

Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing

Lýsing vegna töku skuldabréfaflokksins VEDS1 14 01 til viðskipta

Júní 2014

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.	Samantektina skal túlka sem inngang að lýsingunni. Ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfum útgefanda skal tekin á grundvelli lýsingarinnar í heild sinni. 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. 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.
A.2	Samþykki fyrir notkun fjármálamilliliða á lýsingunni við síðari endursölu eða útboð.	Á ekki við.

B. Útgefandi

Liður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
B.1	Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti.	Útgefandi þeirra skuldabréfa sem lýsing þessi tekur til er Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing, kt. 570909-9320.
B.2	Lögheimili og félagaform.	Útgefandi er með lögheimili að Borgartúni 29, 105 Reykjavík, Íslandi. Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing er fagfjárfestastjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði,

		fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði.
B.16	Helstu eigendur.	Útgefandi er í 100% eigu Rekstrarfélags Virðingar hf., kt. 531109-2790, Borgartúni 29, 105 Reykjavík.
B.17	Lánshæfismat.	Á ekki við. Ekkert lánshæfismat til staðar.
B.20	Yfirlýsing þess efnis hvort útgefanda var komið á fót í þeim tilgangi að gefa út eignavarin verðbréf.	Lýsing þessi tekur til flokks eignavarinna skuldabréfa sem gefin eru út af Veðskuldabréfasjóðnum Virðingu, fagfjárfestasjóði, sem stofnaður var í mars 2008 og rekinn er af Rekstrarfélagi Virðingar hf. Sjóðurinn var stofnaður sérstaklega utan um fjárfestingu í safni veðskuldabréfa tryggðum með veði í atvinnuhúsnæði á Íslandi.
B.21	Yfirlit yfir starfsemi.	<p>Um markmið útgefanda fer skv. fjárfestingarstefnu hans sem skrifuð er í 5. gr. reglna sjóðsins. Markmiðið er að ávaxta fjármuni með lánveitingum gegn veði í atvinnuhúsnæði. Eignir sjóðsins munu standa að baki greiðslu skuldbindinga sjóðsins. Sjóðurinn fjárfestir með það að markmiði að tryggja að hann geti mætt greiðsluflæði fjárfestingaeigna sjóðsins geti á hverjum tíma mætt greiðsluskyldum sjóðsins, skuldbindinga sem sjóðurinn hefur gengist undir með útgáfu hlutdeildarskírteina, skuldabréfa eða lánasamninga eða samninga sem hann hefur gert. Fjárfestingarheimildir útgefanda takmarkast við fjárfestingu í skuldabréfum sem tryggð eru með veði í atvinnuhúsnæði og innlán fjármálafyrirtækja, auk þess sem honum er heimilt að eiga reiðufé. Fjárfestingar sjóðsins í öðrum eignum eru óheimilar.</p> <p>Rekstrarfélag Virðingar hf. er rekstraraðili sjóðsins og fer með rekstur hans í samræmi við lög nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Sjóðsstjórn hefur verið útvistað til Virðingar hf. skv. samningi þar um.</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>
B.22	Ef útgefandi hefur ekki hafið starfsemi frá skráningar- eða stofndegi sínum og engin reikningsskil hafa verið lögð fram miðað við dagsetningu útgefandalýsingar skal gera grein fyrir því í útgefandalýsingunni.	Á ekki við.

B.23	Samandregnar fjárhagsupp- lýsingar.	(endursk.)	(endursk.)	(endursk.)
		2013	2012	2011
		Rekstrarreikningur		
		Veðskuldabréfasjóðsins Virðingar		
		Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld		
Vextir og verðbætur.....		888.057	916.770	902.072
Vaxtagjöld.....		-14		
Hreinar fjármunatekjur og fjármagnsgjöld...		888.043	916.770	902.072
		Rekstrargjöld		
Umsýslubóknun.....		18.000	18.049	18.000
Annar rekstrarkostnaður.....		3.584	1.912	3
		21.584	19.961	18.003
Hagnaður tímabils færður á hlutdeildarskírteini.....		866.459	896.809	884.069
<i>* allar upphæðir eru í þúsundum króna</i>				
		Efnahagsreikningur		
		Veðskuldabréfasjóðsins Virðingar		
		31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Eignir				
Verðbréf með föstum tekjum.....		10.825.250	9.992.380	7.928.206
Verðbréf samtals		10.825.250	9.992.380	7.928.206
Handbært fé.....		457.428	418.975	1.596.774
Aðrar skammtímakröfur.....		6.999	10.434	
Aðrar eignir samtals		464.427	429.409	1.596.774
Eignir samtals		11.289.677	10.421.789	9.524.980
Hlutdeildarskírteini.....		11.286.719	10.420.260	9.523.451
Hlutdeildarskírteini samtals.....		11.286.719	10.420.260	9.523.451

		Skuldir við rekstrar- og vörslufélög...	2.958	1.529	1.529
		Aðrar skuldir samtals	2.958	1.529	1.529
		Skuldir samtals	11.289.677	10.421.789	9.524.980
		<i>* allar upphæðir eru í þúsundum króna</i>			
		Yfirlit yfir breytingar á hlutdeildarskírteinum			
			2013	2012	2011
		Rekstrarhreyfingar			
		Hagnaður tímabils færður á hlutd.skírt.	866.459	896.809	884.069
		Fjármögnunarmhreyfingar			
		Seld hlutdeildarskírteini.....			1.000.000
		Fjármögnunarmhreyfingar			1.000.000
		Hækkun á hlutdeildarskírteinum	866.459	896.809	1.884.069
		Hlutdeildarskírteini í ársbyrjun	10.420.260	9.523.451	7.639.383
		Hlutdeildarskírteini í árslok	11.286.719	10.420.260	9.523.451
		<i>* allar upphæðir eru í þúsundum króna</i>			
B.24	Verulegar neikvæðar breytingar á fjárhagsstöðu útgefanda.	Engar verulegar óæskilegar breytingar hafa orðið á framtíðarhorfum útgefanda frá 26. mars 2014 til dagsetningar þessarar lýsingar.			
B.25	Undirliggjandi eignir.	<p>Útgefandi hefur fjárfest í veðskuldabréfum sem lánveitandi en heildarandvirði umræddra veðskuldabréfa þann 31.12.2013 var kr. 10.825.250.000,-. Skilmálar veðskuldabréfanna kveða á um lán sem veitt eru til allt að 50 ára, en veðskuldabréf í sjóðnum eru þó almennt ekki til lengri tíma en 40 ára. Einn lántaki hefur hins vegar fengið lengt í endurgreiðsluferlinu til 50 ára vegna fjárhagsörðugleika.</p> <p>Veðskuldabréfunum er ætlað að standa að baki greiðslum vegna skuldabréfa VEDS1 14 01 sem þessi lýsing tekur til. Geta útgefanda til að standa við skuldbindingar sínar er því háð greiðslugetu greiðenda veðskuldabréfanna til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda skv. veðskuldabréfunum. Greiðendur veðskuldabréfanna eru í öllum tilvikum lögpersónur og húsnæði það sem veðsett hefur verið til tryggingar veðskuldabréfunum er í öllum tilvikum atvinnuhúsnæði.</p> <p>Sjóðurinn er beinn kröfuhafi á hendur greiðenda veðskuldabréfanna en</p>			

		<p>veðskuldabréfin eru tryggð með fasteignaveðum og er vegið veðsetningarhlutfall hinna veðsettu fasteigna 54% skv. úttekt útgefanda á veðskuldabréfasafninu frá 28. febrúar 2014. Veðsetningarhlutfall um 70% veðskuldabréfanna er á bilinu 40-65%. Verði greiðslufall á veðskuldabréfi getur útgefandi sett af stað lögheimtuaðgerðir sem miða að því að selja undirliggjandi fasteign nauðungarsölu með það fyrir augum að ráðstafa verðmæti fasteignarinnar til þess að greiða upp viðkomandi veðskuldabréf.</p> <p>Ekki hefur verið framkvæmt verðmat á hinum veðsettu fasteignum en í lok febrúar 2014 var heildar fasteignamat þeirra 17,1 milljarðar króna og heildar brunabótamat var 29,2 milljarðar króna.</p>
B.26	Að því er varðar stýrt safn af eignum sem standa til tryggingar útgáfunni, skal tilgreina mælikvarða sem eru notaðir við fjárfestinga-ákvörðanir.	Á ekki við. Ekki um stýrt safn af eignum að ræða.
B.27	Yfirlýsing ef útgefandi fyrirhugar að gefa út fleiri verðbréf tryggð með sömu eignum.	Á ekki við.
B.28	Lýsing á skipulagi viðskipta.	<p>Samanlagður höfuðstóll veðskuldabréfanna, sem eru hinar undirliggjandi eignir, var í árslok 2013 kr. 10.825.250.000,-. Veðskuldabréfin bera ársvexti á bilinu 4,5-8,0% en höfuðstóll allra veðskuldabréfanna er verðtryggður. Lánstími veðskuldabréfanna er 15-50 ár.</p> <p>Upphaflegur höfuðstóll skuldabréfaflokksins var 10.800.000.000,- og er höfuðstóllinn verðtryggður, hann ber fasta 3,5% ársvexti og greiðist með einni afborgun í lok lánstímans þann 15. febrúar 2064. Vextir greiðast af skuldabréfunum á þriggja mánaða fresti út lánstímann í fyrsta sinn þann 15. maí 2014. Vaxtagreiðslum vegna veðskuldabréfanna skal ráðstafað til að greiða vaxtagreiðslur af skuldabréfaflokknum. Afborgunum, vaxtaauka og fyrirframgreiðslum af veðskuldabréfunum skal ráðstafað inn á höfuðstól skuldabréfaflokksins á vaxtagjalddögum hans. Fyrirframgreiðslur inn á höfuðstól skuldabréfaflokksins skulu tilkynntar með minnst 15 daga fyrirvara.</p>
B.29	Upplýsingar um sjóðsstreymi eigna.	<p>Samanlögð höfuðstólsfjárhæð og skilmálar veðskuldabréfanna annars vegar og VEDS1 14 01 hins vegar eru með þeim hætti að sjóðstreymi VEDS1 14 01 endurspeglar sjóðstreymi veðskuldabréfanna og myndast þannig gegnumstreymi um sjóðinn, þó þannig að þar sem afborganir af höfuðstól veðskuldabréfanna eru reglulegar, en afborgun af höfuðstól VEDS1 14 01 er einungis ein í lok lánstímans, verður afborgunum vegna veðskuldabréfanna ráðstafað jafnóðum til niðurgreiðslu á höfuðstól VEDS1 14 01, þ.e. á vaxtagjalddögum í samræmi við lið 2.2. í útgáfulýsingu skuldabréfaflokksins. Þá eru væntar árlegar vaxtatekjur af eignum útgefanda hærri en árlegar vaxtagreiðslur af skuldbindingum hans. Mismuninum á þessum tveimur fjárhæðum verður í fyrsta lagi ráðstafað til að standa undir árlegri umsýsluþóknun rekstraraðila og þeim kostnaði sem felst í að halda úti</p>

