðbeiningar Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtaka atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja enda ekki um eiginlegt fyrirtæki að ræða.

9.5. Yfirlýsing stjórnar Veðskuldar slhf.

Veðskuld slhf. kt. 640713-1510, Borgartúni 29, 105 Reykjavík, lýsir því hér með yfir að útgefandi uppfyllir ekki Leiðbeiningar Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtaka atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja frá árinu 2015.

Reykjavík, 06.11.2017


f.h. Veðskuldar slhf. Jónas R. Gunnarsson,
framkvæmdastjóri

10. STJÓRN REKSTRARFÉLAGS ÚTGEFANDA

Rekstrarfélag Virðingar hf. kt. 531109-2790, Borgartúni 29, 105 Reykjavík er ábyrgt fyrir daglegum rekstri útgefanda samkvæmt samningi þar um dags.7.1.2014. Rekstrarfélagið er rekstrarfélag verðbréfasjóðs í skilningi laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki og hefur starfsleyfi sem slíkt en skv. samþykktum félagsins er tilgangur þess rekstur verðbréfasjóða og annarra sjóða um sameiginlega fjárfestingu. Rekstrarfélagið var stofnað árið 2001, hlutafé félagsins er kr. 16.000.000 og hefur allt hlutafé verið greitt. Hér að neðan eru upplýsingar um stjórnarmenn, framkvæmdastjóra og sjóðsstjóra útgefanda. Stjórnarmenn og framkvæmdastjóri rekstrarfélagsins ásamt sjóðsstjóra útgefanda þiggja ekki laun eða önnur hlunnindi frá útgefanda. Þá hefur enginn þessara aðila gert starfssamning við rekstrarfélag eða útgefanda um hlunnindi við starfslok.

Rekstrarfélagið er ábyrgt fyrir daglegum rekstri sjóðsins samkvæmt samningi þar um dags 7.1.2014. Árið 2017 fór fram undirbúningur á kaupum Kviku banka hf. á Virðingu og heimilaði Fjármálaeftirlitið kaupin þann 19.september sama ár. Virðing er því dótturfélag Kviku og er samruni félaganna tveggja undir nafni og kennitölu Kviku banka hf. í undirbúningi. Mögulegt er að til þess komi að daglegur rekstur Rekstrarfélagsins færist yfir til Júpíters, rekstrarfélags Kviku. Slík breyting hefði engin áhrif á daglega starfsemi útgefanda en Júpíter tæki yfir rekstur félagsins, vörslu, útreikninga og aðrar skyldur skv.útvistunarsamningi útgefanda við Rekstrarfélag Virðingar.

10.1. Stjórn rekstrarfélags útgefanda

Stjórnarmenn rekstrarfélagsins voru kjörnir í stjórn á aðalfundi Rekstrarfélags Virðingar hf. sem haldinn var þann 25.apríl 2017. Stjórnarmenn rekstrarfélagsins sem kjörnir eru til næsta aðalfundar eru eftirfarandi:

Kristján Börkur Einarsson – stjórnarformaður (f. 1965)

Kristján var fyrst kjörinn í stjórn Rekstrarfélags Virðingar þann 13.02.2014. Kristján er meðeigandi og rekstrarráðgjafi hjá Intellecta ehf. og hefur margra ára reynslu af ráðgjafarstörfum og fyrirtækjarekstri. Hann var stjórnarformaður Virðingar hf. frá því í apríl 2011 til janúar 2014. Kristján hefur einnig setið sem stjórnarformaður hjá Gyrus ehf. frá árinu 2007 og í stjórn Intellecta ehf. frá árinu 2002. Þá var Kristján stjórnarmaður í ALUCAB frá 2011 til 2012. Kristján lauk B.SC.Hon. í vélaverkfræði frá Háskóla Íslands árið 1988 og M.Sc. í iðnaðar- og rekstrarverkfræði árið 1990 frá Denmarks Technical University í Kaupmannahöfn. Hann stundar nú MS nám í fjármálum fyrirtækja við Háskóla Íslands. Heimilisfang vinnustaðar Kristjáns Barkar er Síðumúli 5, Reykjavík.

Ólöf Jónsdóttir – stjórnarmaður (f. 1980)

Ólöf var fyrst kjörin í stjórn Rekstrarfélags Virðingar þann 28.06.2016. Ólöf er framkvæmdastjóri rekstrarsviðs Virðingar, og hefur starfað hjá Virðingu frá samruna við Auði Capital, en áður starfaði hún hjá Auði Capital frá 2009. Ólöf starfaði frá árinu 2006 við áhættustýringu hjá Kaupþingi, fyrst í rannsóknar- og hönnunardeild við hönnun áhættulíkana og síðar á skrifstofu forstjóra við áhættustýringu samstæðu. Þar áður starfaði hún hjá gæðatryggingadeild Actavis við tækjaprófun. Ólöf hefur einnig sinnt dæmatímakennslu við Háskólann í Reykjavík. Ólöf lauk M.Sc. gráðu í „Operational Research“ frá London School of Economics árið 2005 og B.Sc. í véla- og iðnaðarverkfræði árið 2003. Hún hefur einnig lokið prófi í verðbréfavíðskiptum. Heimilisfang vinnustaðar Ólafar er Borgartún 29, 105 Reykjavík.

Anna Bjarney Sigurðardóttir – stjórnarmaður (f. 1963)

Anna Bjarney var fyrst kjörin í stjórn Rekstrarfélags Virðingar þann 13.02.2014. Anna Bjarney er viðskiptafræðingur frá Háskóla Íslands og er með meistarapróf í markaðsfræði og alþjóðaviðskiptum frá sama skóla. Hún er með yfir 20 ára reynslu á fjármálamarkaðnum. Hún tók við starfi framkvæmdastjóra rekstrar, fjármála og tækni hjá Ríkisútvarpinu vorið 2014. Anna Bjarney var framkvæmdastjóri útibúaþróunar og einstaklingssviðs Landsbankans 2008 – 2011. Þar áður var hún forstöðumaður útibúaþróunar á skrifstofu bankastjóra Landsbankans. Anna Bjarney starfaði áður hjá Búnaðarbankanum, síðast sem forstöðumaður á rekstrarsviði. Hún sat í stjórnnum Varðar trygginga hf. árin 2008-2012 og Varðar líftryggingar á sama tímabili og sem stjórnarformaður til ársins 2009. Árin 2009-2011 sat hún sem stjórnarformaður í SP-fjármögnun hf. Heimilisfang vinnustaðar Önnu Bjarneyjar er Efstaleiti 1, 150 Reykjavík.

Örn Þór Alfreðsson – varamaður (f. 1968)

Örn Þór var fyrst kjörinn í stjórn Rekstrarfélags Virðingar hf. 13. september 2010. Örn Þór starfar sem forstöðumaður hjá Advania hf. Áður starfaði hann hjá EJS ehf., fyrst sem tæknimaður 1998 – 2000, svo þjónustustjóri til ársins 2005 og sem framkvæmdastjóri Sölu- og þjónustusviðs frá 2005 til 2010. Örn er með B.Sc. gráðu í viðskiptafræði frá Háskólanum í Reykjavík 2008 og rafeindavirki frá Iðnskóla Íslands 1998. Heimilisfang vinnustaðar Arnar Þórs er Guðrúnartún 10, Reykjavík.

Sigríður Lára Árnadóttir – varamaður (f. 1972)

Sigríður Lára var fyrst kjörin í stjórn Rekstrarfélags Virðingar hf. 24. mars 2011. Sigríður Lára starfar sem fjármálastjóri hjá IP-fjarskiptum ehf. Áður starfaði hún sem fjármálastjóri Iceland Express/Express ferða frá 2007 til 2011 og fyrir það sem „flight cost controller“ hjá sama fyrirtæki frá 2005. Áður var Sigríður Lára skrifstofu- og fjármálastjóri hjá flugfélaginu JetX ehf. frá janúar 2004 til nóvember 2005 og fram að því fjármálastjóri hjá eMR Hugbúnaði hf. frá desember 2002. Sigríður Lára nam viðskiptafræði við Byggeteknisk hojkskole í Danmörku 1998 – 2000. Heimilisfang vinnustaðar Sigríðar Láru er Efstaland 26, Reykjavík.

Ofangreindir stjórnarmenn eru óháðir rekstrarfélaginu og óháðir stórum hluthöfum þess utan Ólafar Jónsdóttur, sem starfar hjá Virðingu, móðurfélagi Rekstrarfélagsins. Ekki er þó talið að það valdi hagsmunaárekstrum við störf hennar í stjórn útgefanda.

10.2. Framkvæmdastjórn rekstrarfélags útgefanda

Framkvæmdastjóri rekstrarfélags útgefanda er Þórólfur Sigurðsson, framkvæmdastjóri Rekstrarfélags Virðingar hf.

Þórólfur Sigurðsson (f. 1962) útskrifaðist með cand. oecon gráðu í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands 1987 og hefur lokið prófi í verðbréfavíðskiptum. Þórólfur tók við starfi framkvæmdastjóra Rekstrarfélags Virðingar hf. 1. júlí 2011. Áður starfaði hann sem viðskiptastjóri fyrirtækja hjá Íslandsbanka hf. 2009 – 2011, hjá Sparisjóðabanka Íslands hf. 2007 – 2009, fyrst í eigin víðskiptum og síðar á fyrirtækjasviði og þar áður í eignastýringu hjá Verðbréfaþjónustu Sparisjóðanna hf. 2006 – 2007. Þórólfur starfaði við eignastýringu fyrir fagfjárfesta hjá Kaupþingi hf. 1996 – 2002, var fjármála- og skrifstofustjóri hjá KASK á Hornafirði 1992 – 1996, framkvæmdastjóri Lífeyrissjóðs málm- og skipasmiða 1990 – 1992 og þar áður hjá Verðbréfamarkaði Iðnaðarbankans hf./Íslandsbanka 1987 – 1990.

Engin fjölskyldutengsl eru á milli stjórnarmanna rekstrarfélags útgefanda, framkvæmdastjóra rekstrarfélagsins eða sjóðsstjóra útgefanda. Enginn ofangreindra aðila hefur verið sakfelldur vegna svikamála síðastliðin fimm ár, hlotið opinbera kæru og/eða viðurlög af hálfu lögboðinna yfirvalda eða eftirlitsyfirvalda síðastliðin fimm ár eða verið dæmdur vanhæfur til að starfa sem aðili í stjórn, framkvæmdarstjórn eða eftirlitsstjórn útgefanda verðbréfa eða til að stjórna eða stýra verkefnum hjá útgefanda verðbréfa síðustu fimm ár.

Engir hagsmunaárekstrar eru á milli skyldustarfa stjórnarmanna rekstrarfélags útgefanda, framkvæmdastjóra rekstrarfélags útgefanda og sjóðsstjóra fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra.

10.3. Stjórnarhættir - Yfirlýsing stjórnar Rekstrarfélags Virðingar hf.

Rekstrarfélag Virðingar hf., kt. 531109-2790, Borgartúni 29, 105 Reykjavík, lýsir því hér með yfir að rekstrarfélag útgefanda uppfyllir ekki að fullu Leiðbeiningar Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtaka atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja frá árinu

2012. Rekstrarfélagið fylgir köflum 2., 3. og 4. með þeim takmörkunum þó að vikið er frá Leiðbeiningunum hvað varðar kafla 2.9 (árangursmat stjórnar og framkvæmdarstjóra), kafla. 2.10 (siðferðisleg ábyrgð) og kafla 3. að því leyti að formleg starfslýsing stjórnarformanns liggur ekki fyrir í sjálfstæðu skjali.

Stjórnarhættir rekstrarfélagsins eru markaðir af lögum nr. 2/1995 um hlutafélög, samþykktum félagsins og starfsreglum stjórnar, auk laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki og laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði sem hvorutveggja varða eftirlitsskylda starfsemi.

Engir aðilar að stjórn rekstrarfélagsins, framkvæmdastjóri rekstrarfélagsins eða sjóðsstjóri hafa þegið laun eða önnur hlunnindi frá útgefanda né gert starfssamninga við útgefanda um að hann greiði hlunnindi við starfslok. Engir ofangreindra aðila hafa verið starfandi framkvæmdastjórar, verið stjórnendur, setið í stjórn eða verið umsjónarmenn fyrirtækja við úrskurð um gjaldþrot eða við skipta- eða slitameðferð á síðastliðnum 5 árum.

Rekstrarfélag Virðingar hf. hefur birt stjórnarháttaryfirlýsingu félagsins með ársreikningum félagsins í samræmi við kafla 6. í leiðbeiningunum. Þá hefur stjórn Rekstrarfélags Virðingar hf. undirritað stjórnarháttaryfirlýsingu, dags. 20. mars 2014, sem finna má á heimasíðu félagsins (sjá <http://virdingsjodir.is/wp-content/uploads/2014/01/Stjornhattayfirlysing-RV-2014.pdf>), þar sem fram kemur að Rekstrarfélagið sé sjálfstætt starfandi fjármálafyrirtæki sem starfi samkvæmt starfsleyfi útgefna af Fjármálaeftirlitinu en til þess að tryggja örugga þjónustu við viðskiptavinum og eftirfylgni við gildandi lög og reglugerðir hafi félagið sjálft sett sér reglur og verkferla með það fyrir augum að koma í veg fyrir hagsmunaárekstra og stuðla að bestu mögulegu framkvæmd viðskiptafyrirmæla. Í yfirlýsingunni kemur einnig fram að stjórn rekstrarfélagsins beri ábyrgð á því að fullnægjandi og skilvirk áhættustýring og innra eftirlitskerfi sé ávallt til staðar hjá félagsinu. Stjórn félagsins hefur skilgreint með hvaða hætti áhættustýringu félagsins skuli háttað í samningi um útvistun á áhættustýringu til Virðingar hf., dags. 1. janúar 2015.

Stjórn félagsins starfar í samræmi við lög og reglur, starfsháttayfirlýsingu dags. 20. mars 2014 og í samræmi við starfsreglur stjórnar sem gerðar voru upphaflega þann 30. desember 2010 en uppfærðar þann 11. október 2011. Í starfsreglunum kemur m.a. fram að stjórninni beri að stuðla að viðgangi félagsins og hafa yfirumsjón með rekstri þess í heild ásamt því að hafa eftirlit með daglegum stjórnendum félagsins. Þá kemur einnig fram í starfsreglum stjórnar að stjórn og framkvæmdastjóri félagsins fari með stjórn þess auk þess sem stjórn félagsins láti gera ársreikning félagsins í samræmi við góða reikningsskilavenju, ákvæði laga um ársreikninga og ákvæði laga um verðbréfavíðskipti.