		skuldabréfaflokki sem tekinn hefur verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði en í öðru lagi verður hann greiddur til skuldabréfaeigenda í formi árlegs vaxtaauka, sbr. skilmálar VEDS1 14 01 í útgáfulýsingu.
B.30	Nafn og lýsing upphafsaðila að verðbréfunar eigna.	Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing, sjá lið B.33 um frekari lýsingu á upphafsaðila verðbréfunar.
B.33	Starfsemi. Lögheimili og félagaform. Skipulag. Stærstu eigendur. Samandregnar fjárhagsupplýsingar. Pro forma fjárhagsupplýsingar. Rekstraráætlun. Fjöldi hluta. Arðgreiðslustefna. Helstu áhættuþættir sem eiga við um útgefanda eða atvinnugrein hans.	<p>Útgefandi þeirra skuldabréfa sem lýsing þessi tekur til, Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing, er skilgreindur sem sjóður um sameiginlega fjárfestingu sem eingöngu stendur fagfjárfestum til boða. Útgefandi er fagfjárfestisjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestisjóði.</p> <p>Lögheimili útgefanda er að Borgartúni 29, Reykjavík, Íslandi og stofndagur hans er 31. mars 2008.</p> <p>Útgefandi er rekinn af Rekstrarfélagi Virðingar hf., sem fer með æðsta vald í málefnum útgefanda í samræmi við lög og við reglur útgefanda sjálfs. Stjórn rekstrarfélagsins skipta þau Kristján Börkur Einarsson, Ingólfur Guðmundsson og Anna Bjarney Sigurðardóttir og varamenn í stjórn eru þau Sigríður Lára Árnadóttir og Örn Þór Alfreðsson. Framkvæmdastjóri Rekstrarfélags Virðingar hf. er Þórólfur Sigurðsson. Sjóðsstjóri útgefanda er Jónas Reynir Gunnarsson. Endurskoðendur útgefanda og rekstrarfélags eru Rýni endurskoðun ehf. og Gunnar Þór Ásgeirsson, löggiltur endurskoðandi, fyrir hönd Rýni endurskoðunar ehf. Vörslufyrirtæki útgefanda er Virðing hf.</p> <p>Útgefandi er fagfjárfestisjóður í vörslum Rekstrarfélags Virðingar hf. Eigendur hlutdeildarskírteina sjóðsins eru Sameinaði lífeyrissjóðurinn, Stafir lífeyrissjóður, Stapi lífeyrissjóður, Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga, Lífeyrissjóður starfsmanna Reykjavíkurborgar, Lífeyrissjóður verkfræðinga, Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins og Gildi lífeyrissjóður og er sjóðurinn rekinn í einni deild. Sjóðurinn er lokaður og ekki verða gefin út fleiri hlutdeildarskírteini. Þar sem fjárfestingartímabili útgefanda er lokið ákváðu hlutdeildarskírteinshafar að skipta á þeim hlutdeildarskírteinum í útgefanda sem voru umfram tiltekinn fjöldi hlutdeildarskírteina í fagfjárfestisjóði (þ.e. umfram 600.000 hlutdeildarskírteini) og skuldabréfum sem greiða reglulega vexti og skila öllum afborgunum og uppgreiðslum til eiganda skuldabréfanna. Því má segja að endurgreiðsluferli sjóðsins sé hafið og að því muni ljúka í síðasta lagi árið 2064 þegar síðustu veðskuldabréfin greiðast upp að fullu. Þannig fengu eigendur hlutdeildarskírteina umfram áðurgreindan fjöldi afhent skráð vaxtaberandi skuldabréf sem vextir greiðast af ársfjórðungslega til eigenda skuldabréfanna í stað þeirra hlutdeildarskírteina sem voru umfram framangreindan fjöldi. Bréfin eru tryggð með undirliggjandi veðskuldabréfum sem sjálf eru tryggð með fasteignaveði.</p> <p>Rekstrartími útgefanda er óákveðinn en ákvörðun um slit sjóðsins er í höndum rekstrarfélagsins skv. reglum útgefanda. Rekstrarfélaginu er heimilt, skv. 10. gr. reglna sjóðsins, að innleysa hlutdeildarskírteini í sjóðnum, að hluta eða í heild sinni, hafi sjóðurinn staðið að fullu skil á skuldbindingum sínum.</p> <p>Reglum sjóðsins er óheimilt að breyta nema með samþykki a.m.k. 66,67% kröfuhafa sjóðsins, m.v. fjárhæð krafna.</p> <p>Samkvæmt endurskoðuðum ársreikningi 31. desember 2013 námu heildareignir sjóðsins kr. 11,3 milljörðum.</p>

		<p>Efnahagsreikningur Veðskuldabréfasjóðsins Virðingar þann 31. desember 2013</p> <p>EIGNIR</p> <table> <tr> <td>Verðbréf með föstum tekjum</td> <td>10.825.820</td> </tr> <tr> <td>Aðrar kröfur</td> <td>6.999</td> </tr> <tr> <td><u>Handbært fé</u></td> <td><u>457.428</u></td> </tr> <tr> <td>Eignir samtals</td> <td>11.289.677</td> </tr> </table> <p>SKULDIR OG EIGIÐ FÉ</p> <table> <tr> <td>Hlutdeildarskírteini</td> <td>11.286.719</td> </tr> <tr> <td>Aðrar skuldir</td> <td>2.958</td> </tr> <tr> <td>Skuldir og eigið fé samtals</td> <td>11.289.677</td> </tr> </table> <p><i>*allar upphæðir í þúsundum króna</i></p> <p>Engar mikilvægar breytingar á fjárhags- eða viðskiptastöðu útgefanda hafa átt sér stað frá birtingu síðasta endurskoðaða fjárhagstímabils, þ.e. frá 26. mars 2014, til dagsetningar þessarar lýsingar sem hafa veruleg áhrif á rekstur eða stöðu útgefanda.</p> <p>Ýmsir áhættuþættir tengjast fjárfestingu í skuldabréfum útgefanda og geta haft áhrif á getu hans til að standa við skuldbindingar sínar samkvæmt útgáfu skuldabréfanna og/eða skipta máli varðandi mat á þeirri áhættu er tengist bréfunum. Fjárfesting í skuldabréfum útgefnum af útgefanda felur í sér áhættu. Verðmæti skuldabréfanna getur lækkað jafnt sem hækkað. Þeir áhættuþættir sem sérstaklega eiga við um útgefanda eru lausafjárahætta, uppgreiðsluáhætta, vaxtaáhætta, samningsáhætta, útlánaáhætta, markaðsáhætta, rekstraráhætta, lagaleg áhætta og fasteignamarkaðsáhætta.</p> <p>Hvorki upplýsingargjöf um pro forma fjárhagsupplýsingar, rekstraráætlun né arðgreiðslustefna eiga við útgefanda.</p>	Verðbréf með föstum tekjum	10.825.820	Aðrar kröfur	6.999	<u>Handbært fé</u>	<u>457.428</u>	Eignir samtals	11.289.677	Hlutdeildarskírteini	11.286.719	Aðrar skuldir	2.958	Skuldir og eigið fé samtals	11.289.677
Verðbréf með föstum tekjum	10.825.820															
Aðrar kröfur	6.999															
<u>Handbært fé</u>	<u>457.428</u>															
Eignir samtals	11.289.677															
Hlutdeildarskírteini	11.286.719															
Aðrar skuldir	2.958															
Skuldir og eigið fé samtals	11.289.677															
B.34	Fjárfestinga- markmið, fjárfestinga- stefna, fjárfestinga- takmarkanir og gerningar.	<p>Um markmið útgefanda fer skv. fjárfestingarstefnu hans sem skrifuð er í 5. gr. reglna sjóðsins. Markmiðið er að ávaxta fjármuni með lánveitingum gegn veði í atvinnuhúsnæði. Eignir sjóðsins munu standa að baki greiðslu skuldbindinga sjóðsins. Sjóðurinn fjárfestir með það að markmiði að tryggja að hann geti mætt greiðsluflæði fjárfestingaeigna sjóðsins geti á hverjum tíma mætt greiðsluskyldum sjóðsins, skuldbindinga sem sjóðurinn hefur gengist undir með útgáfu hlutdeildarskírteina, skuldabréfa eða lánasamninga eða samninga sem hann hefur gert.</p> <p>Fjárfestingarheimildir útgefanda takmarkast við fjárfestingu í skuldabréfum sem tryggð eru með veði í atvinnuhúsnæði og innlán fjármálafyrirtækja, auk þess sem honum er heimilt að eiga reiðufé. Fjárfestingar sjóðsins í öðrum eignum eru óheimilar.</p> <p>Útgefandi á í dag 161 veðskuldabréf.</p>														
B.35	Takmarkanir á lántöku og/eða skuldsetningu.	<p>Í 12. gr. reglna útgefanda er kveðið á um að útgefandi hafi heimild til skammtíma lántöku ef lántakan sé liður í því að verja hagsmuni útgefanda, s.s. eins og við uppboð á fasteignum sem útgefandi er með veð í. Ekki er kveðið frekar á um frekari heimildir til lántöku og/eða skuldsetningu útgefanda í reglunum.</p>														
B.36	Lagaleg staða sjóðs um sameiginlega fjárfestingu ásamt heiti	<p>Lögformlegt heiti útgefandans og viðskiptaheiti er Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing. Útgefandi er skráður á Íslandi undir kennitölunni 570909-9320. Lögheimili útgefanda og skrifstofa er að Borgartúni 29, 105 Reykjavík. Rekstrarfélag útgefanda er Rekstrarfélag Virðingar hf., kt. 531109-2790, Borgartúni 29, 105 Reykjavík. Útgefandi er stofnaður, skráður og starfræktur sem fagfjárfestastjóður í rekstri</p>														

	eftirlitsyfirvalds þess lands þar sem sjóðurinn var stofnaður.	rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Skv. 63. gr. laganna hefur Fjármálaeftirlitið eftirlit með að starfsemi fagfjárfestasjóða sé í samræmi við lög og reglugerðir settar samkvæmt þeim.
B.37	Lýsing á dæmigerðum fjárfesti sem sjóður um sameiginlega fjárfestingu er ætlaður fyrir.	Þar sem sjóðurinn er lokaður fagfjárfestasjóður skv. lögum nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði, er hann sjóður um sameiginlega fjárfestingu sem eingöngu stendur fagfjárfestum til boða.
B.38	Ef fram kemur í meginmáli lýsingarinnar að meira en 20% af brúttóeignum sjóðsins a) séu bundin í eina tiltekna undirliggjandi eign, eða b) hafi verið fjárfest í sjóði um sameiginlega fjárfestingu eða c) séu háð lánstrausti eða greiðslugetu eins gagnaðila Skal lýsa fjárfestingunni ásamt umfangi hennar o.fl.	Á ekki við.
B.39	Sjóði um sameiginlega fjárfestingu er heimilt að fjárfesta fyrir meira en 40% af brúttóeignum sínum í öðrum sjóðum um sameiginlega fjárfestingu.	Á ekki við.
B.40	Þjónustuaðilar umsækjanda	Rekstrarfélag Virðingar hf. er rekstrarfélag sjóðsins og fer með rekstur hans í samræmi við lög nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Lögformlegt heiti rekstrarfélagsins og viðskiptaheiti er Rekstrarfélag Virðingar hf. og er það skráð á Íslandi undir kennitölunni 531109-2790. Lögheimili rekstrarfélagsins

		<p>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 fagfjárfestingarsjóði skv. lögum nr. 128/2011. Auk þess tekur starfsleyfi rekstrarfélagsins til eignastýringar, fjárfestingaráðgjafar og vörslu og stjórnunar fjármálagerninga í sameiginlegri fjárfestingu, sbr. 1.-3. tölul. 1. mgr. 27. gr. laga nr. 161/2002.</p> <p>Umsjónaraðili tóku skuldabréfa Veðskuldabréfasjóðsins Virðingar til viðskipta á NASDAQ OMX 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. 2/1995, og var stofnað árið 1999. Félagið er í eigu lífeyrissjóða, stéttarféлага, hagsmunasamtaka og einstaklinga.</p> <p>Fram kemur í 8. gr. reglna útgefanda að útgefandi greiði rekstrarfélaginu umsýsluþóknun sem skal á ársgrundvelli vera 0,18% af heildareignum sjóðsins. Rekstrarfélagið greiðir þóknun vörsluaðila af umsýsluþóknun sinni skv. 7. gr. reglna sjóðsins en skv. samningi um rekstur útgefanda greiðir rekstrarfélagið jafnframt þóknun umsýsluaðila af þóknun sinni. Heimilt er að fresta greiðslu þóknunar ef lausafjárstaða útgefanda nægir ekki til að greiða þóknunina á hverjum tíma. Aðrar viðskiptaþóknanir, s.s. vegna kaupa og sölu fjármálagerninga útgefanda, greiðir útgefandi sjálfur.</p>
B.41	<p>Forstöðumaður fjárfestinga/ráðgjafar</p> <p>Vörsluaðili</p>	<p>Jónas Reynir Gunnarsson er sjóðsstjóri Veðskuldabréfasjóðsins Virðingar og hefur verið það frá árinu 2011. 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 stjórnnum neinna félaga.</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 viðskiptavinum, 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 fjármálagerninga í eigu rekstrarfélagsins. Útvistun framangreindra verkefna rekstrarfélagsins hefur engin áhrif á ábyrgð þess gagnvart eigendum hlutdeildarskírteina.</p>
B.42	Mat á eignum	<p>Mat á eignum, skv. 11. grein reglna útgefanda, skal á hverjum tíma endurspegla raunverulegt virði þeirra að teknu tilliti til markaðsaðstæðna. Það skal vera reiknað með eftirfarandi hætti:</p> <ol 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 fjármálagerninga 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. Mat skv. ofangreindu fer fram tvisvar sinnum á ári og er framkvæmt af Rekstrarfélaginu. Engin ákvæði eru til staðar um heimild til að fresta mati á eignum útgefanda.																		
B.43	Gagnkvæmar skuldbindingar	Á ekki við.																		
B.44	Ef sjóður um sameiginlega fjárfestingu hefur ekki hafið eiginlega starfsemi frá skráningar- eða stofndegi sínum og engin reikningsskil hafa verið lögð fram miðað við dagsetningu útgefanda- lýsingar skal gefa yfirlýsingu þess efnis.	Á ekki við.																		
B.45	Lýsing á eignasafni sjóðs um sameiginlega fjárfestingu.	Útgefandi hefur fjárfest í 161 veðskuldabréfum sem útgefin eru af 90 lögaðilum. Veðskuldabréfin eru tryggð með veði í 129 fasteignum (sem allar eru skilgreindar sem atvinnuhúsnæði) en yfir 95% af hinum veðsettu fasteignum eru staðsettar á höfuðborgarsvæðinu. Veðskuldabréfin bera vexti á bilinu 4,5-8,0% vexti og er höfuðstóll þeirra bundinn vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu á bilinu 282,3 til 416,7 stig.																		
B.46	Upplýsingar um nýjasta bókfærða virði hvers verðbréfs.	<table border="0"> <tr> <td colspan="2">Efnahagsreikningur Veðskuldabréfasjóðsins Virðingar í mkr.</td> <td style="text-align: right;">31.12.2013</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Eignir</td> </tr> <tr> <td>Verðbréf með föstum tekjum.....</td> <td></td> <td style="text-align: right;">10.825</td> </tr> <tr> <td>Handbært fé.....</td> <td></td> <td style="text-align: right;">457</td> </tr> <tr> <td>Aðrar skammtímakröfur.....</td> <td></td> <td style="text-align: right;">7</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">Eignir samtals</td> <td style="text-align: right;"><u>11.289</u></td> </tr> </table>	Efnahagsreikningur Veðskuldabréfasjóðsins Virðingar í mkr.		31.12.2013	Eignir			Verðbréf með föstum tekjum.....		10.825	Handbært fé.....		457	Aðrar skammtímakröfur.....		7		Eignir samtals	<u>11.289</u>
Efnahagsreikningur Veðskuldabréfasjóðsins Virðingar í mkr.		31.12.2013																		
Eignir																				
Verðbréf með föstum tekjum.....		10.825																		
Handbært fé.....		457																		
Aðrar skammtímakröfur.....		7																		
	Eignir samtals	<u>11.289</u>																		

C. Verðbréfin

Liður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
C.1	Tegund og flokkar verðbréfa sem boðin verða til sölu og tekin til viðskipta í Kauphöll.	Upphafleg höfuðstólsfjárhæð útgefinna skuldabréfa í flokknum er kr. 10.800.000.000 að nafnverði. Skuldabréfin eru verðtryggð m.v. vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu 418,7 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 VEDS1 14 1 í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf. og hefur verið óskað eftir sama auðkenni í kerfum Kauphallarinnar. ISIN-númer

		skuldabréfanna er IS0000024768.
C.2	Gjaldmiðill skuldabréfanna.	Skuldabréfin eru gefin út í íslenskum krónum.
C.5	Hömlur á meðferð skuldabréfanna.	Engar hömlur eru á framsali skuldabréfanna en þó er eingöngu heimilt að framselja þau til nafngreindra aðila.
C.8	Lýsing á réttindum tengdum skuldabréfunum og hvers kyns takmörkunum á þeim réttindum.	<p>Skv. 12. gr. reglna útgefanda skal eignum útgefanda ráðstafað í eftirfarandi röð.</p> <p>A. til greiðslu opinberra gjalda og til greiðslu rekstrarkostnaðar sjóðsins</p> <p>B. í samræmi við skilmála skuldaskjala eða lánasamninga sem útgefandi hefur gerið út eða gert.</p> <p>C. til hlutdeildarskírteinishafa í samræmi við reglur útgefanda, en þess skal þó gætt að slík ráðstöfun skerði ekki möguleika sjóðsins á því að standa við skuldbindingar sínar í framtíðinni miðað við fyrirliggjandi upplýsingar þegar slík ráðstöfun á sér stað. Arður er að hámarki 10% af nafnvirði útgefina hlutdeildarskírteina. Arðgreiðslum skal bætt við höfuðstól sjóðsins.</p> <p>Skv. 16. gr. reglna útgefanda er óheimilt að gera breytingar á reglum sjóðsins nema með samþykki a.m.k. 66,67% kröfuhafa sjóðsins, m.v. fjárhæð krafna. Enginn einn skuldabréfaeigandi eða tengdir aðilar eiga nægilegt magn skuldabréfa til að samþykkja breytingu.</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>
C.9	Nafnvextir. Fyrsti vaxtadagur og gjalddagar vaxta. Gjalddagi og niðurgreiðsluferill lánsins. Upplýsingar um ávöxtun. Fyrirsvar fyrir handhafa skuldabréfanna.	<p>Skuldabréfin bera 3,50% fasta flata vexti. Skuldabréfin voru gefin út 27. maí 2014. Fyrsti vaxtadagur skuldabréfanna var 27. maí 2014.</p> <p>Vextir greiðast á þriggja mánaða fresti, í fyrsta sinn 15. ágúst 2014. Verðbótum er bætt við höfuðstól áður en vextir eru reiknaðir út. Höfuðstóll er greiddur með einni afborgun þann 15. maí 2064.</p> <p>Vextir greiðast fjórum sinnum á ári þ.e. 15. febrúar, 15. maí, 15. ágúst og 15. nóvember ár hvert. Fyrst 15. ágúst 2014 og síðast þann 15. maí 2064. Meðalvextir undirliggjandi eigna útgefanda eru um 5,2% og því hærri en vextir skuldabréfa í VEDS1 14 01 og mun mismunur á vaxtatekjum og –gjöldum verða greiddur út sem vaxtauki 15. febrúar hvert ár og verður honum ráðstafað inn á höfuðstól VEDS1 14 01. Komi til þess að greiddar verði fyrirframgreiðslur af undirliggjandi eignum útgefanda verður þeim ráðstafað inn á höfuðstól VEDS1 14 01 á næsta vaxtagjalddaga en um slíka greiðslu verður eigendum VEDS1 14 01 tilkynnt um með 15 daga fyrirvara.</p> <p>Vextir reiknast með dagareglu 30E/360.</p> <p>Skuldabréfið er verðtryggt með vísitölu neysliverðs með grunnvísitölu 419,7 í maí 2014.</p> <p>Fyrirsvar fyrir handhafa skuldabréfa: Á ekki við.</p>
C.12	Lágmarks nafnverðseining verðbréfanna.	Hver eining skuldabréfanna er kr. 20.000.000,-. Hlutaeiningar eru ekki heimilaðar.
C.21	Um markaðinn sem skuldabréfin	Skuldabréfin voru gefin út rafrænt þann 27. maí 2014 í kerfi Verðbréfasráningar Íslands og hafa þegar verið seld fagjáfrestum. Sala þeirra fór fram gegn skiptum á hlutdeildarskírteinum í sjóðnum og skuldabréfunum. Búið er að óska eftir töku til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar þann

verða tekin til viðskipta á.	xx.xx.2014 og verða skuldabréfin tekin til viðskipta einum viðskiptadegi eftir að Kauphöllin birtir tilkynningu þess efnis.
------------------------------	---

D. Áhætta

Liður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
D.2	Áhættuþættir tengdir útgefanda	<p>Ýmsir áhættuþættir tengjast fjárfestingu í skuldabréfum útgefanda og geta haft áhrif á getu hans til að standa við skuldbindingar sínar samkvæmt útgáfu skuldabréfanna og/eða skipta máli varðandi mat á þeirri áhættu er tengist bréfunum. Þeir áhættuþættir sem sérstaklega eiga við um útgefanda eru lausafjáráhætta, uppgreiðsluáhætta, vaxtaáhætta, samningsáhætta, útlánaáhætta, markaðsáhætta, rekstraráhætta, lagaleg áhætta og fasteignamarkaðsáhætta.</p> <p>Lausafjáráhætta</p> <p>Lausafjáráhætta er hættan á að sjóðurinn geti ekki staðið við skuldbindingar sínar þegar þær gjaldfalla. Sjóðurinn kemur til með að fá bæði höfuðstóls- og vaxtagreiðslur af veðskuldabréfunum og verða þessar greiðslur notaðar til að greiða vexti af VEDS1 14 01 auk þess sem sjóðurinn er með um 100 milljónir króna í handbæru fé. Ef vaxtagreiðslur hætta að berast af yfir 30% af heildarupphæð útistandandi veðskuldabréfa yfir 12 mánaða tímabil gæti komið til þess að sjóðurinn geti ekki staðið í skilum með greiðslur til fjárfesta á réttum gjalddögum.</p> <p>Uppgreiðsluáhætta</p> <p>Samkvæmt ákvæðum í meirihluta veðskuldabréfanna er greiðendum þeirra veðskuldabréfa heimilt að greiða þau upp gegn greiðslu uppgreiðsluþóknunar og skal þóknunin nema á bilinu 1,00%-2,00% af uppgreiðsluverðmæti lánsins. Sjóðurinn á þó 24 veðskuldabréf sem heimilt er að greiða upp án uppgreiðsluþóknunar, en samanlagður höfuðstóll þeirra nemur um 18,4% af samanlögðum heildarhöfuðstól veðskuldabréfanna.</p> <p>Vaxtaáhætta</p> <p>Útgefandi mun fyrirsjáanlega þurfa að ávaxta fjármuni til skemmri tíma sem ætlaðir eru til þess að standa straum af skuldbindingum sjóðsins. Ber sjóðnum að ávaxta þessa fjármuni samkvæmt fjárfestingarstefnu sjóðsins, sem kemur fram í 5 gr. reglna útgefanda. Ekki er víst að útgefandi eigi kost á að ávaxta fjármuni sína á sambærilegum kjörum og eru á VEDS1 14 1 skuldabréfunum sem bera 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.</p> <p>Samningsáhætta</p> <p>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 skuldabréfanna.</p> <p>Útlánaáhætta</p> <p>Ætlunin er að eignir útgefanda, sem eru að 99% í formi veðskuldabréfanna, standi undir greiðsluflæði skuldabréfa útgefanda. Endurgreiðsla á skuldabréfum útgefanda er því undir því komin að greiðendur veðskuldabréfanna standi við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda.</p> <p>Markaðsáhætta</p> <p>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 OMX Iceland hf. er ekki hægt að ábyrgjast skilvirkan markað með</p>