Reykjavík, 06.11.2017



f.h. Rekstrarfélags Virðingar hf.

Kristján Börkur Einarsson, stjórnarformaður

11. STJÓRN OG FRAMKVÆMDASTJÓRI ÚTVISTUNARAÐILA/UMSJÓNARAÐILA

Virðing hf. var stofnað árið 1999 af tveimur lífeyrissjóðum og er löggilt verðbréfafyrirtæki sem starfar skv. starfsleyfi útgefna af Fjármálaeftirlitinu. Félagið starfar meðal annars eftir lögum um verðbréfavíðskipti nr. 108/2007, lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki og lögum nr. 64/2006 um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka. Hluthafafundur Auðar Capital hf. og Virðingar hf. veittu þann 8. janúar 2014 samþykki sitt fyrir sameiningu félaganna og var ákveðið að sameina félögin undir nafni og kennitölu Virðingar hf. og heimilaði Fjármálaeftirlitið samrunann þann 17. janúar sama ár. Árið 2017 fór fram undirbúningur á kaupum Kvikubanka hf. á Virðingu og heimilaði Fjármálaeftirlitið kaupin þann 19. september sama ár. Virðing er því dótturfélag Kvikubanka og er samruni félaganna tveggja undir nafni og kennitölu Kvikubanka hf. í undirbúningi. Kviku banki hf. er í dreifðri eigu lífeyrissjóða, fagfjárfesta og einstaklinga. Virðing hf. er sem útvistunaraðili ábyrgt fyrir ýmsum þáttum í rekstri útgefanda, sbr. liður 9.1. hér að framan. Samkvæmt samþykktum félagsins er tilgangur þess að veita fjármálaþjónustu og skal félaginu heimilt að stunda hverja þá starfsemi sem því er heimil samkvæmt lögum og starfsleyfi félagsins hverju sinni. Hlutfé félagsins hefur allt verið greitt og afhent Kvikubanka hf. en félagið starfar þó áfram sem dótturfélag fram að sameiningu. Hér að neðan eru upplýsingar um stjórnarmenn og framkvæmdastjóra félagsins. Stjórnarmenn og framkvæmdastjóri útvistunaraðila þiggja ekki laun eða önnur hlunnindi frá útgefanda. Þá hefur enginn þessara aðila gert starfssamning við útgefanda um hlunnindi við starfslok.

11.1. Stjórn Virðingar hf.

Stjórnarmenn Virðingar voru kjörnir í stjórn á aðalfundi Virðingar hf. sem haldinn var þann 3. maí 2017. Stjórnarmenn félagsins sem kjörnir eru til næsta aðalfundar eru eftirfarandi:

Kristín Pétursdóttir – stjórnarformaður (f. 1965)

Kristín Pétursdóttir hefur nýhætt störfum sem forstjóri Mentor ehf., að eigin ósk. Kristín stofnaði Auði Capital vorið 2007 og var forstjóri félagsins þar til í apríl 2013 er hún tók sæti stjórnarformanns. Hún var aðstoðarforstjóri hjá Kaupþingi Singer & Friedlander í London til ársloka 2006 og hafði yfirumsjón með samþættingu Singer & Friedlander við Kaupþing banka. Kristín starfaði hjá Kaupþingi banka frá árinu 1997. Á árunum 1999-2005 var Kristín framkvæmdastjóri fjárstýringar og sá alfarið um fjármögnun bankans. Áður en Kristín hóf störf hjá Kaupþingi vann hún hjá Statoil í Noregi, hjá Skeljungu og hjá Íslandsbanka. Kristín er hagfræðingur frá Háskóla Íslands og er með mastersgráðu í alþjóðavíðskiptum frá Handelshöyskolen í Bergen í Noregi.

Magnús Hreggviðsson - varaformaður (f. 1949)

Magnús Hreggviðsson er búsettur í Reykjavík. Magnús hefur verið með eigin rekstur í 44 ár, fyrst sem starfandi endurskoðandi, rekstrarráðgjafi og samhliða löggiltur fyrirtækja-, fasteigna- og skipasali. Síðar í tæpan aldarfjórðung sem athafnamaður og frumkvöðull. Í því hlutverki m.a. einn stærsti útgefandi landsins í tímaritum og bókum og samhliða því umsvifamikill fasteignarekandi og líklega fyrsti "land-developer" á Íslandi (Smárahvammur). Síðustu ár hefur Magnús starfað sem ráðgjafi hjá Firma Consulting ehf. Magnús er cand. oecon frá Háskóla Íslands 1975 og löggiltur fyrirtækja-, fasteigna- og skipasali frá árinu 1976. Magnús var áður varamaður í stjórn Virðingar hf.

Guðbjörg Edda Eggertsdóttir – stjórnarmaður (f. 1951)

Guðbjörg Edda Eggertsdóttir starfaði í fjölda ára í ýmsum stöðum hjá Actavis á Íslandi, auk þess að sitja í stjórnnum fjölda fyrirtækja. Í dag starfar Guðbjörg sem sjálfstæður ráðgjafi. Guðbjörg Edda lauk kandidategðsprófi í lyfjafræði og var ráðin sem markaðsstjóri Delta hf. árið 1983. Hún var aðstoðarforstjóri Delta á árunum 1999-2002, sinnti auk þess sölu til þriðja aðila og hafði umsjón með útflutningi og þróun. Eftir sameiningu Delta og Pharmaco árið 2002 var hún skipuð í framkvæmdastjórn sameinaðs félags og átti sæti í henni þar til Actavis sameinaðist Watson Pharmaceuticals í nóvember 2012. Hún á nú sæti í stjórnnum Viðskiptaráðs Íslands og Össurar hf. Guðbjörg Edda sat í stjórn Auðar Capital frá 2007 – janúar 2014. Hún hefur setið í stjórn Virðingar hf. frá þeim tíma.

Rúnar Bachmann – stjórnarmaður (f. 1950)

Rúnar er menntaður rafvirki frá Iðnskólanum í Reykjavík og hefur starfað hjá Verkís og forverum þess frá árinu 1986. Sérsvið hans er hönnun, gerð útboðsgagna, hönnunar- og verkefirlit. Rúnar er aðili að Félagi Íslenskra rafvirkja og Rafiðnaðarsambandi Íslands. Hann er auk þess stjórnarmaður í 200 þúsund naglbítar ehf. Rúnar hefur setið í fjölda stjórna og nefnda aðallega fyrir RSÍ og ASÍ. Hann var í stjórn Rafiðnaðarsambands Íslands frá 1976 til 2007, þar af gjaldkeri um árabíl.

Stella K. Víðisdóttir – varamaður í stjórn (f. 1958)

Stella hefur verið framkvæmdastjóri Sinnnum ehf. frá árinu 2014. Áður starfaði hún sem sviðsstjóri Velferðarsviðs Reykjavíkurborgar auk setu í fjölda nefnda og starfshópa á vegum Reykjavíkurborgar, Velferðarráðuneytisins og Sambands Ísl. sveitarfélaga. Stella hefur víðtæka reynslu af stjórnarsetu og hefur frá árinu 2007 setið í stjórn hjúkrunarheimilisins Skjól. Stella er viðskiptafræðingur frá Háskóla Íslands og með Msc. gráðu í stjórnun og stefnumótun frá Viðskipta- og hagfræðideild Háskóla Íslands, auk þess að hafa stundað stjórnunarnám við University of Sussex í Bretlandi. Stella sat í stjórn Virðingar árin 2011 til 2014.

Vilhjálmur Þorsteinsson – varamaður í stjórn (f. 1965)

Vilhjálmur er fjárfestir sem á sér meira en tuttugu og fimm ára sögu sem frumkvöðull og fjárfestir á sviði tækni- og fjarskipta. Vilhjálmur hefur mikla reynslu sem stjórnarmaður og sat m.a. í stjórn CCP hf. frá árinu 2004-2012 og þar af var hann stjórnarformaður frá 2006 til ársins 2012. Vilhjálmur sat í stjórn Auðar Capital hf. frá árinu 2009 til ársins 2014. Þá var Vilhjálmur stjórnarformaður Verne Holdings ehf. frá 2007 til 2011. Hann hefur auk þess setið í stjórnnum fleiri almennings- og einkahlutafélaga bæði á Íslandi, í Noregi, Danmörku og í Bandaríkjunum.

11.2. Forstjóri útvistunaraðila

Íris Arna Jóhannsdóttir (f. 1973)

Íris Arna er hóf störf hjá Virðingu sem yfirlögfræðingur í janúar 2016. Við undirbúning undir sameiningu í kjölfar kaupa Kviku banka á Virðingu tók hún við starfi forstjóra til bráðabirgða. Áður var hún yfirlögfræðingur H.F. Verðbréfa hf. 2012-2015 og þar á undan verkefnastjóri hjá LOGOS lögmannsþjónustu 2007-2012. Íris Arna hefur einnig starfað á verðbréfasviði Fjármálaeftirlitsins og í Frjálsa Fjárfestingarbankanum hf. Íris Arna er með kandidategðspróf í lögfræði frá Háskóla Íslands og LL.M gráðu í banka- og fjármálalögfræði frá The London School of Economics and Political Science. Hún er með próf í verðbréfavíðskiptum og með réttindi til málflytninga fyrir héraðsdómi.

12. STÆRSTU EIGENDUR HLUTAFJÁR

Eigendur hlutafjár félagsins eru allir fagfjárfestar. Við dagsetningu útgefendalýsingar þessarar var útgefið hlutafé félagsins kr. 4.000.000 að nafnvirði eftir lækkun sem framkvæmd var sumarið 2017 og fjallað er nánar um í kafla 6.1. Ekki er áætlað að gefa út frekara hlutafé í félaginu, en heimilt væri þó að gera það með ákvörðun hluthafafundar. Engin sérréttindi fylgja hlutum í félaginu skv. grein 2.8 í félagssamþykktum þess og njóta allir hluthafar atkvæðisréttar í hlutfalli við eign sína.

Stærstu eigendur hlutafjár í Veðskuld slhf. eru eftirfarandi:

Stærstu hluthafar	Hluti af heild
Birta lífeyrissjóður, kt.430269-0389	36,5%
Lífeyrissjóður verslunarmanna, kt.430269-4459	19,7%
Lífeyrissjóður stm. ríkisins A deild, kt.550197-3409	11,8%
Stapi Lífeyrissjóður, kt.601092-2559	7,9%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn, kt.600978-0129	7,1%
Lífeyrissjóður stm. ríkisins B deild, kt.430269-6669	6,9%

Aðrir hluthafar eiga minna en 1,5% hlutafjár hver.

Útgefandi er hvorki í beinni né óbeinni eigu né undir yferráðum eins aðila. Útgefanda er ekki kunnugt um að til staðar sé fyrirkomulag sem getur seinna meir haft í för með sér breytingar á yferráðum yfir útgefanda.

13. SÖGULEGAR FJÁRHAGSUPPLÝSINGAR

Þær sögulegu fjárhagsupplýsingar sem finna má í lýsingunni ná yfir tímabilið 1.1.2014-30.06.2017. Ársreikningar útgefanda fyrir árin 2014 (tímabilið 1.1.2014-31.12.2014), 2015 (tímabilið 1.1.2015-31.12.2015) og 2016 (tímabilið 13.1.2014-31.12.2014) eru hluti af útgefandalýsingunni, sjá kafla 19, 20 og 21 auk kannaðs árshlutauppgjörs fyrir tímabilið 06.11.2017-30.06.2017, sjá kafla 22.

Í sögulegum fjárhagsupplýsingum félagsins má sjá að hlutafé eykst ár frá ári meðfram hækkandi stöðu eigna, þar sem útgefandi er að kalla inn áskriftarfé frá fjárfestum sínum eftir því sem fjárfestingartækifæri í veðskuldabréfum bjóðast. Rekstrartekjur aukast einnig þar sem vaxtamunur og aðrar tekjur koma til útgefanda af stækkandi safni veðskuldabréfa, en á sama tíma eykst rekstrarkostnaður þar sem þóknun Rekstrarfélagsins reiknast af heildareignum félagsins sem einnig aukast ár frá ári. Á árinu 2016 byrjar rekstrarkostnaður aftur að lækka, þar sem þóknun sjóðsins lækkaði við lok fjárfestingartímabils eins og fjallað er um í kafla 8.4 í útgefandalýsingu þessari.

Ársreikningar árána 2014, 2015 og 2016 eru endurskoðaðir í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Reikningsskilum útgefanda er hagað í samræmi við við lög nr. 3/2006 um ársreikninga, reglugerð nr. 696/1996 um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga og reglur nr. 97/2004 um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða.

Fjárhagsupplýsingarnar, sem útgefandalýsing þessi hefur að geyma, hafa ekki verið samdar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla sem voru samþykktir samkvæmt málsmeðferðinni í 3. gr. reglugerðar (EB) nr. 1606/2002 og í ljós gæti komið mikilvægur munur á fjárhagsupplýsingunum ef reglugerð (EB) nr. 1606/2002 hefði verið beitt við gerð sögulegra fjárhagsupplýsinga.

13.1. Breytingar frá síðustu reikningsskilum

Frá lokum síðasta fjárhagstímabils, þ.e. frá 30.júní 2017, hafa eftirfarandi breytingar orðið á stöðu útgefanda:

Fært hefur verið niður hlutafé úr 9.000.000.000 í 4.000.000. Einnig var færður niður lögbundinn varasjóður sem var 73.513.568 á lækunardegi niður í 1.000.000. Heildarniðurfærsla er því kr. 9.068.513.568. Niðurfærslurnar voru greiddar með skiptum á hlutabréfum og skuldabréfaútgáfunni VEDS2 17 01 eins og líkt er í lið 6.1 í útgefandalýsingu þessari auk arðgreiðslu. Við skuldir bætist því skuldabréf að nafnverði 9.000.000.000 við útgáfu þann 25.7.2017 og lækkaði handbært fé því um 68.513.568.

Einnig var á sama tíma greidd út arðgreiðsla kr.631.486.432 og lækkaði handbært fé um samsvarandi upphæð.

Á gjalddaga VEDS2 17 01 þann 15.september 2017 greiddi félagið fyrstu vaxtagreiðslu af skuldabréfinu auk þess að greitt var inn á höfuðstól kr.1.100.000.000 sem safnast hafði upp í félaginu vegna uppgreiðslna.

Engar aðrar mikilvægar breytingar á fjárhags- eða viðskiptastöðu útgefanda hafa átt sér stað frá lokum síðasta fjárhagstímabils, þ.e. frá 30.júní 2017, sem hafa veruleg áhrif á rekstur eða stöðu útgefanda.

Ekki hafa orðið neinar verulegar óæsklilegar breytingar á framtíðarhorfum útgefanda síðan síðustu endurskoðuðu reikningsskil, þ.e. frá 31. desember 2016 voru birt.

13.2. Rekstrarreikningur 2014, 2015, 2016 og fyrri hluta 2017

Í eftirfarandi töflu er yfirlit yfir rekstrarreikninga árána 2014, 2015 og 2016. Í töflunni er einnig yfirlit yfir rekstrarreikning á fyrri hluta ársins 2017 ásamt samanburði við sama tímabil árið 2016.

	6M 2017	6M 2016	2016	2015	2014
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld					
Vextir og verðbætur.....	338.897	288.140	564.338	230.708	87.372
Vaxtagjöld.....			(9)	(64)	(696)
Hreinar rekstrartekjur	338.897	288.140	564.328	230.644	86.676
Rekstrargjöld					
Umsýsluþóknun.....	14.634	21.469	42.337	42.340	41.514
Annar rekstrarkostnaður.....	1.132	734	1.367	1.315	455
Niðurfærsla veðskuldabréfa.....			17.185	0	
Rekstrargjöld	15.766	21.903	60.889	43.654	41.969
Afkoma tímabils	323.130	266.237	503.439	186.989	44.707

*allar upphæðir eru í þúsundum króna

13.3. Efnahagsreikningur í árslok 2014, 2015, 2016 og á miðju ári 2017

Í eftirfarandi töflu er yfirlit yfir efnahagsreikning í árslok 2014, 2015 og 2016. Í töflunni er einnig yfirlit yfir efnahagsreikning á fyrri hluta ársins 2017.

	6M 2017	2016	2015	2014
Eignir				
Verðbréf með föstum tekjum.....	9.015.011	8.982.921	3.937.634	2.327.917
Sjóðir og bankainnistæður.....	899.787	676.606	1.250.385	806.630
Aðrar skammtímakröfur.....	145.987	79.190	47.238	15.768
Eignir alls	10.060.785	9.738.718	5.235.257	3.150.315
Eigið fé				
Hlutafé.....	9.000.000	9.000.000	5.000.000	2.000.000
Lögbundinn varasjóður.....	105.827	73.514	23.170	4.471
Óráðstafað eigið fé.....	952.216	661.399	208.303	40.013
Eigið fé alls	10.058.042	9.734.912	5.231.473	2.044.484
Skuldir				
Fyrirframinnheimt hlutafé.....	-	-	-	1.102.047
Ýmsar skammtímaskuldir.....	2.742	3.805	3.784	3.784
Skuldir alls	2.742	3.805	3.784	1.105.831
Eigið fé og skuldir alls	10.060.785	9.738.718	5.235.257	3.150.315

*allar upphæðir eru í þúsundum króna

13.4. Yfirlit um breytingar á hlutafé 2014, 2015, 2016 og fyrri hluta 2017

Í eftirfarandi töflu er yfirlit yfir breytingar á hlutabréfum árána 2014, 2015 og 2016. Í töflunni er einnig yfirlit yfir breytingar á hlutdeildarskírteinum á fyrri hluta ársins 2017 ásamt samanburði við sama tímabil árið 2016.

	6M 2017	2016	2015	2014
Rekstrarhreyfingar				
Hagnaður tímabils.....	323.130.204	503.439.411	186.989.224	44.707.058
Fjármögnunarhreyfingar				
Innborgað hlutafé.....	0	4.000.000.000	3.000.000.000	1.996.000.000
Hækkun á eigin fé	323.130.204	4.503.439.411	3.186.989.224	2.040.707.058
Eigið fé í ársbyrjun	9.734.912.193	5.231.472.782	2.044.483.558	3.776.500
Eigið fé í árslok	10.058.042.397	9.734.912.193	5.231.472.782	2.044.483.558
Útgefnir hlutir í lok tímabils	9.000.000.000	9.000.000.000	5.000.000.000	2.000.000.000
Gengi í lok tímabils	1,12	1,08	1,05	1,02

Útgefandi hafði gefið út 9.000.000.000 einingar hlutdeildarskírteina þann 30. júní 2016 og var gengi hverrar einingar þann sama dag 1,12. Allir hlutir voru greiddir að fullu og voru að nafnverði 1. kr. Eins og fram kemur í lýsingu þessari m.a. í kafla 6.1 hafa hluthafar þegar fengið skuldabréf í flokknum VEDS2 17 01 afhent í kjölfar hlutafjárlekkunar og arðgreiðslu sem fjallað er um í kafla 13.5. Á útgáfudegi hefur fjöldi hluta í útgefanda verið færður niður í 4.000.000 að nafnvirði.

13.5. Sjóðsstreymi 2014, 2015 og 2016 og fyrri hluta 2017

Í eftirfarandi töflu er yfirlit yfir sjóðsstreymi árána 2014, 2015 og 2016. Í töflunni er einnig yfirlit yfir sjóðsstreymi á fyrri hluta ársins 2017 ásamt samanburði við sama tímabil árið 2016.

	6M 2017	6M 2016	2016	2015	2014
Rekstrarhreyfingar					
Afkoma ársins færð á hlutdeildarskírteini.....	323.130	266.237	503.439	186.989	44.707
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstr.					
Niðurfærsla.....	-	-	17.185	-	-
Áfallnar vaxtatekjur.....	(16.775)	(27.503)	-	(34.174)	(35.681)
	306.356	215.616	520.624	152.815	9.026
Breyting á rekstrartengdum eignum og sk.					
Skammtímafröfur lækkun (hækkun)	(50.023)	(27.503)	(31.952)	2.704	19.920
Skammtímaskuldir lækkun (hækkun)	(1.063)	34	21	-	3.528
Breyting á rekstrartengdum eignum og sk	(51.086)	(27.468)	(31.931)	2.704	23.448
Handbært fé frá (til) rekstri	255.270	188.148	488.694	155.519	32.474
Fjárfestingarhreyfingar					
Keypt/seld veðskuldabréf og afborganir.....	(32.090)	(3.171.635)	(5.062.472)	(1.609.717)	(2.327.917)
Fjárfestingarhreyfingar	(32.090)	(3.171.635)	(5.062.472)	(1.609.717)	(2.327.917)

Fjármögnunarahreyfingar					
Innborgað hlutafé.....	0	4.000.000	4.000.000	1.897.953	3.098.047
Fjármögnunarahreyfingar	0	4.000.000	4.000.000	1.897.953	3.098.047
Hækkun/lækkun á handbæru fé	223.180	1.016.513	(573.778)	443.754	802.604
Handbært fé í ársbyrjun	676.606	1.250.385	1.250.385	806.630	4.026
Handbært fé í lok ársins	899.787	2.266.897	676.606	1.250.385	806.630

*allar upphæðir eru í þúsundum króna

13.6. Lykiltölur 2014, 2015, 2016 og fyrri hluta 2017

Í eftirfarandi töflu eru nokkrar lykiltölur fyrir árin 2014, 2015 og 2016. Í töflunni eru einnig sömu lykiltölur fyrir fyrri hluta ársins 2017.

	1.1-30.6 '17	1.1-31.12 '16	1.1-31.12 '15	1.1-31.12 '14
Nafnávöxtun tímabils	3,40%	7,10%	6,60%	2,50%
Skipting eigna sjóðsins í lok tímabils				
Skuldabréf stór Reykjavíkursvæði.....	66,8%	76,3%	52,8%	69%
Skuldabr. utan stór Reykjavíkursv.....	22,9%	16,7%	22,4%	5%
Aðrar eignir.....	1,3%	0,0%	0,9%	1,0%
Reiðufé.....	9,0%	7,0%	23,9%	26%

13.7. Ágreiningsmál

Útgefandi er ekki og hefur ekki verið aðili að neinum stjórnisýslu-, dóms- eða gerðardómsmál (þ.m.t. þau mál sem eru til meðferðar eða yfirvofandi og útgefanda er kunnugt um) a.m.k. síðustu 12 mánaða frá dagsetningu útgefandalýsingar þessarar sem kunna að hafa eða hafa haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu eða arðsemi félagsins.

Eins telur útgefandi enga opinbera, efnahagslega, skattalega, peningalega eða stjórnmalalega stefnu eða þætti líklega til þess að hafa mikilvæg bein eða óbein áhrif á rekstur hans.

13.8. Arðgreiðslustefna

Engin arðgreiðslustefna er til staðar hjá útgefanda og stendur ekki til að greiða hluthöfum arð af hlut sínum í framtíðinni. Skv.útgáfulýsingu skal allur hagnaður umfram vaxtagreiðslur af skuldabréfinu og rekstrarkostnað renna til greiðslu vaxta- og afkomuauka til skuldabréfaeigenda.

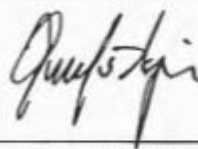
Einusinni hefur verið greiddur arður úr félaginu, kr.631.486.432, sem gert var í tengslum við lækkun hlutafjár og skiptum þess fyrir skuldabréfið VEDS2 17 01, sem lýst er í kafla 13.5 hér að ofan. Var arðgreiðslan framkvæmd samhliða lækkun hlutafjár, en m.v. hlutafé að nafnvirði 4 m.kr. að lækkun lokinni var arður á hlut kr.158.

14. YFIRLÝSING ENDURSKOÐANDA ÚTGEFANDA

Rýni endurskoðun ehf., kt. 610909-1080, Suðurlandsbraut 18, 108 Reykjavík, hefur endurskoðað ársreikning útgefanda vegna áráanna 2014, 2015 og 2016. Áritun framangreindra reikninga var án athugasemda. Rýni endurskoðun ehf. staðfestir að upplýsingar í lýsingu þessari sem varða framangreind reikningsskil eru í samræmi við umrædda endurskoðaða ársreikninga útgefanda.

Reykjavík, 06.11.2017

Fyrir hönd Rýni endurskoðun ehf.



Gunnar Þór Ásgeirsson
Löggiltur endurskoðandi

15. UPPLÝSINGAR FRÁ ÞRIÐJA AÐILA

Upplýsingar frá Veðskuld slhf. eru fengnar frá félaginu sjálfu. Upplýsingar um Virðingu hf. eru fengnar frá félaginu sjálfu. Upplýsingar um Rekstrarfélagið eru fengnar frá því sjálfu. Rekstrarfélagið staðfestir fyrir hönd útgefandans, að svo miklu leyti sem því er kunnugt um og því er unnt út frá þeirri upplýsingagjöf sem þriðji aðilinn hefur birt, að upplýsingarnar eru réttar og engum staðreyndum er sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða misvísandi. Heimilda frá þriðja aðila er getið þar sem það á við.

16. SKJÖL TIL SÝNIS

Meðan lýsing þessi er í gildi er hægt eftir atvikum að nálgast eftirfarandi skjöl á skrifstofu Virðingar hf., Borgartúni 29, 105 Reykjavík, auk þess sem hægt verður að nálgast skjölin á heimasíðu Rekstrarfélagsins á slóðanum (<http://virdingsjodir.is/fagfjartestasjodir>)

- a) Útgefandalýsingu þessa.
- b) Verðbréfalýsingu dagsetta 14.11.2017
- c) Samantekt dagsett 14.11.2017
- d) Útgáfulýsingu dags. 14.11.2017 og fylgiskjöl henni tengd.
- e) Samþykktir útgefanda dagsettar 10. júlí 2017.
- f) Endurskoðaðan ársreikning útgefanda fyrir árin 2014, 2015 og 2016.
- g) Kannaðan árhslutareikning fyrir fyrstu 6 mánuði ársins 2017.

17. SAMÞYKKTIR VEÐSKULDAR SLHF.

SAMÞYKKTIR FYRIR VEÐSKULD SLHF.

1.0 Nafn félagsins, heimili, varnarþing og tilgangur.

- 1.1. Félagið er samlagshlutafélag og er nafn þess Veðskuld slhf.
- 1.2. Lögheimili og varnarþing félagsins er að Borgartúni 29, 105 Reykjavík, Íslandi.
- 1.3. Tilgangur félagsins er að fjárfesta í veðskuldabréfum. Tilgangur félagsins er jafnframt kaup og sala fjármálagerninga, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur.
- 1.4. Ábyrgðaraðili félagsins er Veðskuld GP ehf. kt. 420713-0530, Borgartúni 29, 105 Reykjavík
- 1.5. Félagið er ekki sjálfstæður skattaðili.

2.0 Hlutfé félagsins.

- 2.1. Hlutfé félagsins er kr. 4.000.000 - krónur fjórar milljónir. Hlutféð skiptist í einnar krónu hluti eða margfeldi þeirrar fjárhæðar, sem hluthafar eiga í félaginu á hverjum tíma. Ábyrgðaraðili skal ávallt eiga a.m.k einn hlut í samlagshlutafélaginu. Engar sérreglur gilda um hluti ábyrgðaraðila.
- 2.2. Heimilt er að hækka hlutfé félagsins með ákvörðun hluthafafundar og þarf til sama magn atkvæða og til breytinga á samþykktum þessum. Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að öllum nýjum hlutum í sínum eigin flokkum í hlutfalli við skráða hlutfjáreign sína. Hluthafafundur einn getur ákveðið lækkan hlutfjár.
- 2.3. Stjórn félagsins er heimilt að hækka hlutfé félagsins um allt að kr. 408.200.000, sú heimild gildir til 1. janúar 2017. Stjórn ákveður gengi hinna nýju hluta í félaginu að fengnu samþykki fjárfestingaráðs og leita skal verðmats óháðs aðila komi fram ósk um það frá fjárfestingaráðinu. Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að öllum nýjum hlutum í hlutfalli við skráða hlutfjáreign sína og gilda um nýja hluti vegna þessarar hækkunar sömu ákvæði um réttindi hluta og kveðið er á um í þessum samþykktum að öðru leyti. Stjórn félagsins er heimilt að breyta samþykktum þessum í samræmi við það sem leiðir af hlutfjárhækkun.
- 2.4. Hlutabréf félagsins skulu skráð með rafrænum hætti í samræmi við ákvæði laga nr. 131/1997, um rafræna eignarskráningu verðbréfa.