		<p>skuldabréfin. Hluti markaðsááhættu er svokölluð seljanleikaááhætta, þ.e. áhættan á því að ekki reynist unnt að selja skuldabréf þegar vilji stendur til.</p> <p>Rekstraráhætta</p> <p>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.</p> <p>Lagaleg áhætta</p> <p>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.</p> <p>Fasteignamarkaðsááhætta</p> <p>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.</p>
D.3	Áhættuþættir tengdir verðbréfunum	<p>Seljanleikaááhætta</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>Markaðsááhætta</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 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>Uppgjörsááhætta</p> <p>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>Vörsluááhætta</p> <p>Þeir fjárfestar sem nýta sér vörsluþjónustu bera áhættuna sem slíkrri 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>Verðbólguááhætta</p> <p>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 vísitölu getur hins vegar haft áhrif á virði skuldabréfanna til hækkunar eða lækkunar.</p> <p>Útlánaááhætta</p> <p>Eignum útgefanda er ætlað að mæta greiðsluflæði skuldabréfa útgefanda. Endurgreiðsla á skuldabréfum útgefanda er því háð því að greiðendur undirliggjandi</p>

		eigna útgefanda standi við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda. Útgefandi mun ekki fjárfesta í frekari skuldaskjölum.
--	--	---

E. Útboðið

Liður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
E.4	Mögulegir hagsmunarárekstrar	<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 OMX Iceland:</p> <ul style="list-style-type: none"> Virðing hf. á Rekstrarfélagið að fullu, en Rekstrarfélagið annast rekstur Veðskuldabréfasjóðsins Virðingar 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. ákvæðum skuldabréfa VEDS1 14 01. Virðing hf. er útvistunaraðili og vörslufyrirtæki Rekstrarfélagsins og sér um að innheimta veðskuldabréfin fyrir hönd sjóðsins og hefur milligöngu um um greiðslur útgefandans til skuldabréfaeigenda VEDS1 14 01. Rekstrarfélagið og Virðing hf. þiggja þóknun frá Veðskuldabréfasjóðnum Virðingu vegna verkefna þeirra sem þau vinna fyrir sjóðinn.
E.7	Kostnaður	Á ekki við.

Hluti II.

Verðbréfalýsing

VEÐSKULDABRÉFASJÓÐURINN
VIRÐING

VERÐBRÉFALÝSING

Vegna töku skuldabréfaflokksins VEDS1 14 01 til viðskipta

30.06.2014

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.....	18
9.	HEIMILDIR OG SKULDBINDINGAR	19
10.	TAKA TIL VIÐSKIPTA OG GREIÐSLUFYRIRKOMULAG.....	20
11.	SKATTAMÁL	21
12.	UPPLÝSINGAR FRÁ ÞRIÐJA AÐILA	21
13.	KOSTNAÐUR VEGNA TÖKU TIL VIÐSKIPTA	21
14.	REGLUR VEÐSKULDABRÉFASJÓÐSINS VIRÐINGAR	23
15.	ÚTGÁFULÝSING VEDS1 14 01.....	24

VERÐBRÉFALÝSING

1. ÁHÆTTUÞÆTTIR

Hér á eftir fer umfjöllun um þá áhættuþætti sem útgefandi, Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing, kt. 570909-9320, Borgartúni 29, Reykjavík, álitur 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 VEDS1 14 01. Kafllinn inniheldur upplýsingar um áhættuþætti sem stjórn Rekstrarfélags Virðingar hf., sem fer með æðsta vald í málefnum útgefandans, 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 Rekstrarfélagsins er sú upptalning áhættuþátta er varðar VEDS1 14 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 30.06.2014, áður en ákvörðun er tekin um að fjárfesta í skuldabréfum útgefanda.

Óskað hefur verið eftir töku skuldabréfa útgefanda til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf., Laugarvegi 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 hækunar 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 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.

1.6. Útlánaáhætta

Eignum útgefanda er ætlað að mæta greiðslufæði skuldabréfa útgefanda. Endurgreiðsla á skuldabréfum útgefanda er því að verulegu leyti háð því að greiðendur undirliggjandi eigna útgefanda, þ.e. Veðskuldabréfanna, 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 99,9% tilvika innan við 75% af áætluðu verðmæti undirliggjandi fasteignar¹ er áhætta tengd útlánum útgefanda því frekar tengd möguleikum á því að greiðslur til útgefanda teyjist vegna vanskila heldur en því að útlán útgefanda tapist. Útgefandi mun ekki fjárfesta í frekari skuldaskjölum. Tölulega greiningu á útlánasafni útgefanda má finna í kafla 7.6. í verðbréfalýsingu þessari.

2. TILKYNNING TIL FJÁRFESTA

Verðbréfalýsing þessi, dags. 30.06.2014 er hluti lýsingar, dags. 30.06.2014, sem er gerð vegna umsóknar um töku skuldabréfa með auðkennið VEDS1 14 01 til viðskipta á Aðalmarkað NASDAQ OMX Iceland hf. Lýsingin samanstendur af þremur skjölum, verðbréfalýsingu þessari auk útgefandalýsingar og samantektar dagsettum 30.06.2014. 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 OMX 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 Veðskuldabréfasjóðnum Virðingu 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. 28.2.2014

3. ORÐSKÝRINGAR

Í þessari verðbréfalýsingu merkir:

1. *Útgefandi/sjóðurinn:* Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing, kt. 570909-9320, Borgartúni 29, 105 Reykjavík.
2. *Umsjónaraðili/Virðing:* Virðing hf., kt. 561299-3909, Borgartúni 29, 105 Reykjavík.
3. *Skuldabréfin:* Skuldabréfaflokkurinn VEDS1 14 01.
4. *Veðskuldabréf/-in:* Veðskuldabréf í eigu sjóðsins, útgefið/-n af lögaðilum og tryggt/-ð með veði í atvinnuhúsnæði á Íslandi.
5. *Lántakar:* Lögaðilar sem skulda sjóðnum í samræmi við skilmála veðskuldabréfanna.
6. *Hlutdeildarskírteini:* Fjármálagerningur sem er staðfesting á tilkalli allra þeirra sem eiga hlutdeild í sjóðnum.
7. *Veðsetningarhlutfall:* Hlutfall lánsfjárhæðar af metnu markaðsvirði fasteignar sem veðsett er til tryggingar veðskuldabréfi.
8. *Kauphöll:* NASDAQ OMX 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. *Verðbréfaskráning:* Verðbréfaskráning Íslands hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík.
11. *Rekstrarfélagið:* Rekstrarfélag Virðingar hf., kt. 531109-2790, Borgartúni 29, 105 Reykjavík.
12. *Kr./krónur:* Íslenskar krónur.
13. *Fjármálaeftirlitið:* Fjármálaeftirlitið, kt. 541298-3209, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík.

4. ÁBYRGIR AÐILAR

4.1. Útgefandi

Útgefandi skuldabréfanna er Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing. Útgefandi er sjóður um sameiginlega fjárfestingu, nánar tiltekið fagfjárfestasjóður skv. IV. kafla laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði og lýtur sem slíkur eftirliti Fjármálaeftirlitsins.

4.2. Umsjónaraðili

Umsjónaraðili tóku skuldabréfa Veðskuldabréfasjóðsins Virðingar 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 hlutdeildarskírteinum í Veðskuldabréfasjóðnum Virðingu auk umsjónar og vinnu vegna tóku skuldabréfanna til viðskipta í Kauphöll. Þá er umsjónaraðili jafnframt umsjónaraðili útreiknings skv. útgáfulýsingu VEDS1 14 01. Umsjónaraðili er fjármálafyrirtæki samkvæmt lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki með starfsleyfi frá Fjármálaeftirlitinu sem verðbréfafyrirtæki.

4.3. Yfirlýsing stjórnar Rekstrarfélags Virðingar hf.

Stjórn Rekstrarfélags Virðingar hf., kt. 531109-2790, Borgartúni 29, 105 Reykjavík, sem er stofnandi sjóðsins og fer með æðsta vald í málefnum útgefanda, 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, 30.06.2014

Kristján Börkur Einarsson, stjórnarformaður Rekstrarfélags Virðingar hf.

Ingólfur Guðmundsson, stjórnarmaður Rekstrarfélags Virðingar hf.

Anna Bjarney Sigurðardóttir, stjórnarmaður Rekstrarfélags Virðingar hf.

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, 30.06.2014

F.h. Virðingar hf.

Brynjólfur P. Gylfason
framkvæmdastjóri rekstrarsviðs

5. UM UMSJÓNAR- OG REKSTRARAÐILA ÚTGEFANDA

5.1. Fyrirkomulag útgáfu

Útgáfa skuldabréfanna var ekki sölutryggð og voru skuldabréfin boðin hlutdeildarskírteinis-höfum sjóðsins, sem allir eru fagfjárfestar, til kaups. Skyldu þeir greiða fyrir skuldabréfin með því að afsala hlutdeildarskírteinum sínum til sjóðsins. Á móti fengu þeir skuldabréf afhent í sama hlutfalli af heildarútgáfufjárhæðinni og hlutfallsleg eign þeirra var í sjóðnum skv. hlutdeildarskírteiniseign, þ.e. sá sem átti 10% hlutdeildarskírteina í sjóðnum áður skyldi fá 10% af nafnvirði VEDS1 14 01. Engin opinber tilkynning var birt um útboðið, sem taldist ekki almennt útboð í skilningi 43. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti. Útgáfudagur skuldabréfanna var 27.5.2014 og fór afhending skuldabréfanna fram þann dag gegn afsali hlutdeildarskírteina.

5.2. Ráðgjafar

Virðing hf., kt. 561299-3909, Borgartúni 29, 105 Reykjavík, hefur fyrir hönd útgefanda og Rekstrarfélags Virðingar hf. umsjón með því að fá skuldabréfin tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. Umsjónaraðili hefur verið forsvarsmönnum útgefanda til ráðgjafar við gerð þessarar lýsingar auk Lögheimtunnar ehf., kt. 710501-3430, Laugavegi 99, 101 Reykjavík. Útgefandi var upphaflega stofnaður af Rekstrarfélagi verðbréfasjóða ÍV hf. en Virðing hf. og Lögheimtan ehf. unnu að gerð lýsingarinnar í samráði við forsvarsmenn útgefandans.