Stjórn félagsins skal halda hlutaskrá lögum samkvæmt og skal skrá í hana nafn eiganda hvers einstaks hlutar í félaginu ásamt dagsetningu eigendaskipta og skráningardag hverju sinni. Útskrift frá verðbréfamiðstöð um eignarhald á hlutum í félaginu telst fullnægjandi grundvöllur að hlutaskrá og veitir hún full réttindi þau er samþykktir félagsins mæla fyrir um.

Hlutaskrá skal geymd á skrifstofu félagsins og eiga allir hluthafar aðgang að henni og mega kynna sér efni hennar.

- 2.5. Eigendaskipti að hlutum í félaginu öðlast ekki gildi fyrr en stjórn þess hefur verið tilkynnt um eigendaskiptin skriflega.
- 2.6. Félagið má ekki veita lán út á hluti sína. Félaginu er heimilt að kaupa eigin hluti að því marki sem lög leyfa. Óheimilt er að neyta atkvæðisréttar fyrir þá hluti sem félagið á sjálft.
- 2.7. Hluthafar sem ekki eru ábyrgðaraðilar, bera ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins umfram hluti sína í félaginu. Ábyrgðaraðilar bera beina og ótakmarkaða ábyrgð á skuldbindingum félagsins.
- 2.8. Engin sérréttindi fylgja hlutum í félaginu og hluthafar þurfa ekki að sæta innlausn hluta sinna nema landslög standi til annars.
- 2.9. Engar hömlur eru á framsali hluta í félaginu.

3.0. Hluthafafundir.

- 3.1. Æðsta vald í öllum málefnum félagsins er í höndum hluthafafundar.
- 3.2. Aðalfund félagsins skal halda innan fjögurra mánaða frá lokum reikningsárs ár hvert. Aðalfundir skulu boðaðir með sama hætti og aðrir hluthafafundir samkvæmt ákvæðum greinar 3.3.
- 3.3. Stjórn félagsins skal boða til hluthafafunda með tilkynningu til hvers hluthafa með tölvupósti eða faxi, með sannanlegum hætti. Stjórn er heimilt að boða til fundar hluthafa með tölvupósti á netföng sem hluthafar hafa gefið upp fyrir tengiliði eða með faxi, nema hluthafi hafi óskað eftir skriflegri boðun. Til aðalfundar skal boðað með minnst fjórtán daga fyrirvara en aukafund með minnst sjö daga fyrirvara.

Í fundarboði skal greina frá fundarefni og dagskrá. Hluthafafundur er lögmaður ef hann er löglega boðaður og hann sækja hluthafar eða umboðsmenn þeirra sem hafa yfir að ráða helmingi hlutafjár í félaginu hið minnsta. Verði fundur ólögmaður vegna annmarka að þessu leyti skal boðað til nýs fundar innan mánaðar með sjö daga fyrirvara og verður sá fundur lögmaður til að ræða þau mál sem ræða átti á fyrri

fundinum ef hann sækja tveir hluthafar eða fleiri eða umboðsmenn þeirra enda ráði þeir yfir fimmtungi hlutafjár í félaginu hið minnsta. Hluthafafundur kýs fundarstjóra og fundarritara.

- 3.4. Eitt atkvæði fylgir hverri krónu hlutafjár. Á hluthafafundi ræður afl atkvæða nema öðruvísi sé fyrir mælt í landslögum eða samþykktum þessum.

Breytingar á félagssamþykktum skulu bornar undir hluthafafund og þurfa þær að hljóta samþykki minnst $\frac{2}{3}$ hluta greiddra atkvæða, svo og samþykki hluthafa sem ráða yfir minnst $\frac{2}{3}$ hlutum þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á hluthafafundinum.

Tillögur um breytingar á samþykktum félagsins eða um sameiningu þess við önnur félög eða fyrirtæki má ekki taka til meðferðar á fundum þess nema þess hafi verið getið í fundarboði.

Hluthafi getur látið umboðsmann sækja hluthafafund fyrir sína hönd. Umboðsmaður skal leggja fram skriflegt og dagsett umboð.

Umboð verða ekki afturkölluð svo gilt sé gagnvart félaginu eftir að því hefur verið framvísað við afhendingu fundargagna eða eftir setningu hluthafafundar hvort heldur sem fyrr er.

Hluthafafundur er lögmætur ef til hans er réttilega boðað.

- 3.5 Á aðalfundi skulu þessi mál tekin fyrir:

- 1) Stjórn félagsins skal skýra frá hag félagsins og rekstri þess á liðnu starfsári.
- 2) Efnahagsreikningur og rekstrarreikningur félagsins fyrir liðið starfsár ásamt athugasemdum endurskoðanda félagsins skulu lagðir fram til samþykktar.
- 3) Kosning stjórnar fyrir félagið.
- 4) Kosning fjárfestingarráðs, sbr. grein 4.3
- 5) Ákvörðun um greiðslur til fjárfestingarráðs.
- 6) Ákvörðun skal tekin um greiðslur til stjórnarmanna fyrir störf þeirra á starfsárinu.
- 7) Kosning löggilts endurskoðanda eða endurskoðendafélags fyrir félagið.
- 8) Tillaga félagsstjórnar um starfskjarastefnu félagsins.
- 9) Umræður og atkvæðagreiðslur um önnur málefni sem löglega eru upp borin.

- 3.6. Mál, sem hafa ekki verið greind í dagskrá hluthafafundar, er ekki unnt að taka til endanlegrar úrlausnar á fundinum nema með samþykki allra hluthafa félagsins en gera má um þau ályktun til leiðbeiningar fyrir félagsstjórn. Þótt máls hafi ekki verið getið í dagskrá er það því ekki til fyrirstöðu að ákveðið sé að boða til aukafundar til að fjalla um málið, auk þess sem aðalfundur getur ávallt afgreitt mál sem skylt er að taka þar til meðferðar samkvæmt lögum eða félagssamþykktum.

3.7 Fundargerðabók skal haldin og í hana skráð það sem gerist á hluthafafundum.

4.0. Félagsstjórn, framkvæmdastjórn og fjárfestingaráð.

4.1. Stjórn félagsins skulu skipa, auk eins fulltrúa frá ábyrgðaraðila, tveir (2) menn. Undirskrift tveggja stjórnarmanna þarf til að skuldbinda félagið.

4.2. Stjórn ræður framkvæmdastjóra félagsins að ábendingu ábyrgðaraðila og má hann einnig vera framkvæmdastjóri hjá ábyrgðaraðila. Áður en stjórn gengur frá ráðningunni skal bera hana undir fjárfestingaráð sem þarf að samþykkja hana mótatkvæðalaust til að hún taki gildi. Framkvæmdastjóri ber ábyrgð á athugun á fjárfestingakostum og ákvörðunum um fjárfestingar samkvæmt fjárfestingarstefnu félagsins. Framkvæmdastjóri ber jafnframt ábyrgð á daglegum rekstri, reikningshaldi og eftirfylgni með fjárfestingum. Framkvæmdastjóri kemur einnig fram fyrir hönd félagsins í málum er varða venjulegan rekstur. Framkvæmdastjóra ber að veita stjórn félagsins, fjárfestingaráði og endurskoðanda allar upplýsingar um rekstur félagsins sem þeir kunna að óska eftir og veita ber lögum samkvæmt.

4.3. Hluthafar skipa félaginu fjárfestingaráð. Það skal skipað fimm fulltrúum kjörnum á hluthafafundi félagsins með hlutfallskosningu. Ráðið skal ákvarða fjárfestingarstefnu félagsins hverju sinni sem tekur gildi þegar hún hefur verið staðfest af stjórn. Fjárfestingar skulu á hverjum tíma rúmast innan gildandi fjárfestingastefnu félagsins. Þá skal fjárfestingaráð vera framkvæmdastjóra ráðgefandi í málefnum er tengjast fjárfestingum félagsins. Afgreiðsla þeirra mála sem þó eru lögð fyrir fjárfestingaráð og ráðið tekur afstöðu til er endanleg ef meirihluti ráðsins greiðir niðurstöðunni atkvæði. Fjárfestingarráð skal halda fundargerðabók og í hana skrá það sem gerist á fundum ráðsins.

5.0. Endurskoðun.

5.1. Á aðalfundi félagsins skal kjósa einn löggiltan endurskoðanda eða endurskoðendafélag til eins árs fyrir félagið. Endurskoðandi skal endurskoða reikninga félagsins fyrir hvert starfsár og leggja niðurstöður sínar fyrir aðalfund. Endurskoðanda má ekki kjósa úr hópi stjórnarmanna eða starfsmanna félagsins.

6.0. Ársreikningur.

6.1. Starfsár og reikningsár er almanaksárið.

6.2. Stjórn félagsins skal hafa lokið gerð ársreikninga og lagt fyrir endurskoðanda eigi síðar en einum mánuði fyrir aðalfund.

6.3. Verðmæti hreinnar eignar félagsins ber að greina í íslenskum krónum.

6.4. Hluthafar skulu eiga rétt á að fá ársfjórðungslega upplýsingar um fjárfestingar félagsins í formi skýrslu frá rekstraraðila eða árshlutauppgjör liggi það fyrir. Upplýsingagjöf til hluthafa skal vera á ábyrgð stjórnar félagsins.

6.5. Ársreikningar félagsins skulu vera öllum aðgengilegir.

7.0. Arðsúthlutun og varasjóðir.

7.1. Hluthafafundur tekur einn ákvörðun um úthlutun arðs og greiðslur í varasjóð. Ábyrgðaraðili tekur þátt í skiptingu hagnaðar og taps með nákvæmlega sama hætti og aðrir hluthafar.

7.2. Arðgreiðslur skulu inntar af hendi eins fljótt og auðið er en þó eigi síðar en sex mánuðum frá samþykkt úthlutunar.

8.0. Félagsslit og samruni

8.1. Með tillögur um breytingu í hlutafélag eða samruna við annað félag eða önnur félög skal fara sem um breytingar á samþykktum þessum væri að ræða.

9.0. Önnur ákvæði

9.1. Þar sem ákvæði samþykkt þessa segja ekki til um hvernig með skuli farið skal hlíta ákvæðum laga um hlutafélög, svo og öðrum lagaákvæðum er við geta átt.

9.2. Sérhver hluthafi er skyldugur til, án sérstaks samþykkis af sinni hálfu, að hlíta reglum félagsins eins og þær eru nú eða eins og þeim kann síðar að verða breytt með lögmætum hætti.

Samþykkt 10. júlí 2017.

F.h. Veðskuld slhf.

*Þinc Ann Fjörð
Móðir Fjörð
Ólaf Jousdan*

18. FJÁRFESTINGARSTEFNA VEÐSKULDAR SLHF.

FJÁRFESTINGARSTEFNA – VEÐSKULD II SLHF.

Tilgangur félagsins er að ávaxta fjármuni félagsins með kaupum á verðbréfum sem tryggð eru með veði í atvinnuhúsnæði. Eignir félagsins munu standa að baki greiðslu skuldbindinga félagsins. Félagið fjárfestir með það að markmiði að tryggja að greiðsluflæði fjárfestingaeigna félagsins geti á hverjum tíma mætt greiðsluskyldum félagsins, skuldbindinga sem félagið hefur gengist undir með útgáfu hlutabréfa, skuldabréfa eða lánasamninga og samninga sem hann hefur gert.

Fjárfestingarstefna félagsins er sú að félaginu er heimilt að fjárfesta í eftirfarandi eignaflokkum:

a) Skuldabréf sem gefin eru út af tryggum lántökum að mati félagsins og tryggð eru með veði í atvinnuhúsnæði.

- Fjárfestingar í þessum flokki skulu uppfylla eftirfarandi skilyrði:
 - i. Lánstími allt að 40 ár
 - ii. Lánakjör skulu ákveðin með tilliti til markaðsaðstæðna, trygginga og greiðslugetu útgefanda.,
 - iii. Fasteignir, sem veð er tekið í, skulu vera samþykktar og skráðar í fasteignaskrá Þjóðskrár.
 - iv. Skuldabréf sem tryggð eru með veði í fasteignum utan höfuðborgarsvæðisins mega að hámarki vera 20% af áskriftarloforði félagsins. Höfuðborgarsvæðið er skilgreint sem Reykjavík, Kópavogur, Seltjarnarnes, Hafnarfjörður, Mosfellsbær og Garðabær.
 - v. Veðsetningarhlutfall má ekki vera hærra en 75% við kaup á skuldabréfi
 - vi. Skuldabréf þar sem veðsetningarhlutfall er á milli 65% og 75% við kaup, skulu samtals vera að hámarki 30% af áskriftarloforði félagsins miðað við verðmæti.
 - vii. Skuldabréf útgefin af sama aðila mega að hámarki vera 20% af áskriftarloforði félagsins.
 - viii. Fjárfesting í hverri útgáfu má vera að hámarki 10% af áskriftarloforði félagsins.
 - ix. Síðasti gjalddagi skal ekki vera síðar en 15. júní 2053.

b) Innlán fjármálafyrirtækja og reiðufé.

Fjárfestingar í öðrum eignum eru óheimilar.

Heimilt er að skilmálabreyta skuldabréfum sem heyra undir a)-lið svo framarlega sem að nýir skilmálar séu innan fjárfestingarstefnu félagsins.

Hafi félagið gefið út skuldabréfa til að fjármagna fjárfestingar félagsins skulu afborganir, uppgreiðslur og aðrar innborganir inn á höfuðstól skuldabréfa sem heyra undir a) lið ganga til niðurgreiðslu á höfuðstól skuldabréfaútgáfu félagsins.

Ef skuldabréf í eigu félagsins er í skilum, en veðsetningarhlutfall fer umfram hámark vegna þróunar á mörkuðum, er félagið ekki skyldugt til að bregðast við nema í samræmi við skilmála skuldabréfa í hverju tilviki.

Ekki er þörf á sérstökum aðgerðum ef einstakar eignir fara út fyrir fjárfestingarstefnu vegna þróunar á mörkuðum enda voru þær innan marka þegar þær voru keyptar.

Félaginu er heimilt að eiga tímabundið fasteignir sem það hefur þurft að leysa til sín. Félagið mun kappkosta að selja slíka eign aftur gegn verði sem telja verður ásættanlegt, enda þjóni það hagsmunum félagsins.

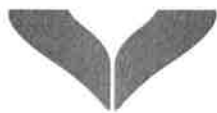
Félagið hefur heimild til skammtíma lántöku hjá bönkum eða öðrum lánveitendum á markaði, ef það er liður í því að verja hagsmuni félagsins, s.s. við uppboð á fasteignum sem félagið á veð í.

19. ENDURSKOÐAÐUR ÁRSREIKNINGUR VEÐSKULDAR SLHF. FYRIR ÁRIÐ 2014

Ársreikningur

Veðskuld slhf.

2014



VIRÐING

REKSTRARFÉLAG

Efnisyfirlit

Ársreikningur

Ársreikningur - Veðskuld slhf.

	Bls.
Skýrsla stjórnar	2
Áritun óháðs endurskoðanda	3
Rekstrarreikningur árið 2014	4
Efnahagsreikningur 31. desember 2014	5
Sjóðstreymi árið 2014	6
Skýringar	7 - 9

Stjórn Veðskuld slhf.

Þórólfur Sigurðsson, stjórnarformaður
Brynjólfur Þór Gylfason
Valdimar Svavarsson

Framkvæmdastjóri

Jónas R. Gunnarsson

Kjörinn endurskoðandi

Baker Tilly Rýni
Rýni endurskoðun ehf.
Gunnar Þór Ásgeirsson

Skýrsla stjórnar

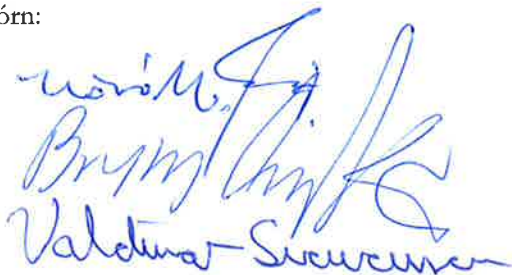
Veðskuld slhf. er fagfjárfestasjóður í rekstri Rekstrarfélags Virðingar hf.

Ársreikningur félagsins inniheldur ársreikning félagsins ásamt ársreikningum verðbréfasjóða, fjárfestingarsjóða og fagfjárfestasjóða Rekstrarfélags Virðingar hf. Hann er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og aðrir sjóðir Rekstrarfélags Virðingar. Þessi framsetning á reikningnum er í samræmi við reglu um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða sem settar eru af Fjármálaeftirlitinu.

Stjórn Veðskuld slhf. og framkvæmdastjóri staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir árið 2014 með undirritun sinni.

Reykjavík, 31. mars 2015

Stjórn:



Valdísar-Sveinsson

Framkvæmdastjóri



Jón R. Gunnarsson

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Veðskuld slhf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Veðskuldar slhf. fyrir árið 2014. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur og fyrir því að innleiða innra eftirlit að því marki sem þeir telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að gera ársreikning, sem er í meginatriðum 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, skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg vissa fáiast um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og skýringum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggir á faglegu mati endurskoðandans, meðal annars á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sjóðsins sem varðar gerð og framsetningu ársreikningsins, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits sjóðsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á þeim reikningsskilaaðferðum og matsaðferðum sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins 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 sjóðsins á árinu 2014, efnahag þess 31. desember 2014 og breytingu á hreinni eign á árinu 2014, í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóð og að skýrsla stjórnar hafi að geyma þær upplýsingar, komi þær ekki fram annars staðar í ársreikningnum, sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga.

Reykjavík, 31. mars 2015

Baker Tilly Rýni

Gunnar Þór Asgeirsson
löggtur endurskoðandi

Rekstrarreikningur ársins 2014

	Skýr.	2014	2013
Fjármunatekjur			
Vaxtatekjur og verðbætur		87.372.341	32.500
Vaxtagjöld		(696.153)	0
Hreinar fjármunatekjur og fjármagnsgjöld		<u>86.676.188</u>	<u>32.500</u>
Rekstrargjöld			
Umsýslubóknun		41.513.683	0
Annar rekstrarkostnaður		455.447	256.000
Rekstrargjöld		<u>41.969.130</u>	<u>256.000</u>
Afkoma ársins		<u>44.707.058</u>	<u>(223.500)</u>

Efnahagsreikningur 31.12.2014

Eignir	Skýr.	31.12.2014	31.12.2013
Fjárfestingar:			
Verðbréf með föstum tekjum	3	2.327.916.670	0
Verðbréf		<u>2.327.916.670</u>	<u>0</u>
Aðrar eignir			
Sjóðir og bankainnstæður		806.630.481	4.026.000
Aðrar skammtímaskuldir		15.767.640	6.500
Aðrar eignir		<u>822.398.121</u>	<u>4.032.500</u>
Eignir alls		<u>3.150.314.791</u>	<u>4.032.500</u>
Skuldir			
Eigið fé:			
Hlutfé	5	2.000.000.000	4.000.000
Lögbundinn varasjóður		4.470.706	0
Óráðstafað eigið fé		40.012.852	(223.500)
Eigið fé alls		<u>2.044.483.558</u>	<u>3.776.500</u>
Fyrirframinnheimt hlutfé	4	1.102.047.158	0
Ýmsar skammtímaskuldir		3.784.075	256.000
Aðrar skuldir alls		<u>1.105.831.233</u>	<u>256.000</u>
Eigið fé og skuldir alls		<u>3.150.314.791</u>	<u>4.032.500</u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2014

	Skýr.	2014	2013
Rekstrarhreyfingar			
Afkoma ársins færð á hlutdeildarskirteini		44.707.058	(223.500)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Áfallnar vaxtatekjur		(35.681.134)	0
		<u>9.025.924</u>	<u>(223.500)</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur; lækkun (hækkun)		19.919.994	(6.500)
Skammtímaskuldir; hækkun (lækkun)		3.528.075	256.000
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum		<u>23.448.069</u>	<u>249.500</u>
		<u>32.473.993</u>	<u>26.000</u>
Handbært fé frá (til) rekstri			
Fjárfestingahreyfingar			
Keypt veðskuldabréf		(2.327.916.670)	0
		<u>(2.327.916.670)</u>	<u>0</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað hlutafé		3.098.047.158	4.000.000
		<u>3.098.047.158</u>	<u>4.000.000</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		802.604.481	4.026.000
Handbært fé í ársbyrjun		4.026.000	0
Handbært fé í lok ársins		<u>806.630.481</u>	<u>4.026.000</u>

Skýringar

1. Starfsemi

Veðskuld slhf. er fagfjárfestastjóður í rekstri Rekstrarfélags Virðingar hf.

2. Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur Veðskuld slhf. fyrir árið 2014 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða útgefnar af Fjármálaeftirlitinu.

Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að því undanskildu að verðbréf eru skráð á markaðsvirði.

Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum félagsins.

Mat og ákvarðanir

Í samræmi við lög um ársreikninga ber stjórnendum við gerð árshlutareiknings að meta, draga ályktanir og taka ákvarðanir sem hafa áhrif á eignir, skuldir, tekjur og gjöld á reikningsskiladegi. Það sama gildir um upplýsingar í skýringum árshlutareiknings. Við mat og ályktanir er byggt á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru viðeigandi og mynda grundvöll þeirra ákvarðana sem teknar eru um bókfært verð eigna og skulda sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti.

Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem þær eiga sér stað.

Fjármagnsliðir

Fjármagnsliðir eru færðir í rekstrarreikning á því tímabili sem þeir falla til miðað við virka vexti. Meðal fjármagnsliða eru afföll, yfirverð og annar mismunur sem kann að vera á upphaflegu bókfærðu verði fjármálagerninga og fjárhæða á gjalddaga miðað við virka vexti.

Virkir vextir eru ávöxtunarkrafa sem notuð er við núvirðingu áætlaða sjóðstreymis yfir áætlaðan líftíma fjármálagernings eða styttra tímabil, efur því sem við á, þannig að það jafngildi bókfærðri fjárhæð fjáreignarinnar eða fjárskuldarinnar í efnahagsreikningi. Þegar virkir vextir eru reiknaðir áætla samstæðan sjóðstreymi með tilliti til allra samningsþátta fjármálagerninga en tekur ekki tillit til útlánataps í framtíðinni.

Gengismunur

Gengismunur er óinnleystur hagnaður eða tap af fjárfestingareignum. Matsbreytingar fjárfestingareigna sem og gengismunur erlendra mynta er færður í rekstrarreikningi þegar krafa um hann myndast.

Umsýsluþóknarir

Sjóðurinn greiðir Rekstrarfélagi Virðingar hf. umsýsluþóknun sem ætlað er að standa undir rekstrarkostnaði og umsýslu vegna þeirra. Umsýsluþóknun er tilgreind sérstaklega í reglum sjóðsins.

Lotun gjalda

Útgjöld eru færð á því tímabili sem til þeirra er stofnað og kröfuréttur seljanda hefur myndast.

Skattamál

Fagfjárfestingarsjóðir greiða ekki tekjuskatt heldur er hagnaður af rekstri þeirra skattlagður hjá eigendum hlutafjárins.

Sjóðirnir eru undanþegnir fjármagnstekjuskatti hér á landi en ekki í þeim löndum þar sem fjármagnstekjuskattur er lagður á tekjur erlendra aðila og ekki eru í gildi tvísköttunarsamningar milli Íslands og viðkomandi ríkis um að slíkar tekjur skulu skattleggjast hér á landi.

Skýringar

Fjárfestingarverðbréf

Fjármálagæringar sem skráðir eru á skipulögðum verðbréfamarkaði sem er virkur og verðmyndandi eru metnir á markaðsverði í lok ársins 2014. Virði annarra fjármálagæringa er háð mati rekstrarfélags að teknu tilliti til markaðsaðstæðna hverju sinni. Við mat á þessum eignum er reiknuð niðurfærsla sem tekur mið af almennri áhættu, áætluðu endurheimtuhlutfalli og aðstæðum á markaði í lok tímabilsins.

Hlutabréf sem skráð eru á skipulögðum verðbréfamarkaði sem er virkur og verðmyndandi eru metin á markaðsverði í lok ársins 2014. Óskrá hlutabréf eru færð á síðasta þekkta viðskiptaverði eða áætluðu markaðsverði ef það er talið lægra.

Hlutdeildarskirteini í verðbréfa- og fjárfestingarsjóðum eru metin samkvæmt skráðu kaupgengi sem gildi í lok ársins 2014.

Bundin innlán hjá lánastofnunum eru uppfærð með áföllnum vöxtum, verðbótum og gegnismun í lok ársins 2014.

Hlutdeildarskirteini í verðbréfa- og fjárfestingarsjóðum eru metin samkvæmt kaupgengi í lok ársins.

Aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar á nafnverði að frádreginni niðurfærslu til að mæta þeim kröfum sem kunna að tapast. Niðurfærslan er byggð á mati á tapsáhættu gagnvart einstökum kröfum og kröfunum í heild.

Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár í efnahagsreikningi og við gerð sjóðstreymis.

Skuldabréfaútgáfa

Langtímaskuldir eru metnar á nafnverði að frádregnum greiddum afborgunum og eru eftirstöðvar nafnverðs reiknaðar upp miðað við gildandi gengi eða vísitölu í lok tímabilsins eftir því sem við á. Vaxtagjöld vegna langtímalána eru færð til gjalda á því tímabili sem þau tilheyra. Lántökukostnaður vegna nýrra lána er færður til lækkunar langtímaskulda í ársreikningi og er innleystur í rekstrarreikning miðað við virka vexti.

Aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til gengismunar.

Skuldbindingar

Skuldbindingar eru færðar upp í efnahagsreikningi ef líklegt þykir að félagið verði fyrir fjárhagslegum útgjöldum í framtíðinni vegna tiltekins atburðar eða viðskipta og hægt er að meta fjárhæð hennar með áreiðanlegum hætti.

Fjárskuldir eru metnar á gangvirði eða nafnvirði eftir því sem við á. Innleystur og óinnleystur hagnaður og tap af þessum eignum er færður í rekstrarreikning undir liðinn vaxtagjöld og gangvirðisbreytingar skulda.

Gangvirði fjárskulda sem eru skráðar á virkum markaði er sama og skráð verð þeirra. Matsaðferðum er beitt á alla aðra fjármálagæringa við útreikning á gangvirði þeirra.

Skýringar

3. Hlutfé

Nafnávöxtun Veðskuldar slhf. í lok ársins 2014

Veðskuld slhf.	Síðustu 3 mánuði 0,60%	Síðustu 6 mánuði 2,50%
---------------------	------------------------------	------------------------------

Yfirlit um bókfært verðmæti og gengi hlutafjár:

Veðskuld slhf.	Bókfært verð 31.12.2014	Bókfært verð 31.12.2013
	2.044.483.558	3.776.500

Yfirlit um hlutfallslega skiptingu eigna sjóðsins og fjárfestingarstefnu:

	Eign		Breyting	Fjárfestingastefna	
	31.12.2014	31.12.2013		Lágmark	Hámark
	%	%		%	%
Veðskuld slhf.					
Skbr. stór Reykjavíkursvæði	69	0	69	0	100
Skbr. utan stór Reykjavíkursv.	5	0	5	0	20
Aðrar eignir	1	0	1		
Reiðufé.	26	100	(74)		

Sundurliðun fjárfestinga og hlutfallsleg skipting

Veðskuld slhf.	Annað		Samtals	
	kr.	%	kr.	%
Aðrir fjármálagerningar	2.327.916.670	100	2.327.916.670	100
	2.327.916.670	100	2.327.916.670	100

4. Önnur mál

Ákveðið var að hækka hlutfé félagsins um kr. 1.500.000.000 skv. heimildum samþykka félagsins þann 17.12.2014. Formlegri hlutfjárhækkun lauk í janúar 2015 og var formleg skráning þann 27.1.2015. Heildarhlutfé félagsins er því kr. 3.500.000.000 frá 27.1.2015.