5.3. Hagsmunir

Engir hagsmunaárekstrar eru milli skyldustarfa fyrir útgefanda eða Rekstrarfélag Virðingar hf. hjá stjórn, framkvæmdastjóra Rekstrarfélagsins og/eða sjóðsstjóra 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 VEDS1 14 01 og eru þeir í samræmi við hagsmuni útgefanda. Við dagsetningu þessarar verðbréfalýsingar var sölu á öllum skuldabréfum VEDS1 14 01 lokið.

5.4. Framkvæmd fjárfestingarstefnu

Í samræmi við reglur útgefanda, ber Virðing hf. ábyrgð á því að fjárfestingar séu í samræmi við fjárfestingarstefnu útgefanda eins og henni er lýst í reglum sjóðsins.

Virðing hf. er löggilt verðbréfafyrirtæki og starfar á Íslandi í samræmi við þar til gert starfsleyfi sem útgefið er af Fjármálaeftirlitinu. Félagið, sem stofnað var árið 1999, starfar meðal annars eftir lögum um verðbréfavíðskipti nr. 108/2007, lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki og lögum nr. 64/2006 um aðgerðir gegn peningþvætti og fjármögnun hryðjuverka. Félagið er í dag í eigu lífeyrissjóða, stéttarfélaga, hagsmunasamtaka og einstaklinga en sameining félagsins við Auði Capital hf., kt. 640507-0390, var samþykkt af hluthöfum beggja félaga skv. samrunaáætlun, dags. 7.11.2013. Sameiningin hefur þegar farið fram undir nafni og kennitölu Virðingar hf. og var staðfest á aðalfundi félagsins þann 5.2.2014.

5.5. Fjárfestingarráð

Ráðgefandi fjárfestingaráð sem skipað er fulltrúum eigenda hlutdeildarskírteina og kröfuhafa sjóðsins hefur það hlutverk að veita álit í álitamálum sem varðað hafa fjárfestingar sjóðsins auk þess að hafa ákvörðunarvald um útgjöld og kostnað sem ráðast þarf í til að verja hagsmuni sjóðsins. Ráðið hefur komið saman þegar 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 í sjóðinn, sem var gert í desember 2013, mun hlutverk ráðsins einskorðast við ákvarðanir sem taka þarf til að vernda hagsmuni sjóðsins.

Fjárfestingaráð var kosið við stofnun sjóðsins og er skipað fulltrúum sem tilnefndir voru af þáverandi eigendum hlutdeildarskírteina í sjóðnum en viðkomandi aðilar eru nú eigendur þeirra hlutdeildarskírteina sem eru enn í sjóðnum ásamt því að eiga öll útgefin skuldabréf í VEDS1 14 01 við gerð lýsingar þessarar. Komi fram ósk um breytingu á fjárfestingaráðinu þarf að kjósa nýja fulltrúa á fundi hlutdeildarskírteinishafa og kröfuhafa sem boða þarf með tveggja vikna fyrirvara af

rekstrarfélagi sjóðsins. Ekki hefur komið fram ósk um breytingu á skipan ráðsins frá því að það var fyrst skipað. Ráðið skipa í dag eftirtaldir aðilar:

Kristján Örn Sigurðsson, formaður, framkvæmdastjóri Sameinaða lífeyrissjóðsins.

Baldur Viljálmsson, forstöðumaður eignarstýringar LSR

Ólafur Sigurðsson, framkvæmdastjóri Stafa lífeyrissjóðs

Davíð Rudólfsson, forstöðumaður eignastýringar Gildis lífeyrissjóðs.

5.6. Þóknanir 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. Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing 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 víðskipta 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 lýsingum, svo og framsetningu þeirra og birtingu.

Skilmálar skuldabréfaflokksins eru eftirfarandi:

Auðkenni	VEDS1 14 01
ISIN númer	IS0000024768
Gjaldmiðill	ISK
Vextir	3,50% fastir vextir
Dagaregla	30E/360
Heimild útgáfu	Kr. 10.800.000.000 (Tíu milljarðar og áttahundruð milljónir króna)
Fjárhæð útgáfu nú	Kr. 10.800.000.000 (Tíu milljarðar og áttahundruð milljónir króna)
Nafnverðseiningar	kr. 20.000.000,-. Hlutaeiningar eru ekki heimilaðar.
Fyrsti vaxtadagur	27. maí 2014
Lokagjalddagi	15. maí 2064
Tegund bréfs	Vaxtagreiðslubríf
Greiðslutíðni vaxta	Á þriggja mánaða fresti

Fyrsti greiðsludagur vaxta	15. ágúst 2014
Fjöldi vaxtagreiðslna	200– þann 15. maí, 15. ágúst, 15. nóvember og 15. febrúar ár hvert
Verðtrygging	Skuldabréfin eru verðtryggð með vísitölu neysluverðs („VNV“) með grunnvísitölu 419,7 í maí 2014. Verðbætur á höfuðstól skulu reiknaðar áður en vextir hvers tímabils eru reiknaðir.
Vaxtaauki	15. febrúar ár hvert skal greiða út vaxtaauka fyrir liðið ár á undan. Upphæð vaxtaaukans skal nema öllum innheimtum vaxtatekjum ársins að frádregnum greiddum vöxtum og kostnaði ársins. Fjárhæð vaxtaaukans skal tilkynna með minnst 15 daga fyrirvara. Útgefandi skal greiða vaxtaaukann til skuldabréfaeigenda í hlutfalli við eign þeirra í skuldabréfafloknum.
Útgáfudagur	27. maí 2014
Uppgreiðsluheimild	Á vaxtagjalddögum bréfsins er útgefanda heimilt að greiða upp skuldabréfin, að hluta eða öllu leyti, án þóknunar. 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.
Heimild til útgáfu	Útgáfa skuldabréfaflokksins var samþykkt af stjórn Rekstrarfélags Virðingar hf., kt. 531109-2790, á fundi stjórnarinnar þann 20.03.2013
Skilmálabreyting	Skilmálum skuldabréfanna má aðeins breyta með samþykki aukins meirihluta skuldabréfaeigenda, að lágmarki 66,67% miða við fjárhæð. Útgefandi skal kynna tillögur að skilmálabreytingum og leita samþykkis fyrir þeim á fundi sem hann boðar með minnst 15 daga fyrirvara. Útgefanda ber að tilkynna Verðbréfaskráningu um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfaflokks.
Stimpilgjald	Ekkert stimpilgjald er greitt vegna útgáfunnar í samræmi við lög nr. 138/2013 um stimpilgjald.
Eignir til tryggingar greiðslu skuldabréfanna	Eignir útgefanda standa til tryggingar á greiðslu þessa skuldabréfs. Fjárfestingarheimildir útgefanda eru takmarkaðar samkvæmt 5. gr. reglna hans við: <ul style="list-style-type: none"> a) Skuldabréf sem tryggð eru með veði í atvinnuhúsnæði b) Innlán fjármálafyrirtækja og reiðufé Útgefanda er og 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 sjóðsins, sbr. 6. mgr. 12. gr. reglna útgefanda.
Framsäl	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.
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. 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. skuldabréfaflokknum 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 OMX 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 nauðungaruppboði eða ef eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa fellur skuldabréfaútgáfan í gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust.</p>
Sérstök skilyrði og gjaldfellingarheimildir	<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 fjárfestingarstefnu útgefanda. Aðrar skilmálabreytingar eru óheimilar.</p> <p>Eigendum skuldabréfa í skuldabréfaflokknum er heimilt að gjaldfella útistandandi höfuðstól skuldabréfanna eins og hann er</p>

	<p>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 skilmálabreytingar á veðskuldabréfum sínum eða samþykkir breytingar á veðtryggingum að baki veðskuldabréfunum, sem ekki eru í samræmi við heimildir þær til skilmálabreytinga sem getið er í 2. mgr. þessa liðar hér að framan. Útgefandi gerir breytingar á reglum sínum, í andstöðu við ákvæði í 16. gr. reglna útgefanda. <p>Gjaldfelli eigandi skuldabréfs í skuldabréfaflokknum kröfu sína í samræmi við ákvæði skuldabréfaflokksins áður en til töku til viðskipta kemur skal útgefandi upplýsa aðra skuldabréfaeigendur um slíka gjaldfellingu.</p> <p>Komi til þess að útgefandi þurfi að fullnusta þær tryggingar sem standa á bak við veðskuldabréfin, eitt eða fleiri, skal útgefandi greiða endurheimtur til skuldabréfaeigenda í hlutfalli við eign þeirra í skuldabréfaflokknum.</p>
Ágreiningur	Rísi mál út af skuldabréfaflokki þessum, má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt reglum XVII. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

6.1. Forgangsröðun greiðslna

Skv. 12. gr. reglna sjóðsins, en þær má finna í 13. kafla þessarar verðbréfalýsingar, eiga eigendur skuldabréfaflokksins VEDS1 14 01 forgang á eignir sjóðsins eftir að sjóðurinn hefur greitt opinber gjöld og rekstrarkostnað sjóðsins. Þá er útgefanda ekki heimilt að gangast undir frekari fjárhagsskuldbindingar sem eru jafnsettar þessari skuldabréfaútgáfu eða framar henni í kröfuröð.

6.2. Fjárfestingarstefna útgefanda

Eins og lýst er í 5. gr. reglna útgefanda, er markmið sjóðsins að ávaxta fjármuni sjóðsins með lánveitingum gegn veði í atvinnuhúsnæði. Í greininni kemur fram að sjóðurinn fjárfesti með það að markmiði að tryggja að greiðsluflæði fjárfestinga sjóðsins geti á hverjum tíma mætt greiðsluskyldum sjóðsins, skuldbindinga sem sjóðurinn hefur gengist undir með útgáfu, hlutdeildarskírteina, skuldabréfa eða lánasamninga og samninga sem hann hefur gert. Samkvæmt 5. gr. reglnanna er fjárfestingarstefna útgefanda bundin við eftirfarandi fjárfestingar:

- Skuldabréf sem tryggð eru með veði í atvinnuhúsnæði.
 - Fjárfestingar í þessum flokki skulu uppfylla eftirfarandi skilyrði:
 - Lánakjör skulu ákveðin af sjóðnum með tilliti til markaðsaðstæðna, trygginga og greiðslugetu útgefanda.
 - Fasteignir, sem veð er tekið í, skulu vera skráðar í fasteignaskrá Þjóðskrár.
 - Skuldabréf sem tryggð eru með veði í fasteignum utan höfuðborgarsvæðisins mega að hámarki vera 20% af eignum sjóðsins.
 - Veðsetningarhlutfall má ekki vera hærra en 75% við kaup á skuldabréfi.

- v. Skuldabréf þar sem veðsetningarhlutfall er á milli 65% og 75% við kaup, skulu samtals vera að hámarki 20% af eignum sjóðsins miðað við verðmæti.
- vi. Skuldabréf útgefin af sama aðila mega að hámarki vera 20% af eignum sjóðsins.
- vii. Fjárfesting í hverri útgáfu má vera að hámarki 10% af eignum sjóðsins.
- viii. Síðasti gjalddagi skal ekki vera síðar en 15. janúar 2053.

b) Innlán fjármálafyrirtækja og reiðufé.