5. Eigið fé

Hlutfé greinist þannig:

	Hlutir	Hlutfall	Fjárhæð
Heildarhlutfé í lok tímabilsins	2.000.000.000	100,0%	2.000.000.000
Eigin hlutir í lok tímabilsins	0	0,0%	0
	2.000.000.000	100,0%	2.000.000.000

	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé
Eigið fé 1.1.2014	4.000.000	0	(223.500)
Innborgað hlutfé	1.996.000.000		0
Afkoma ársins			44.707.058
Tillag í lögbundinn varasjóð		4.470.706	(4.470.706)
Eigið fé í lok ársins	2.000.000.000	4.470.706	40.012.852

20. ENDURSKOÐAÐUR ÁRSREIKNINGUR VEÐSKULDAR SLHF. FYRIR ÁRIÐ 2015



Ársreikningur

Veðskuld slhf.

2015



VIRÐING

REKSTRARFÉLAG

Efnisyfirlit

Ársreikningur

Veðskuld slhf.

Ársreikningur - Veðskuld slhf.

	Bls.
Skýrsla stjórnar	2
Áritun óháðs endurskoðanda	3
Rekstrarreikningur ársins 2015	4
Efnahagsreikningur 31. desember 2015	5
Sjóðstreymi ársins 2015	6
Skýringar	7-9

Stjórn Veðskuldar slhf.

Þórólfur Sigurðsson, stjórnarformaður
Helga Tatjana Zharov
Valdimar Svavarsson

Frankvæmdastjóri

Jónas R. Gunnarsson

Kjörinn endurskoðandi

Baker Tilly Rýni
Rýni endurskoðun ehf.
Gunnar Þór Ásgeirsson

Skýrsla stjórnar

Veðskuld slhf. er fagfjárfestastjóður í rekstri Rekstrarfélags Virðingar hf.

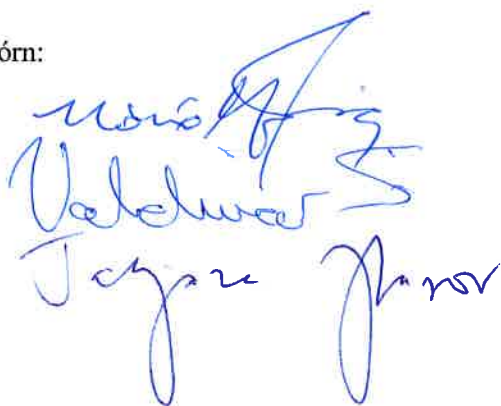
Ársreikningur Veðskuldar slhf. er hluti af ársreikningi Rekstrarfélags Virðingar. Hann er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og aðrir sjóðir Rekstrarfélags Virðingar. Þessi framsetning á reikningnum er í samræmi við reglu um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða sem settar eru af Fjármálaeftirlitinu.

Hagnaður ársins nam 187 m.kr. og eigið fá sjóðsins í lok ársins var 5.231 m.kr.

Stjórn Veðskuldar slhf. og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2015 með undirritun sinni.

Reykjavík, 31. mars 2016

Stjórn:


Valdur Sveinsson
Jónas Þorv

Framkvæmdastjóri



Aritun óháðs endurskoðenda

Til stjórnar og hluthafa Veðskuldar slhf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Veðskuldar slhf fyrir árið 2015. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur og fyrir því að innleiða innra eftirlit að því marki sem þeir telja nauðsynlegt til að gera þeim kleift að gera ársreikning, sem er í meginatriðum án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Ábyrgð endurskoðenda

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, skipuleggja og haga endurskoðuninni þannig að nægjanleg víska fáist um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka.

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og skýringum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggir á faglegu mati endurskoðandans, meðal annars á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sjóðsins sem varðar gerð og framsetningu ársreikningsins, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits sjóðsins. Endurskoðun felur cinnig í sér mat á þeim reikningsskilaaðferðum og matsaðferðum sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins 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 2015, efnahag þess 31. desember 2015 og breytingu á hreinni eign á árinu 2015, í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóð og að skýrsla stjórnar hafi að geyma þær upplýsingar, komi þær ekki fram annars staðar í ársreikningnum, sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga.

Reykjavík, 31. mars 2016

Baker Tilly Rými


Gunnar Þór Asgeirsson
Löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur ársins 2015

	Skýr.	2015	2014
Veðskuld slhf.			
Vaxtatekjur og verðbætur		230.707.928	87.372.341
Vaxtagjöld		(64.266)	(696.153)
Hreinar rekstrartekjur		<u>230.643.662</u>	<u>86.676.188</u>
Rekstrargjöld			
Umsýsluþóknun		42.339.550	41.513.683
Annar rekstrarkostnaður		1.314.889	455.447
Rekstrargjöld		<u>43.654.439</u>	<u>41.969.130</u>
Afkoma ársins		<u>186.989.223</u>	<u>44.707.058</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2015

Eignir	Skýr.	2015	2014
Fjárfestingar:			
Verðbréf með föstum tekjum	3	3.937.634.036	2.327.916.670
Verðbréf		<u>3.937.634.036</u>	<u>2.327.916.670</u>
Aðrar eignir			
Sjóðir og bankainnstæður		1.250.384.775	806.630.481
Aðrar skammtímaskuldir		47.238.046	15.767.640
Aðrar eignir		<u>1.297.622.821</u>	<u>822.398.121</u>
Eignir alls		<u>5.235.256.857</u>	<u>3.150.314.791</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé:			
Hlutfé	4	5.000.000.000	2.000.000.000
Lögbundinn varasjóður		23.169.628	4.470.706
Óráðstafað eigið fé		208.303.154	40.012.852
Eigið fé alls		<u>5.231.472.782</u>	<u>2.044.483.558</u>
Skuldir:			
Fyrirframinnheimt hlutfé		0	1.102.047.158
Ýmsar skammtímaskuldir		3.784.075	3.784.075
Aðrar skuldir alls		<u>3.784.075</u>	<u>1.105.831.233</u>
Eigið fé og skuldir alls		<u>5.235.256.857</u>	<u>3.150.314.791</u>

Yfirlit yfir sjóðstreymi ársins 2015

Rekstrarhreyfingar	Skýr.	2015	2014
Afkoma ársins færð á hlutdeildarskirtéini		186.989.223	44.707.058
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Áfallnar vaxtatekjur		(34.173.931)	(35.681.134)
		<u>152.815.292</u>	<u>9.025.924</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur; lækkun (hækkun)		2.703.526	19.919.994
Skammtímaskuldir; hækkun (lækkun)		0	3.528.075
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum		<u>2.703.526</u>	<u>23.448.069</u>
Handbært fé frá (til) rekstri		<u>155.518.818</u>	<u>32.473.993</u>
Fjárfestingahreyfingar			
Keypt/seld veðskuldabréf og afborganir		(1.609.717.366)	(2.327.916.670)
Fjárfestingahreyfingar		<u>(1.609.717.366)</u>	<u>(2.327.916.670)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað hlutafé		1.897.952.842	3.098.047.158
Fjármögnunarhreyfingar		<u>1.897.952.842</u>	<u>3.098.047.158</u>
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		443.754.294	802.604.481
Handbært fé í ársbyrjun		806.630.481	4.026.000
Handbært fé í lok ársins		<u>1.250.384.775</u>	<u>806.630.481</u>

Skýringar

1. Starfsemi

Veðskuld slhf. er fagfjárfestasjóður í rekstri Rekstrarfélags Virðingar hf.

2. Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur Veðskuldar slhf. fyrir árið 2015 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða útgefnar af Iðjámálaeftirlitinu.

Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðreikningsskilum að því undanskildu að verðbréf eru skráð á markaðsvirði.

Þeftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum félagsins.

Mat og ákvarðanir

Í samræmi við lög um ársreikninga ber stjórnendum við gerð ársreiknings að meta, draga ályktanir og taka ákvarðanir sem hafa áhrif á eignir, skuldir, tekjur og gjöld á reikningsskiladegi. Það sama gildir um upplýsingar í skýringum árs hlutareiknings. Við mat og ályktanir er byggt á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru viðeigandi og mynda grundvöll þeirra ákvarðana sem teknar eru um bókfært verð eigna og skulda sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti.

Breytingar á reikningsbaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem þær eiga sér stað.

Fjármagnsliðir

Iðjarmagnsliðir eru færðir í rekstrarreikning á því tímabili sem þeir falla til miðað við virka vexti. Meðal fjármagnsliða eru afföll, yfirverð og annar mismunur sem kann að vera á upphaflegu bókfærðu verði fjármálagerninga og fjárhæða á gjalddaga miðað við virka vexti.

Virkir vextir eru ávöxtunarkrafa sem notuð er við núvirðingu áætlaða sjóðstreymis yfir áætlaðan líftíma fjármálagernings eða styttra tímabil, eftir því sem við á, þannig að það jafngildi bókfærðri fjárhæð fjáreignarinnar eða fjárskuldarinnar í efnahagsreikningi. Þegar virkir vextir eru reiknaðir áætla samstæðan sjóðstreymi með tilliti til allra samningsþátta fjármálagerninga en tekur ekki tillit til útlánataps í framtíðinni.

Gengismunur

Gengismunur er óinnleystur hagnaður eða tap af fjárfestingareignum. Matsbreytingar fjárfestingareigna sem og gengismunur erlendra mynta er færður í rekstrarreikningi þegar krafa um hann myndast.

Umsýslubóknanir

Sjóðurinn greiðir Rekstrarfélagi Virðingar hf. umsýslubókun sem atlað er að standa undir rekstrarkostnaði og umsýslu vegna þeirra. Umsýslubókun er tilgreind sérstaklega í reglum sjóðsins.

Lotun gjalda

Útgjöld eru færð á því tímabili sem til þeirra er stofnað og kröfuréttur seljanda hefur myndast.

Skattamál

Iðagfjárfestingarsjóðir greiða ekki tekjuskatt heldur er hagnaður af rekstri þeirra skattlagður hjá eigendum hlutafjárnsins.

Sjóðirnir eru undanþegnir fjármagnstekjuskatti hér á landi en ekki í þeim löndum þar sem fjármagnstekjuskattur er lagður á tekjur erlendra aðila og ekki eru í gildi tvísköttunarsamningar milli Íslands og viðkomandi ríkis um að slíkar tekjur skulu skattleggjast hér á landi.

Skýringar

Fjárfestingarverðbréf

Fjármálagæringar sem skráðir eru á skipulögðum verðbréfamarkaði sem er virkur og verðmyndandi eru metnir á markaðsverði í lok ársins. Virði annarra fjármálagæringa er háð mati rekstrarfélags að teknu tilliti til markaðsaðstæðna hverju sinni. Við mat á þessum eignum er reiknuð niðurfærsla sem tekur mið af almennri áhættu, áætluðu endurheimtuhlutfalli og aðstæðum á markaði í lok tímabilsins.

Hlutabréf sem skráð eru á skipulögðum verðbréfamarkaði sem er virkur og verðmyndandi eru metin á markaðsverði í lok tímabilsins. Óskráð hlutabréf eru færð á síðasta þekktu viðskiptaverði eða áætluðu markaðsverði ef það er talið lægra.

Hlutdeildarskirtíni í verðbréfa- og fjárfestingarsjóðum eru metin samkvæmt skráðu kaupgengi sem gildi í lok ársins.

Bundin innlán hjá lánastofnunum eru uppfærð með áföllnum vöxtum, verðbótum og gegnismun í lok ársins.

Hlutdeildarskirtíni í verðbréfa- og fjárfestingarsjóðum eru metin samkvæmt kaupgengi í lok ársins.

Aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar á nafnverði að frádreginni niðurfærslu til að mæta þeim kröfum sem kunna að tapast. Niðurfærslan er byggð á mati á tapsáhættu gagnvart einstökum kröfum og kröfunum í heild.

Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár í efnahagsreikningi og við gerð sjóðstreymis.

Skuldabréfaútgáfa

Langtímaskuldir eru metnar á nafnverði að frádregnum greiddum afborgunum og eru eftirstöðvar nafnverðs reiknaðar upp miðað við gildandi gengi eða vísitölu í lok tímabilsins eftir því sem við á. Vaxtagjöld vegna langtímalána eru færð til gjalda á því tímabili sem þau tilheyra. Lántökukostnaður vegna nýrra lána er færður til lækkunar langtímaskulda í ársreikningi og er innleystur í rekstrarreikning miðað við virka vexti.

Aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til gengismunar.

Skuldbindingar

Skuldbindingar eru færðar upp í efnahagsreikningi ef líklegt þykir að félagið verði fyrir fjárhagslegum útgjöldum í framtíðinni vegna tiltekins atburðar eða viðskipta og hægt er að meta fjárhæð hennar með áreiðanlegum hætti.

Fjárskuldir eru metnar á gangvirði eða nafnvirði eftir því sem við á. Innleystur og óinnleystur hagnaður og tap af þessum eignum er færður í rekstrarreikning undir liðinn vaxtagjöld og gangvirðisbreytingar skulda.

Gangvirði fjárskulda sem eru skráðar á virkum markaði er sama og skráð verð þeirra. Matsaðferðum er beitt á alla aðra fjármálagæringa við útreikning á gangvirði þeirra.

Skýringar

3. Hlutfé

Nafnávöxtun Veðskuldar slhf. á grundvelli tímabils m.v. lok árs 2015

	Síðustu 3 mánuði	Síðustu 6 mánuði	Síðustu 12 mánuði
Veðskuld slhf.	0,60%	3,30%	6,60%

Yfirlit um bókfært verðmæti og gengi hlutfjár:

	Bókfært verð 31.12.2015	Bókfært verð 31.12.2014
Veðskuld slhf.	5.231.472.782	2.044.483.558

Yfirlit um hlutfallslega skiptingu eigna sjóðsins og fjárfestingarstefnu:

	Eign	Eign	Breyting	Fjárfestingastefna	
	31.12.2015	31.12.2014		Lágmark	Hámark
	%	%		%	%
Veðskuld slhf.					
Skbr. stór Reykjavíkursvæði	52,8	69	(16)	0	100
Skbr. utan stór Reykjavíkursv.	22,4	5	17	0	20
Λðrar eignir	0,9	1	(0)		
Reiðufé.	23,9	26	(2)		

Sundurliðun fjárfestinga og hlutfallsleg skipting

Veðskuld slhf.	Annað		Samtals	
	kr.	%	kr.	%
Λðrir fjármálagreiningar	3.937.634.036	100	3.937.634.036	100
	3.937.634.036	100	3.937.634.036	100

4. Eigið fé

Hlutfé greinist þannig:

	Hlutir	Hlutfall	Fjárhæð
Heildarhlutfé í lok ársins	5.000.000.000	100,0%	5.000.000.000
Eigin hlutir í lok ársins	0	0,0%	0
	5.000.000.000	100,0%	5.000.000.000

	I Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé
Eigið fé 1.1.2015	2.000.000.000	4.470.706	40.012.852
Λukning hlutfjár	3.000.000.000		
Λflkoma ársins		18.698.922	168.290.301
Eigið fé í lok desember 2015	5.000.000.000	23.169.628	208.303.154

21. ENDURSKOÐAÐUR ÁRSREIKNINGUR VEÐSKULÐAR SLHF. FYRIR ÁRIÐ 2016

Ársreikningur

Veðskuld slhf.

2016



Efnisyfirlit

Ársreikningur - Veðskuld slhf.

	Bls.
Skýrsla stjórnar	2
Áritun óháðs endurskoðanda	3 - 4
Rekstrarreikningur ársins 2016	5
Efnahagsreikningur 31. desember 2016	6
Sjóðstreymi ársins 2016	7
Skýringar	8 - 10

Stjórn Veðskuldar slhf.

Þórólfur Sigurðsson, stjórnarformaður
Íris Arna Jóhannsdóttir
Valdimar Svavarsson

Framkvæmdastjóri

Jónas R. Gunnarsson

Kjörinn endurskoðandi

Baker Tilly Rýni
Rýni endurskoðun ehf.
Gunnar Þór Ásgeirsson

Skýrsla stjórnar

Veðskuld slhf er fagfjárfestastjóður í rekstri Rekstrarfélags Virðingar hf.

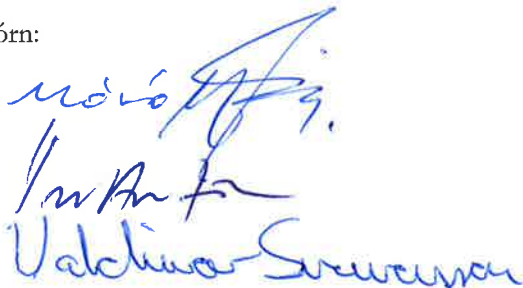
Ársreikningur Veðskuldar slhf. er hluti af ársreikningi Rekstrarfélags Virðingar. Hann er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og aðrir sjóðir Rekstrarfélags Virðingar. Þessi framsetning á reikningnum er í samræmi við reglu um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða sem settar eru af Fjármálaeftirlitinu.

Hagnaður ársins nam 503,4 m.kr. og eigið fé sjóðsins í lok ársins var 9.735 m.kr.

Stjórn Veðskuld slhf. og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2016 með undirritun sinni.

Reykjavík, 15. maí 2017

Stjórn:



Handwritten signatures of the board members in blue ink. The signatures are: 1. A stylized signature starting with 'M'. 2. A signature starting with 'L'. 3. A signature starting with 'Valdina'.

Framkvæmdastjóri



Handwritten signature of the CEO in blue ink, starting with 'J'.

Aritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Veðskuld slhf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Veðskuld slhf. fyrir árið 2016. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á árinu 2016, efnahag hans 31. desember 2016 og breytingu á hreinni eign á árinu 2016, í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða.

Í samræmi við ákvæði 2. mgr. 104 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 þarber að veita í samræmi við lög um ársreikninga og koma ekki fram í skýringum.

Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda hér fyrir neðan. Við erum óháð Veðskuld slhf. í samræmi við settar siðareglur fyrir endurskoðendur á Íslandi og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra. Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdarstjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdarstjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Stjórn og framkvæmdarstjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu ársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka. Við gerð ársreikningsins eru stjórn og framkvæmdastjóri ábyrg fyrir því að meta rekstrarhæfi Veðskuld slhf. Ef við á, skulu stjórn og framkvæmdastjóri setja fram viðeigandi skýringar um rekstrarhæfi og hvers vegna ákveðið var að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu ársreikningsins, nema stjórn og framkvæmdastjóri hafi ákveðið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða hafa enga aðra raunhæfa möguleika en að gera það. Stjórn skal hafa eftirlit með gerð og framsetningu ársreikningsins.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar. Nægjanlega vissu er mikil vissu, en ekki trygging þess að endurskoðun framkvæmd í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda ársreikningsins, einar og sér eða samanlagðar.

Endurskoðun okkar í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggir á faglegri dómgreind og beitungum við faglegri tortryggni í gegnum endurskoðunina. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, skjalafals, misvísandi framsetningu ársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhá innri eftirlitsaðgerðum.
- Öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.

Aritun óháðs endurskoðanda

- Metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft.
- Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.
- Metum í heild sinni hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar með tilliti til glöggrar myndar.

Okkur ber skylda til að upplýsa stjórn meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem komu upp í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega anmarka á innra eftirlit sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

Reykjavík, 15. maí 2017

Baker Tilly Rýni


Gunnar Þór Aggeirsson
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur ársins 2016

	Skýr.	2016	2015
Fjármunatekjur			
Vaxtatekjur og verðbætur		564.337.502	230.707.928
Vaxtagjöld		(9.230)	(64.266)
Hreinar rekstrartekjur		<u>564.328.272</u>	<u>230.643.662</u>
Rekstrargjöld			
Umsýsluþóknun		42.336.900	42.339.550
Annar rekstrarkostnaður		1.367.168	1.314.889
Niðurfærsla veðskuldabréfa		17.184.800	0
Rekstrargjöld		<u>60.888.868</u>	<u>43.654.439</u>
Afkoma ársins		<u>503.439.404</u>	<u>186.989.223</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2016

Eignir	Skýr.	2016	2015
Fjárfestingar:			
Verðbréf með föstum tekjum	3	8.982.921.289	3.937.634.036
Verðbréf		<u>8.982.921.289</u>	<u>3.937.634.036</u>
Aðrar eignir			
Sjóðir og bankainnstæður		676.606.324	1.250.384.775
Aðrar skammtímakröfur		79.189.870	47.238.046
Aðrar eignir		<u>755.796.194</u>	<u>1.297.622.821</u>
Eignir alls		<u>9.738.717.483</u>	<u>5.235.256.857</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé:			
Hlutafé	4	9.000.000.000	5.000.000.000
Lögbundinn varasjóður		73.513.568	23.169.628
Óráðstafað eigið fé		661.398.625	208.303.154
Eigið fé alls		<u>9.734.912.193</u>	<u>5.231.472.782</u>
Skuldir:			
Ýmsar skammtímaskuldir		3.805.290	3.784.075
Aðrar skuldir alls		<u>3.805.290</u>	<u>3.784.075</u>
Eigið fé og skuldir alls		<u>9.738.717.483</u>	<u>5.235.256.857</u>

Yfirlit yfir sjóðstreymi ársins 2016

	Skýr.	2016	2015
Rekstrarhreyfingar			
Afcoma ársins		503.439.404	186.989.223
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Niðurfærsla		17.184.800	
Áfallnar vaxtatekjur		0	(34.173.931)
		<u>520.624.204</u>	<u>152.815.292</u>
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímakröfur; lækkun (hækkun)		(31.951.823)	2.703.526
Skammtímaskuldir; hækkun (lækkun)		21.215	0
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum		<u>(31.930.608)</u>	<u>2.703.526</u>
		<u>488.693.596</u>	<u>155.518.818</u>
Handbært fé frá (til) rekstri			
Fjárfestingahreyfingar			
Keypt/seld veðskuldabréf og afborganir		(5.062.472.047)	(1.609.717.366)
Fjárfestingahreyfingar		<u>(5.062.472.047)</u>	<u>(1.609.717.366)</u>
Fjármögnunahreyfingar			
Innborgað hlutafé		4.000.000.000	1.897.952.842
Fjármögnunahreyfingar		<u>4.000.000.000</u>	<u>1.897.952.842</u>
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		(573.778.451)	443.754.294
Handbært fé í ársbyrjun		1.250.384.775	806.630.481
Handbært fé í lok ársins		<u>676.606.324</u>	<u>1.250.384.775</u>

Skýringar

1. Starfsemi

Veðskuld slhf. er fagfjárfestasjóður í rekstri Rekstrarfélags Virðingar hf.

2. Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur Veðskuldar slhf. fyrir árið 2016 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða útgefnar af Fjármálaeftirlitinu.

Ársreikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að því undanskildu að verðbréf eru skráð á markaðsvirði.

Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum félagsins.

Mat og ákvarðanir

Í samræmi við lög um ársreikninga ber stjórnendum við gerð ársreiknings að meta, draga ályktanir og taka ákvarðanir sem hafa áhrif á eignir, skuldir, tekjur og gjöld á reikningsskiladegi. Það sama gildir um upplýsingar í skýringum árschlutareiknings. Við mat og ályktanir er byggt á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru viðeigandi og mynda grundvöll þeirra ákvarðana sem teknar eru um bókfært verð eigna og skulda sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti.

Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem þær eiga sér stað.

Fjármagnsliðir

Fjármagnsliðir eru færðir í rekstrarreikning á því tímabili sem þeir falla til miðað við virka vexti. Meðal fjármagnsliða eru afföll, yfirverð og annar mismunur sem kann að vera á upphaflegu bókfærðu verði fjármálagerninga og fjárhæða á gjalddaga miðað við virka vexti.

Virkir vextir eru ávöxtunarkrafa sem notuð er við núvirðingu áætlaða sjóðstreymis yfir áætlaðan líftíma fjármálagernings eða styttra tímabil, eftir því sem við á, þannig að það jafngildi bókfærðri fjárhæð fjáreignarinnar eða fjárskuldarinnar í efnahagsreikningi. Þegar virkir vextir eru reiknaðir áætla samstæðan sjóðstreymi með tilliti til allra samningsþátta fjármálagerninga en tekur ekki tillit til útlánataps í framtíðinni.

Gengismunur

Gengismunur er óinnleystur hagnaður eða tap af fjárfestingareignum. Matsbreytingar fjárfestingareigna sem og gengismunur erlendra mynta er færður í rekstrarreikningi þegar krafa um hann myndast.

Umsýsluþóknunir

Sjóðurinn greiðir Rekstrarfélagi Virðingar hf. umsýsluþóknun sem ætlað er að standa undir rekstrarkostnaði og umsýslu vegna þeirra. Umsýsluþóknun er tilgreind sérstaklega í reglum sjóðsins.

Lotun gjalda

Útgjöld eru færð á því tímabili sem til þeirra er stofnað og kröfuréttur seljanda hefur myndast.

Skattamál

Fagfjárfestingarsjóðir greiða ekki tekjuskatt heldur er hagnaður af rekstri þeirra skattlagður hjá eigendum hlutafjárnsins.

Sjóðirnir eru undanþegnir fjármagnstekjuskatti hér á landi en ekki í þeim löndum þar sem fjármagnstekjuskattur er lagður á tekjur erlendra aðila og ekki eru í gildi tvísköttunarsamningar milli Íslands og viðkomandi ríkis um að slíkar tekjur skulu skattleggjast hér á landi.

Skýringar

Fjárfestingarverðbréf

Fjármálagæringar sem skráðir eru á skipulögðum verðbréfamarkaði sem er virkur og verðmyndandi eru metnir á markaðsverði í lok ársins. Virði annarra fjármálagæringa er háð mati rekstrarfélags að teknu tilliti til markaðsáðstæðna hverju sinni. Við mat á þessum eignum er reiknuð niðurfærsla sem tekur mið af almennri áhættu, áætluðu endurheimtuhlutfalli og áðstæðum á markaði í lok tímabilsins.

Hlutabréf sem skráð eru á skipulögðum verðbréfamarkaði sem er virkur og verðmyndandi eru metin á markaðsverði í lok tímabilsins. Óskráð hlutabréf eru færð á síðasta þekkta viðskiptaverði eða áætluðu markaðsverði ef það er talið lægra.

Hlutdeildarskirtæini í verðbréfa- og fjárfestingarsjóðum eru metin samkvæmt skráðu kaupgengi sem gildi í lok ársins.

Bundin innlán hjá lánastofnunum eru uppfærð með áföllnum vöxtum, verðbótum og gegnismun í lok ársins.

Hlutdeildarskirtæini í verðbréfa- og fjárfestingarsjóðum eru metin samkvæmt kaupgengi í lok ársins.

Aðrar skammtíma kröfur

Viðskiptakröfur eru færðar á nafnverði að fráreginni niðurfærslu til að mæta þeim kröfum sem kunna að tapast. Niðurfærslan er byggð á mati á tapsáhættu gagnvart einstökum kröfum og kröfunum í heild.

Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár í efnahagsreikningi og við gerð sjóðstreymis.

Skuldabréfaútgáfa

Langtímaskuldir eru metnar á nafnverði að fráregnum greiddum afborgunum og eru eftirstöðvar nafnverðs reiknaðar upp miðað við gildandi gengi eða vísitölu í lok tímabilsins eftir því sem við á. Vaxtagjöld vegna langtímalána eru færð til gjalda á því tímabili sem þau tilheyra. Lántökukostnaður vegna nýrra lána er færður til lækkunar langtímaskulda í ársreikningi og er innleystur í rekstrarreikning miðað við virka vexti.

Aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til gengismunar.

Skuldbindingar

Skuldbindingar eru færðar upp í efnahagsreikningi ef líklegt þykir að félagið verði fyrir fjárhagslegum útgjöldum í framtíðinni vegna tiltekins atburðar eða viðskipta og hægt er að meta fjárhæð hennar með áreiðanlegum hætti.

Fjárskuldir eru metnar á gangvirði eða nafnvirði eftir því sem við á. Innleystur og óinnleystur hagnaður og tap af þessum eignum er færður í rekstrarreikning undir liðinn vaxtagjöld og gangvirðisbreytingar skulda.

Gangvirði fjárskulda sem eru skráðar á virkum markaði er sama og skráð verð þeirra. Matsaðferðum er beitt á alla aðra fjármálagæringa við útreikning á gangvirði þeirra.