Fjárfestingar sjóðsins í öðrum eignum en þeim sem eru taldar upp hér að ofan eru óheimilar. Við dagsetningu þessarar verðbréfalýsingar námu veðskuldabréfin um 99% af eignum sjóðsins og um 1% af eignum sjóðsins var í sjóði og bankainnistæðum. Afborganir, uppgreiðslur og aðrar innborganir inn á höfuðstól skuldabréfa sem heyra undir a) lið hér að ofan ganga til niðurgreiðslu á höfuðstól skuldabréfanna. Þá mun svokallaður vaxtauki, sem til fellur vegna mismunar á vaxtatekjum veðskuldabréfanna annars vegar og vaxtakostnaðar skuldabréfanna hins vegar, að teknu tilliti til rekstrarkostnaðar og opinberra gjalda, verða greiddur til eigenda skuldabréfanna án þess að vera ráðstafað til niðurgreiðslu höfuðstóls skuldabréfanna, sbr. liður 2.2. í útgáfulýsingu, sem finna má í 15. kafla verðbréfalýsingu þessarar.

Fjárfestingarmarkmiðum og -stefnu sjóðsins er lýst í 5. gr. reglna sjóðsins en til að breyta markmiðunum eða stefnunni verður að breyta reglum sjóðsins, sbr. 16. gr. reglnanna. Reglum sjóðsins má aðeins breyta með samþykki a.m.k. 66,67% kröfuhafa sjóðsins m.v. fjárhæð krafna. Reglur sjóðsins má finna í 14. kafla lýsingar þessarar.

6.3. Réttindi og hlunnindi

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

6.4. 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 vaxtakröfum 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 höfuðstóls skuldabréfanna.

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 sjóðsins samanstanda af veðskuldabréfum sem sjóðurinn hefur keypt á árunum 2008 til loka árs 2013. 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 útfrá þessum mælikvörðum metið hvort bréfin falla undir fjárfestingarstefnu sjóðsins. Veðskuldabréfin eru gefin út í samræmi við íslensk lög.

Í lok febrúar árið 2014 samanstóð veðskuldabréfasafnið af 161 veðskuldabréfi sem keypt voru vegna alls 92 verkefna á vegum 91 skuldara. Heildarverðmæti eigna sjóðsins var 10,8 milljarðar. Bréfin eru tryggð með veði í alls 129 fasteignum og er heildar fasteignamat þeirra fasteigna 17,1 milljarður og brunabótamat þeirra samtals 29,2 milljarður. Heildarfermetrafjöldi eignanna er 118.569 fm. Skuldabréfin eru öll verðtryggð langtímaveðskuldabréf, eru öll framseljanleg og öll uppgreiðanleg utan 3ja bréfa sem verða ekki uppgreiðanleg fyrr en á árunum 2015 til 2017. Þá hvíla 98% veðskuldabréfanna á 1. eða 2. veðrétti viðkomandi fasteignar hverju sinni. Á þeim tíma sem sjóðurinn hefur verið starfræktur hefur hann leyst til sín eina eign sem seld var aftur án skaða fyrir sjóðinn. Uppsöfnuð heildarvanskil sjóðsins í lok febrúar voru um 1,5% af heildareignum sjóðsins. Ekki var gert nýtt verðmat á undirliggjandi fasteignum vegna töku VEDS1 14 01 til viðskipta en vegið veðsetningarhlutfall þeirra þann 1.12.2013, m..v. þau gögn sem lágu fyrir um verðmæti fasteignanna í upphafi, var 53%. Útgefandi mun hvorki selja, yfirfæra né framselja eignirnar.

7.1. Skilmálar undirliggjandi eigna

Markmið sjóðsins er að ávaxta fjármuni sjóðsins með lánveitingum gegn veði í atvinnuhúsnæði, en markmiði útgefanda er lýst í 5. gr. reglna útgefanda. Skuldabréfin bera verðtryggða nafnvexti á bilinu 4,5-8,0%, sem gera að meðaltali 5,2% verðtryggða vexti en höfuðstóll veðskuldabréfanna er bundinn vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu á bilinu 282,3 til 416,7 stig. Gjald dagar skv. stærstum hluta veðskuldabréfanna eru mánaðarlega eða yfir 90% en þau veðskuldabréf sem ekki eru með mánaðarlega gjalddaga 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 fyrirtæki. 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. Um ráðstöfun uppgreiðsluandvirðis eigna sjóðsins

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 24 veðskuldabréfanna eru þó þeirra skilmála að ekki þarf að greiða uppgreiðsluþóknun vegna fyrirframgreiðslu þeirra. 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 VEDS1 14 01 heimilt að greiða upp skuldabréfin, að hluta eða öllu leyti, án þóknunar. 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 sjóðsins, en hana má finna í 5 gr. reglna útgefanda. 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 verður slíkum fyrirframgreiðslum ráðstafað með sama hætti og uppgreiðslum, sbr. hér að ofan.

7.3. Innheimtuaðili

Útgefandi hefur samið við Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160, Kirkjusandi, 105 Reykjavík, (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 innheimtubjónustu. 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 OMX Iceland. Fjármálaeftirlitið hefur eftirlit með starfsemi bankans.

7.4. Bókfært virði

Mat á eignum, skv. 11. grein reglna útgefanda, skal á hverjum tíma endurspegla raunverulegt virði þeirra að teknu tilliti til markaðsaðstæðna. Það skal vera 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. Þar sem aðrir fjármálagerningar eru ekki leyfðir skv. fjárfestingarstefnu útgefanda en ofangreind innlán, veðskuldabréf og lánasamningar þá getur hér eingöngu verið um að ræða fasteignir sem útgefandi hefur þurft að leysa til sín vegna uppgjörs skulda. Virði fasteigna yrði þá metið af löggildum fasteignasala en Rekstrarfélagið getur samið við þriðja aðila um að annast framangreint mat á óskráðum eignum sjóðsins.

Rekstrarfélagið er ábyrgt fyrir ákvörðun og útreikningi á bókfærðu virði eigna sjóðsins en rekstrarfélaginu er ekki heimilt að fresta mati á verðmæti eigna útgefanda. Bókfært virði eigna skv. framansögðu verður ekki tilkynnt fjárfestum sérstaklega en mun koma fram í árs- og árshlutareikningum Rekstrarfélagsins 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.

7.5. Varsla

Í samræmi við samning um umsjá og vörslur fjármálagerna, dags. 29. nóvember 2010, milli Rekstrarfélagsins og Virðingar, annast Virðing hf. vörslur á eignum sjóðsins og annarra skjala, sbr. viðauki I við samninginn dags. 23 apríl 2014. Vörslur eigna sjóðsins verða í samræmi við reglur sem gilda um vörslufyrirtæki skv. lögum nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestingsjóði, 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.

7.6. Tölfræðileg gögn

Þann 28. febrúar 2014 var eftirfarandi töluleg greining framkvæmd á undirliggjandi eignum útgefanda. Skuldabréfasafn útgefanda hefur ekki verið endurskoðað.

Veðsetningarhlutfall undirliggjandi eigna

Veðhlutfall	Heildarfjárhæð	% af heildarfjárhæð	Fjöldi bréfa	% af heild
0-20%	428.028.405	4,0%	6	4%
20-40%	1.447.377.456	13,5%	21	13%
40-65%	7.381.834.441	68,7%	113	70%
65-75%	1.473.244.957	13,7%	20	12%
> 75%	8.055.088	0,1%	1	1%
Samtals	10.738.540.347	100,0%	161	100%

Vegið veðsetningarhlutfall veðskuldabréfana er 54%. Veðsetningarhlutfall um 70% veðskuldabréfanna er á bilinu 40-65%. Um 86% bréfa er því undir 65% veðsetningarhlutfalli. Eitt bréf er yfir 75% og er það vegna tafar á afléttingu bréfa.

Vaxtakiör undirliggjandi eigna

Vaxtaþrósenta	Heildarfjárhæð	% af heildarfjárhæð	Fjöldi bréfa	% af heild
4,0 - 4,5%	718.842.210	6,7%	7	4%
4,5 - 5,0%	4.912.961.652	45,8%	57	35%
5,0 - 5,5%	2.920.474.439	27,2%	40	25%
5,5 - 6,0%	1.042.961.221	9,7%	23	14%
6,0 - 6,5%	683.146.891	6,4%	11	7%
> 6,5%	460.153.934	4,3%	23	14%
Samtals	10.738.540.347	100,0%	161	100%

Öll veðskuldabréf sjóðsins eru verðtryggð. Um 80% bréfa eru með fasta vexti á bilinu 4-5,5%. Hæstu vextir veðskuldabréfa í eigu útgefanda eru 8,0%. Hlutfall lána með vexti yfir 6,5% er 4,3% af bréfum sjóðsins.

Lánstími undirliggjandi eigna

Lánstími	Heildarfjárhæð	% af heildarfjárhæð	Fjöldi bréfa	% af heild
0 - 10 ár	1.171.038.277	10,9%	15	9%
10 - 20 ár	806.083.194	7,5%	13	8%
20 - 30 ár	8.004.589.116	74,5%	125	78%
30 - 40 ár	255.457.760	2,4%	3	2%
> 40 ár	501.372.000	4,7%	5	3%
Samtals	10.738.540.347	100,0%	161	100%

Hlutfall veðskuldabréfa sem kveða á um lán til 30 ára, eða skemmri tíma, eru 92% eða um 10 milljarðar kr. Vegna fjárhagsörðugleika eins lántaka samþykktu kröfuhafar að skuldbreyta lánnum hans til 50 ára. Um er að ræða 5 bréf eða 4,7% af heildarhöfuðstól undirliggjandi eigna.

Tegundir fasteigna sem tryggja undirliggjandi eignir

Tegund veðs	Heildarfjárhæð	% af heildarfjárhæð	Fjöldi bréfa	% af heild
Hótel / Gistirými / Veitingarhús	2.973.467.136	27,7%	55	34%
Verslun / Þjónusta	4.544.255.904	42,3%	50	31%
Verkstæði / Lager / Iðnaður	1.648.955.886	15,4%	37	23%
Skrifstofubygging	1.571.861.421	14,6%	19	12%
Samtals	10.738.540.347	100,0%	161	100%

Dreifing eigna sjóðsins er með þeim hætti að 42,3% af samanlögðum höfuðstól veðskuldabréfa í eigu sjóðsins eru tryggð með veði í atvinnuhúsnæði þar sem starfsemi er verslun eða þjónusta. Atvinnuhúsnæði sem hýsir hótél, gistirými eða veitingahús tryggja hins vegar veðskuldabréf hverra samanlagður höfuðstóll er 27,7% af heildarverðmæti eigna sjóðsins. Aðrar tegundir fasteigna tryggja minna hlutfall af heildarverðmæti sjóðsins.

Staðsetning veða undirliggjandi eigna

Staðsetning veðs	Heildarfjárhæð	% af heildarfjárhæð	Fjöldi bréfa	% af heild
101	4.559.021.179	42,5%	61	38%
103	30.799.972	0,3%	1	1%
104	105.118.559	1,0%	3	2%
105	978.345.336	9,1%	9	6%
108	879.337.023	8,2%	8	5%
110	1.147.467.515	10,7%	25	16%
112	551.133.937	5,1%	7	4%
113	387.514.808	3,6%	7	4%
116	65.729.832	0,6%	3	2%
150	58.388.400	0,5%	1	1%
200	228.411.777	2,1%	4	2%
203	164.483.680	1,5%	2	1%
210	212.211.379	2,0%	3	2%
220	143.248.111	1,3%	3	2%
221	182.475.795	1,7%	3	2%
230	69.480.851	0,6%	3	2%
235	35.025.327	0,3%	1	1%
270	74.160.450	0,7%	7	4%
300	56.349.123	0,5%	1	1%
> 300	809.837.293	7,5%	9	6%
Samtals	10.738.540.347	100,0%	161	100%

Staðsetning veða sem tryggja undirliggjandi eignir sjóðsins er að mestu á höfuðborgarsvæðinu (póstnúmer 101-270) eða 91,9%. Hlutfall veða á því sem myndi kallast miðsvæðis í Reykjavík (101-108) er 61%. Hlutfall utan höfuðborgarsvæðis er 8,0%.