Skýringar

3. Verðbréf með föstum tekjum

Nafnvöxtun Veðskuldar slhf. á grundvelli tímabils m.v. lok árs 2016

	Síðustu 3 mánuði	Síðustu 6 mánuði	Síðustu 12 mánuði
Veðskuld slhf.	1,60%	3,10%	7,10%

Yfirlit um bókfært verðmæti og gengi

hlutafjár:	Bókfært verð	Bókfært verð
	31.12.2016	31.12.2015
Veðskuld slhf.	9.734.912.193	5.231.472.782

Yfirlit um hlutfallslega skiptingu eigna sjóðsins og fjárfestingarstefnu:

	Eign	Eign	Breyting	Fjárfestingastefna	
	31.12.2016	31.12.2015		Lágmark	Hámark
	%	%		%	%
Veðskuld slhf.					
Skbr. stór Reykjavíkursvæði	76,3	52,8	24	0	100
Skbr. utan stór Reykjavíkursv.	16,7	22,4	(6)	0	20
Aðrar eignir	0,0	0,9	(1)		
Reiðufé.	7,0	23,9	(17)		

Sundurlíðun fjárfestinga og hlutfallsleg skipting

Veðskuld slhf.	Annað		Samtals	
	kr.	%	kr.	%
Aðrir fjármálagæmingar	8.982.921.289	100	8.982.921.289	100
	8.982.921.289	100	8.982.921.289	100

Vanskil veðskuldabréfa

Veðskuld slhf.		Virði 31.12.16	Hlutfall
Veðskuldabréf í yfir 90 daga vanskilum		472.771.211	5%
Önnur veðskuldabréf		8.527.334.878	95%
Samtals		9.000.106.089	100%
Varúðarniðurfærsla veðskuldabréfa		(17.184.800)	-0,2%
Heildarverðmæti		8.982.921.289	

Stjórnendur hafa ákveðið að setja inn niðurfærslu verðbréfaeignar, þar sem veðstada á einu bréfi félagsins er nálægt fyrirliiggjandi kauptilbóði í undirliggjandi veð.

4. Eigið fé

Yfirlit um breytingar á eiginfjárreikningum:

	Hlutafé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
Eigið fé 1.1.2016	5.000.000.000	23.169.628	208.303.154	5.231.472.782
Innborgað hlutafé	4.000.000.000	0	0	4.000.000.000
Afkoma ársins	0	0	503.439.411	503.439.411
Framlag í lögbundin varasjóð	0	50.343.940	(50.343.940)	0
Eigið fé í árslok 2016	9.000.000.000	73.513.568	661.398.625	9.734.912.193

22. KANNAÐUR ÁRSHLUTAREIKNINGUR VEGNA FYRRI HLUTA ÁRS 2017

Árshlutareikningur

Veðskuld slhf.

30.6.2017



Rekstrarreikningur tímabilsins 1.1.-30.6.2017

	Skýr.	1.1.-30.6.2017	1.1.-30.6.2016
Veðskuld ehf.			
Vaxtatekjur og verðbætur		338.896.501	288.139.529
Hreinar rekstrartekjur		<u>338.896.501</u>	<u>288.139.529</u>
Rekstrargjöld			
Umsýsluþóknun		14.634.252	21.168.450
Annar rekstrarkostnaður		1.132.045	734.119
Rekstrargjöld		<u>15.766.297</u>	<u>21.902.569</u>
Afkoma tímabilsins		<u>323.130.204</u>	<u>266.236.960</u>

Efnahagsreikningur 30.6.2017

Eignir	Skýr.	30.6.2017	31.12.2016
Fjárfestingar:			
Verðbréf með föstum tekjum	3	9.015.010.888	8.982.921.289
Verðbréf		<u>9.015.010.888</u>	<u>8.982.921.289</u>
Aðrar eignir			
Sjóðir og bankainnstæður		899.786.603	676.606.324
Aðrar skammtímakröfur		145.987.056	79.189.870
Aðrar eignir		<u>1.045.773.659</u>	<u>755.796.194</u>
Eignir alls		<u>10.060.784.547</u>	<u>9.738.717.483</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé:			
Hlutfé	4	9.000.000.000	9.000.000.000
Lögbundinn varasjóður		105.826.588	73.513.568
Óráðstafað eigið fé		952.215.809	661.398.625
Eigið fé alls		<u>10.058.042.397</u>	<u>9.734.912.193</u>
Skuldir:			
Ýmsar skammtímaskuldir		2.742.150	3.805.290
Aðrar skuldir alls		<u>2.742.150</u>	<u>3.805.290</u>
Eigið fé og skuldir alls		<u>10.060.784.547</u>	<u>9.738.717.483</u>

Yfirlit yfir sjóðstreymi 01.01.2017 - 30.06.2017

	Skýr.	1.1.-30.6.2017	1.1.-30.6.2016
Rekstrarhreyfingar			
Afcoma ársins færð á hlutcildarskirteini		323.130.204	266.236.960
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Áfallnar vaxtatekjur		(16.774.677)	(50.621.010)
		<u>306.355.527</u>	<u>215.615.950</u>
Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum:			
Skammtíma kröfur; lækkun (hækkun)		(50.022.509)	(27.502.724)
Skammtíma skuldir; hækkun (lækkun)		(1.063.140)	34.430
Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum		<u>(51.085.649)</u>	<u>(27.468.294)</u>
Handbært fé frá (til) rekstri		<u>255.269.878</u>	<u>188.147.656</u>
Fjárfestingahreyfingar			
Keypt/seld veðskuldabréf og afborganir		(32.089.599)	(3.171.634.962)
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(32.089.599)</u>	<u>(3.171.634.962)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað hlutafé		0	4.000.000.000
Fjármögnunarhreyfingar		<u>0</u>	<u>4.000.000.000</u>
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		223.180.279	1.016.512.694
Handbært fé í ársbyrjun		<u>676.606.324</u>	<u>1.250.384.775</u>
Handbært fé í lok ársins		<u>899.786.603</u>	<u>2.266.897.469</u>

Skýringar

1. Starfsemi

Veðskuld slhf. er fagfjárfestisjóður í rekstri Rekstrarfélags Virðingar hf.

2. Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskilanna

Árshlutareikningur Veðskuldar slhf. fyrir tímabilið 1.1.-30.6.2017 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða útgefnar af Fjármálaeftirlitinu.

Árshlutareikningurinn byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að því undanskildu að verðbréf eru skráð á markaðsvirði.

Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum félagsins.

Mat og ákvarðanir

Í samræmi við lög um ársreikninga ber stjórnendum við gerð ársreiknings að meta, draga ályktanir og taka ákvarðanir sem hafa áhrif á eignir, skuldir, tekjur og gjöld á reikningsskiladegi. Það sama gildir um upplýsingar í skýringum árshlutareiknings. Við mat og ályktanir er byggt á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru viðeigandi og mynda grundvöll þeirra ákvarðana sem teknar eru um bókfært verð eigna og skulda sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti.

Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem þær eiga sér stað.

Fjármagnsliðir

Fjármagnsliðir eru færðir í rekstrarreikning á því tímabili sem þeir falla til miðað við virka vexti. Meðal fjármagnsliða eru afföll, yfirverð og annar mismunur sem kann að vera á upphaflegu bókfærðu verði fjármálagæminga og fjárhæða á gjalddaga miðað við virka vexti.

Virkir vextir eru ávöxtunarkrafa sem notuð er við núvirðingu áætlaða sjóðstreymis yfir áætlaðan líftíma fjármálagæmings eða styttra tímabil, eftir því sem við á, þannig að það jafngildi bókfærðri fjárhæð fjáreignarinnar eða fjárskuldarinnar í efnahagsreikningi. Þegar virkir vextir eru reiknaðir áætlað samstæðan sjóðstreymi með tilliti til allra samningsþátta fjármálagæminga en tekur ekki tillit til útlánataps í framtíðinni.

Gengismunur

Gengismunur er óinnleystur hagnaður eða tap af fjárfestingareignum. Matsbreytingar fjárfestingareigna sem og gengismunur erlendra mynta er færður í rekstrarreikningi þegar krafa um hann myndast.

Umsýslubóknunir

Sjóðurinn greiðir Rekstrarfélagi Virðingar hf. umsýslubóknun sem atlað er að standa undir rekstrarkostnaði og umsýslu vegna þeirra. Umsýslubóknun er tilgreind sérstaklega í reglum sjóðsins.

Lotun gjalda

Útgjöld eru færð á því tímabili sem til þeirra er stofnað og kröfuréttur seljanda hefur myndast.

Skattamál

Þar sem Veðskuld slhf er ekki sjálfstæður skattaðili greiðir sjóðurinn ekki tekjuskatt heldur er hagnaður af rekstri sjóðsins skattlagður hjá eigendum hlutafjárins.

Sjóðirnir eru undanþegnir fjármagnstekjuskatti hér á landi en ekki í þeim löndum þar sem fjármagnstekjuskattur er lagður á tekjur erlendra aðila og ekki eru í gildi tvísköttunarsamningar milli Íslands og viðkomandi ríkis um að slíkar tekjur skulu skattleggast hér á landi.

Skýringar

Fjárfestingarverðbréf

Fjármálagæmingar sem skráðir eru á skipulögðum verðbréfamarkaði sem er virkur og verðmyndandi eru metnir á markaðsverði í lok ársins. Virði annarra fjármálagæminga er háð mati rekstrarfélags að teknu tilliti til markaðsaðstæðna hverju sinni. Við mat á þessum eignum er reiknuð niðurfærsla sem tekur mið af almennri áhættu, áætluðu endurheimtuhlutfalli og aðstæðum á markaði í lok tímabilsins.

Hlutabréf sem skráð eru á skipulögðum verðbréfamarkaði sem er virkur og verðmyndandi eru metin á markaðsverði í lok tímabilsins. Óskráð hlutabréf eru færð á síðasta þekktu viðskiptaverði eða áætluðu markaðsverði ef það er talið lægra.

Hlutdeildarskírteini í verðbréfa- og fjárfestingarsjóðum eru metin samkvæmt skráðu kaupgengi sem gildi í lok tímabils. Búndin innlán hjá lánastofnunum eru uppfærð með áföllnum vöxtum, verðbótum og gegnismun í lok tímabils. Hlutdeildarskírteini í verðbréfa- og fjárfestingarsjóðum eru metin samkvæmt kaupgengi í lok tímabils.

Aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur eru færðar á nafnverði að frádreginni niðurfærslu til að mæta þeim kröfum sem kunna að tapast. Niðurfærslan er byggð á mati á tapsáhættu gagnvart einstökum kröfum og kröfunum í heild.

Handbært fé

Sjóður og bankainnstæður teljast til handbærs fjár í efnahagsreikningi og við gerð sjóðstreymis.

Skuldabréfaútgáfa

Langtímaskuldir eru metnar á nafnverði að frádregnum greiddum afborgunum og eru eftirstöðvar nafnverðs reiknaðar upp miðað við gildandi gengi eða vísitölu í lok tímabilsins efur því sem við á. Vaxtagjöld vegna langtímalána eru færð til gjalda á því tímabili sem þau tilheyrja. Lántökukostnaður vegna nýrra lána er færður til lækkunar langtímaskulda í ársreikningi og er innleystur í rekstrarreikning miðað við virka vexti.

Aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til gengismunar.

Skuldbindingar

Skuldbindingar eru færðar upp í efnahagsreikningi ef líklegt þykir að félagið verði fyrir fjárhagslegum útgjöldum í framtíðinni vegna tiltekins atburðar eða viðskipta og hægt er að meta fjárhæð hennar með áreiðanlegum hætti.

Fjárskuldir eru metnar á gangvirði eða nafnvirði eftir því sem við á. Innleystur og óinnleystur hagnaður og tap af þessum eignum er færður í rekstrarreikning undir liðinn vaxtagjöld og gangvirðisbreytingar skulda.

Gangvirði fjárskulda sem eru skráðar á virkum markaði er sama og skráð verð þeirra. Matsaðferðum er beitt á alla aðra fjármálagæminga við útreikning á gangvirði þeirra.

Skýringar

3. Hlutfé

Nafnávöxtun Veðskuldar slhf. á grundvelli tímabils m.v. 30.6.2017

	Síðustu 3 mánuði	Síðustu 6 mánuði	Síðustu 12 mánuði
Veðskuld slhf.	1,90%	3,40%	6,70%
Yfirlit um bókfært verðmæti og gengi hlutafjár:		Bókfært verð	Bókfært verð
		30.6.2017	30.6.2016
Veðskuld slhf.		10.058.042.397	9.734.912.193

Yfirlit um hlutfallslega skiptingu eigna sjóðeins og fjárfestingarstefnu:

	Eign	Eign	Breyting	Fjárfestingastefna	
	30.6.2017	30.6.2016		Lágmark	Hámark
	%	%		%	%
Veðskuld slhf.					
Skbr. stór Reykjavíkursvæði	66,8	69,4	(3)	0	100
Skbr. utan stór Reykjavíkursv.	22,9	5,4	18	0	20
Aðrar eignir	1,3	1,3	0		
Reiðufé.	9,0	23,9	(15)		

Þar sem fjárfestingatími er lokið og veðskuldabréfin eru uppgreiðsluhæf getur blutfall skbr. milli landsvæða sveiflast til.

Sundurliðun fjárfestinga og hlutfallsleg skipting

Veðskuld slhf.	Annað		Samtals	
	kr.	%	kr.	%
Aðrir fjármálagæringar	9.015.010.888	100	9.015.010.888	100
	9.015.010.888	100	9.015.010.888	100

4. Eigið fé

Hlutfé greinist þannig:

	Hlutir	Hlutfall	Fjárhæð
Heildarhlutfé í lok tímabils	9.000.000.000	100,0%	9.000.000.000
Eign hlutir í lok tímabils	0	0,0%	0
	9.000.000.000	100,0%	9.000.000.000

	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2017	9.000.000.000	73.513.568	661.398.625	9.734.912.193
Tillag í lögbundin varasjóð	0	32.313.020	(32.313.020)	0
Afkröma tímabilsins	0	0	323.130.204	323.130.204
Eigið fé í lok júní 2017	9.000.000.000	105.826.588	952.215.809	10.058.042.397