Höfuðstóll undirliggjandi eigna

Fjárhæð veðskuldabréfa	Heildarfjárhæð	% af heildarfjárhæð	Fjöldi bréfa	% af heild
0 - 50 millj.	1.705.706.043	15,9%	85	53%
50 - 100 millj.	3.002.167.787	28,0%	43	27%
100 - 150 millj.	1.964.337.382	18,3%	17	11%
150 - 200 millj.	984.595.788	9,2%	6	4%
200 - 250 millj.	903.945.831	8,4%	4	2%
250 - 300 millj.	0	0,0%	0	0%
300 - 500 millj.	2.177.787.516	20,3%	6	4%
> 500 millj.	0	0,0%	0	0%
Samtals	10.738.540.347	100,0%	161	100%

Eftirstöðvar höfuðstóls einstakra veðskuldabréfa í eigu sjóðsins eru frá kr. 2.500.000 til kr. 486.000.000,-. Hlutfall verðmætis einstakra veðskuldabréfa sem eru lægri en kr. 200.000.000,- nema 71,3% af heildarverðmæti veðskuldabréfa í eigu útgefanda.

Veðréttir sem tryggja undirliggjandi eignir

Veðréttur	Heildarfjárhæð	% af heildarfjárhæð	Fjöldi bréfa	% af heild
1. veðréttur	5.951.262.311	55,4%	117	73%
2. veðréttur	4.556.782.880	42,4%	38	24%
3. veðréttur	230.495.156	2,1%	6	4%
> 3. veðréttur	0	0,0%	0	0%
Samtals	10.738.540.347	100,0%	161	100%

Hlutfall veðskuldabréfa í eigu útgefanda sem hvíla á 1.veðrétti þeirra eigna sem veðsettar eru til tryggingar er samtals 55,4% af heildarverðmæti undirliggjandi eigna. Um 98% af heildarverðmæti veðskuldabréfa í eigu útgefanda eru tryggð með 1. eða 2.veðrétti í viðkomandi fasteignum.

Stærstu einstöku verkefni sem útgefandi

10 stærstu verkefnin	% af
687.740.600	6,4%
671.429.315	6,3%
568.870.890	5,3%
501.372.000	4,7%
486.237.090	4,5%
428.815.810	4,0%
424.412.640	4,0%
387.693.122	3,6%
351.400.680	3,3%
350.273.131	3,3%
4.156.571.467	45,2%

Stærstu verkefni sjóðsins eru innan heimilda sjóðsins sem kveður á um að fjárfesting í einni útgáfu megi að hámarki vera 10% af eignum sjóðsins, sbr. 5. gr. reglna útgefanda. Stærsta skuldbinding einstaks lántaka við útgefanda nemur 6,4% af heildareign útgefanda eða kr. 687.700.000,-.

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 Verðbréfaskráningu. Komi til þess að skilmálabreyting sé samþykkt á fundinum, þá skal slík samþykkt send Verðbréfaskráningu 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 OMX 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 markaðsverð skuldabréfanna.

8.2. Áætlað sjóðsstreymi útgefanda

Samanlögð höfuðstólsfjárhæð og skilmálar veðskuldabréfanna annars vegar og VEDS1 14 01 hins vegar eru með þeim hætti að sjóðstreymi VEDS1 14 01 endurspeglar sjóðstreymi veðskuldabréfanna og myndast þannig gegnumstreymi um sjóðinn, þó þannig að þar sem afborganir af höfuðstól veðskuldabréfanna eru reglulegar, en afborgun af höfuðstól VEDS1 14 01 er einungis ein í lok lánstímans, verður afborgunum vegna veðskuldabréfanna ráðstafað jafnóðum til niðurgreiðslu á höfuðstól VEDS1 14 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 VEDS1 14 01, þá eru áætlaðar höfuðstólgreiðslur vegna ársins 2014 um 207 milljónir, árið 2015 eru þær 218 milljónir og árið 2016 eru þær 229 milljónir en þessar fjárhæðir geta þó breyst vegna fyrirframgreiðslna og/eða uppgreiðslna undirliggjandi veðskuldabréfa.

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 umsýsluþóknun 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 vaxtaauka, sbr. skilmálar VEDS1 14 01 í útgáfulýsingu.

Þar sem VEDS1 14 01 ber 3,50% verðtryggða vexti á meðan veðskuldabréfin gefa verðtryggða ávöxtun sem nemur á bilinu 4,5-8,0%, með höfuðstóllinn bundinn vísitölu neysluverðs eins og greint er frá í kafla 7.1 í þessari verðbréfalýsingu, má áætla greiðsluflæði útgefanda eftirfarandi:

Ár	Fengnir vextir	Greiddir vextir	Þóknanir rekstrarfélags	Mismunur til greislu á vaxtauka
2014	601.247.727	378.000.000	18.000.000	214.247.727
2015	576.067.261	370.548.840	18.000.000	196.518.422
2016	545.805.776	362.295.989	18.000.000	174.509.787

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 vaxtauki sé greiddur út til eigenda skuldabréfanna. Taflan að ofan sýnir aðeins áætlað sjóðstreymi útgefanda en ekki stöðu eigna og skulda.

Taka ber fram að skv. 1. mgr. 8 gr. reglna útgefanda er heimilt að fresta greiðslu þóknunar til rekstrarfélagsins ef lausafjárstaða sjóðsins 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 sjóðsins gagnvart rekstrarfélaginu sem nemur ógreiddum þóknunum.

9. HEIMILDIR OG SKULDBINDINGAR

9.1. Heimild til skuldabréfaútgáfu

Stjórn Rekstrarfélags Virðingar hf. veitti á stjórnarfundum þann 20. mars 2014 framkvæmdastjóra félagsins fullt umboð til að gefa út skuldabréfaflokk fyrir hönd útgefanda, að nafnvirði kr. 10.800.000.000,-, 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. febrúar 2064. Framangreind heildarheimild til útgáfu er nýtt að fullu með útgáfu VEDS1 14 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 sjóðsins, sbr. 12. gr. reglna útgefanda. Önnur lántaka er útgefanda ekki heimil.

9.3. Skuldbindingar útgefanda

Rekstrarfélag Virðingar hf. ábyrgist að eignir útgefanda verði varðveittar í samræmi við reglur 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 útgefandalýsingu dagsettri 30.06.2014 og að kynna sér reglur útgefanda í 14 kafla þessarar verðbréfalýsingar.

Útgefandi skuldbindur sig til þess að hlíta eftirtöldum skilmálum uns skuld samkvæmt skuldabréfum í skuldabréfaflokknum er að fullu greidd:

8.3.1. Að selja ekki veðskuldabréfin eða að láta þau af hendi nema fullt og eðlilegt endurgjaldi

komi fyrir.

- 8.3.2. Að veðsetja ekki eigur 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, sem eru nafnbréf, voru gefin út rafrænt þann 27.05.2014 í kerfi Verðbréfaskráningar og hafa þegar verið seld fagfjárfestum. Útgáfa skuldabréfanna var ekki sölutryggð og voru skuldabréfin boðin hlutdeildarskírteinishöfum sjóðsins til kaups. Skyldu þeir greiða fyrir skuldabréfin með því að afsala hlutdeildarskírteinum sínum til sjóðsins. Á móti fengju þeir skuldabréf afhent í sama hlutfalli af heildarútgáfufjárhæðinni og hlutfallsleg eign þeirra var í sjóðnum skv. hlutdeildarskírteiniseign, þ.e. sá sem átti 10% hlutdeildarskírteina í sjóðnum áður skyldi fá 10% af nafnvirði VEDS1 14 01. Engin opinber tilkynning var birt um útboðið, sem taldist ekki almennt útboð í skilningi 43. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti. Skilmálar skuldabréfanna eru í samræmi við kafla 2.2. í útgáfulýsingu, dagsettri 30.06.2014, en útgáfulýsinguna, sem birt var í kerfum Verðbréfaskráningarinnar við útgáfu skuldabréfanna, má einnig finna í 15. kafla verðbréfalýsingar þessarar.

Skuldabréfaflokkur VEDS1 14 01 verður afskráður sjö sólarhringum eftir gjalddaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda. Útgefanda ber að tilkynna Verðbréfaskráningu um greiðslufall flokksins og skal í því tilviki senda Verðbréfaskráningu tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram. Með afskráningu er átt við afskráningu úr kerfum Verðbréfaskráningar Íslands hf.

Búið er að óska eftir töku til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar þann 30.06.2014. Skuldabréfin verða tekin til viðskipta einum viðskiptadegi eftir að Kauphöllin birtir tilkynningu þess efnis.

10.2. Greiðslufyrirkomulag

Rekstrarfélag Virðingar hf. mun með milligöngu Verðbréfaskráningar greiða af skuldabréfunum höfuðstól, vexti og verðbætur á gjalddaga til þeirra reikningsstofnana sem skráðir eigendur skuldabréfanna hafa falið vörslu á skuldabréfum sínum. Íslandsbanki annast endanlegar greiðslur inn á VS reikninga eigendanna f.h. rekstrarfélagsins, þar sem skuldabréfin eru í vörslu.

10.3. Uppsagnarákvæði er varða umsjónaraðila útreikninga

Virðing hf., sem er móðurfélag Rekstrarfélagsins, annaðist miðlun bréfanna við sölu þeirra og mun fyrir hönd útgefandans annast útreikning á fjárhæðum þeirra afborgana sem útgefanda ber að greiða af skuldabréfunum hverju sinni, sbr. 6. 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 Verðbréfaskráningu

Íslands 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 grundvallar skuldabréfunum, 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 fjármagnstekjum, 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. 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.

13. KOSTNAÐUR VEGNA TÖKU TIL VIÐSKIPTA

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

Heildarkostnaður útgefanda við töku VEDS1 14 01 til viðskipta í Kauphöll er áætlaður kr. 28.180.000. Skv. gjaldskrá innheimtir Kauphöll kr. 680.000 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. 1.912.500.

Árlegur kostnaður útgefanda vegna töku VEDS1 14 01 til viðskipta er áætlaður samtals kr. 430.000. Fastagjald Kauphallar nemur kr. 240.000 en að auki innheimtir Kauphöllin markaðstengt gjald sem nemur 0,00175% af markaðsvirði skuldabréfanna og er áætlað að kostnaður vegna þess gjalds nemi kr. 189.000 á ári. Að auki innheimtir Verðbréfaskráning Íslands árgjald vegna skuldabréfaútgáfu sem nemur 0,002% af markaðsvirði útgáfunnar sem áætlað er að nemi kr. 216.000 á ári.

Umsjónaraðili fær greidda þóknun vegna þjónustu sinnar að upphæð krónur 25.000.000 við fyrirhugaða töku skuldabréfanna til viðskipta úr hendi útgefanda. Útgefandi ber því allan kostnað umsjónaraðila við töku skuldabréfanna til viðskipta í Kauphöll auk árlegs kostnaðar sem tilgreindur er í 3.

mgr. þessara kafla.

14. REGLUR VEÐSKULDABRÉFASJÓÐSINS VIRÐINGAR

Reglur - Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing

1. gr.

Nafn og rekstrarfélag sjóðsins

Nafn sjóðsins er Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing, kt. 570909-9320. Rekstrarfélag sjóðsins er Rekstrarfélag Virðingar hf., kt. 531109-2790 (hér eftir í reglum þessum nefnt „rekstrarfélag“).

Rekstrarfélagið er ábyrgt fyrir daglegum rekstri sjóðsins og kemur fram fyrir hönd hans. Í rekstri sjóðsins felst meðal annars:

- a. Fjárfestingar í samræmi við fjárfestingarstefnu
- b. Umsýsla
- c. Bókhalds og lögfræðipjónusta
- d. Þjónusta við viðskiptavinum
- e. Mat á verðmæti verðbréfa og annarra eigna
- f. Innra eftirlit
- g. Viðhald skrár yfir eigendur hlutdeildarskírteina
- h. Útreikningur innlausnarvirðis
- i. Útgáfa og innlausn hlutdeildarskírteina
- j. Uppgjör viðskipta
- k. Varsla hlutdeildarskírteina og gagna um viðskipti
- l. Markaðssetning til fagfjárfesta

Rekstrarfélaginu er heimilt að samþykkja fyrir hönd sjóðsins alla samninga og önnur skjöl sem sjóðurinn er aðili að, en við slíkar ráðstafanir verður rekstrarfélagið ekki sjálft skuldbundið gagnvart gagnaðila slíks samnings eða annarra skjala eða viðtakanda slíkra skjala eða vottorða.

Sjóðurinn er einn ábyrgur fyrir skuldbindingum sínum. Í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði skal fjárhag sjóðsins haldið aðgreindum frá fjárhag rekstrarfélagsins.

2. gr.

Orðskýringar og skilgreiningar

Í reglum þessum skal svo skiljast að:

1. *Sjóður* er Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing, sem er fagfjárfestasjóður um sameiginlega fjárfestingu, sbr. IV. kafla laga nr. 128/2011 og rekinn er af rekstrarfélagi verðbréfasjóða sem fengið hefur starfsleyfi skv. lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki.
2. *Hlutdeildarskírteini* er fjármálagerningur sem er staðfesting á tilkalli allra þeirra sem eiga hlutdeild í sjóðnum. Eigendur hlutdeildarskírteina eiga sama rétt til tekna og eigna sjóðsins í hlutfalli við hlutdeild sína og í samræmi við það sem kveðið er á um í reglum þessum.
3. *Hrein eign* sjóðsins er virði eigna sjóðsins að frádregnum skuldum sjóðsins.
4. *Höfuðborgarsvæðið* er skilgreint sem Reykjavík, Hafnarfjörður, Garðabær, Mosfellsbær, Kópavogur og Seltjarnarnes.
5. *Veðsetningarhlutfall* er skilgreint sem hlutfall lánsfjárhæðar af metnu markaðsvirði eignar sem lögð er til tryggingar
6. *Kröfuhafar* eru allir þeir sem eiga skuldabréf og hlutdeildarskírteini útgefin af sjóðnum.



3. gr.

Útvistun og ábyrgð

Rekstrarfélagi Virðingar hf. og Virðingu hf. er heimilt að fela öðrum aðilum hver þau verkefni sem varða sjóðinn, enda sé slík útvistun samrýmanleg hagsmunum eigenda hlutdeildarskírteina að mati rekstrarfélagsins eða Virðingar.

Með samningi Rekstrarfélags Virðingar hf, Virðingar hf. og annarra aðila er heimilt að ákveða með bindandi hætti að ábyrgð, m.a. gagnvart eigendum hlutdeildarskírteina, sé alfarið hjá þeim sem annast útvistuð verkefni.

Í samræmi við framangreint, þ.á m. um ábyrgð, hefur Rekstrarfélag Virðingar hf. ákveðið að útvista til Virðingar hf., verkefnum sem varða sjóðinn að því sem mögulegt er án þess að það bitni á yfirsýn eða eftirliti sem rekstrarfélaginu er nauðsynlegt að hafa með sjóðnum. Þannig hefur Rekstrarfélag Virðingar hf. falið Virðingu meðal annars fjárfestingar í samræmi við fjárfestingarstefnu, þjónustu við viðskiptavinum, gerð samninga við fjárfesta og markaðssetningu.

4. gr.

Ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins

Sjóðurinn er rekinn í einni deild. Fjárfestingar sjóðsins fjármagnar hann með útgáfu hlutdeildarskírteina, sbr. 9. gr. reglna útgefanda, með útgáfu skuldabréfa, víxla og annarra skuldaskjala til fjárfesta og með gerð lánasamninga.

Til fullnustu skuldbindinga sjóðsins standa einvörðungu eignir hans, sbr. 2. mgr. 60. gr. laga nr. 128/2011.

Ábyrgð á greiðslu á skuldbindingum sjóðsins er fólgin í þeim eignum sem sjóðurinn á hverju sinni. Hvorki rekstrarfélag, vörslufyrirtæki né viðskiptabanki sjóðsins bera ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins. Eigendur hlutdeildarskírteina sjóðsins og lánadrottinn hans geta eingöngu beint kröfum sínum að Veðskuldabréfasjóðnum Virðing. Í bókhaldi og ársreikningum rekstrarfélagsins er eignum og skuldbindingum Veðskuldabréfasjóðsins Virðing haldið aðskildum frá öðrum eignum rekstrarfélagsins og sjóðum á vegum þess. Greiðsluskyldur sjóðsins skulu einungis inntar af hendi með eignum sjóðsins á hverjum tíma. Rekstrarfélagið ábyrgist ekki greiðslu fjárskuldbindinga sjóðsins og er ekki við nokkrar kringumstæður ábyrgt fyrir skuldbindingum sjóðsins, hvorki að hluta né í heild.

Ábyrgð hlutdeildarskírteinishafa gagnvart lánadrottnum sjóðsins takmarkast við sjóðsframlag þeirra.

5. gr.

Fjárfestingarstefna Veðskuldabréfasjóðsins Virðing

Markmið sjóðsins er að ávaxta fjármuni sjóðsins með lánveitingum gegn veði í atvinnuhúsnæði. Eignir sjóðsins munu standa að baki greiðslu skuldbindinga sjóðsins. Sjóðurinn fjárfestir með það að markmiði að tryggja að greiðsluflæði fjárfestingaeigna sjóðsins geti á hverjum tíma mætt greiðsluskyldum sjóðsins, skuldbindinga sem sjóðurinn hefur gengist undir með útgáfu, hlutdeildarskírteina, skuldabréfa eða lánasamninga og samninga sem hann hefur gert.

Fjárfestingarstefna sjóðsins er sú að honum er heimilt að fjárfesta í eftirfarandi eignaflokkum:

- a) Skuldabréf sem tryggð eru með veði í atvinnuhúsnæði.
 - Fjárfestingar í þessum flokki skulu uppfylla eftirfarandi skilyrði:
 - i. Lánakjör skulu ákveðin af sjóðnum með tilliti til markaðsaðstæðna, trygginga og greiðslugetu útgefanda.



- ii. Fasteignir, sem veð er tekið í, skulu vera skráðar í fasteignaskrá Þjóðskrár
- iii. Skuldabréf sem tryggð eru með veði í fasteignum utan höfuðsborgarsvæðisins mega að hámarki vera 20% af eignum sjóðsins
- iv. Veðsetningarhlutfall má ekki vera hærra en 75% við kaup á skuldabréfi
- v. Skuldabréf þar sem veðsetningarhlutfall er á milli 65% og 75% við kaup, skulu samtals vera að hámarki 20% af eignum sjóðsins miðað við verðmæti
- vi. Skuldabréf útgefin af sama aðila mega að hámarki vera 20% af eignum sjóðsins
- vii. Fjárfesting í hverri útgáfu má vera að hámarki 10% af eignum sjóðsins
- viii. Síðasti gjalddagi skal ekki vera síðar en 15. janúar 2053

b) Innlán fjármálafyrirtækja og reiðufé

Fjárfestingar sjóðsins í öðrum eignum eru óheimilar.

Heimilt er að skuldskeyta og/eða breyta vöxtum skuldabréfa sjóðsins. Aðrar skilmálabreytingar eru óheimilar nema viðkomandi skuldabréf sé í vanskilum og skilmálabreytingin sé liður í að tryggja hagsmuni sjóðsins. Slíkar skilmálabreytingar skulu þó vera innan fjárfestingarstefnu sjóðsins.

Afborganir, uppgreiðslur og aðrar innborganir inn á höfuðstól skuldabréfa sem heyra undir a) lið ganga til niðurgreiðslu á höfuðstól skuldabréfaútgáfu sjóðsins.

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

Sjóðnum er heimilt að eiga tímabundið fasteignir sem hann hefur þurft að leysa til sín. Sjóðurinn mun kappkosta að selja slíka eign aftur gegn verði sem telja verður ásættanlegt, enda þóni það hagsmunum sjóðsins.



6. gr.

Fjárfestingarráð

Til ráðgjafar um fjárfestingar sjóðsins skal vera fjárfestingarráð sem skipað er fimm einstaklingum, sem hafa þekkingu og reynslu af rekstri skuldabréfasafna og fasteignaumsýslu. Rekstrarfélag sjóðsins skipar í ráðið, einn fulltrúa sinn og fjóra fulltrúa tilnefnda af hlutdeildarskírteinishöfum og/eða kröfuhöfum.

Sjóðsstjóri sjóðsins er starfsmaður rekstrarfélagsins og skal hann hafa staðist próf í verðbréfavíðskiptum.

7. gr.

Vörslufyrirtæki sjóðsins

Vörslufyrirtæki sjóðsins er Virðing hf, kt.561299-3909, (hér eftir í reglum þessum nefnt vörslufyrirtæki).

Rekstrarfélagi sjóðsins er heimilt að skipta um vörslufyrirtæki.

Tilvísanir til vörslufyrirtækis í þessum reglum vísa jafnframt til þess fyrirtækis sem tekur við skyldum vörslufyrirtækis. Eftirfarandi skal gilda um vörslufyrirtæki:

- a) Vörslufyrirtækið skal þjónusta sjóðinn eins og tilgreint er í vörslusamningi.
- b) Með fyrirvara um ákvæði vörslusamningsins skal vörslufyrirtæki tryggja að fjármunir og fjármálagerningar í eigu sjóðsins séu skýrt aðgreindir frá öllum eignum sem tilheyra;
 - I. öðrum sjóðum sem rekstrarfélagið hefur stofnað,
 - II. rekstrarfélaginu og
 - III. eignum vörslufyrirtækisins.

Rekstrarfélagið skal greiða þóknun vörslufyrirtækisins.

8. gr.

Umsýsluþóknun rekstrarfélags og aðrar þóknanir

Sjóðurinn skal greiða rekstrarfélaginu umsýsluþóknun. Umsýsluþóknunin skal á ársgrundvelli vera 0,18% af heildareignum sjóðsins, sbr. 11. gr. Gjald dagar umsýsluþóknunar eru mánaðarlega. Heimilt er að fresta greiðslu þóknunar ef lausafjárstaða sjóðsins 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 sjóðsins gagnvart rekstrarfélaginu sem nemur ógreiddum þóknunum.

Árleg vörsluþóknun vörslufyrirtækis sjóðsins greiðist af þóknun rekstrarfélagsins. Aðrar viðskiptaþóknanir, s.s. vegna kaupa og sölu fjármálagerninga sjóðsins, greiðir sjóðurinn sjálfur. Sjóðurinn greiðir sjálfur ýmsan sérfræðikostnað til að vernda hagsmuni sína, svo sem vegna lögræðiinnheimtu, uppboða og sölumeðferðar fasteigna.

9. gr.

Sala og útgáfa hlutdeildarskírteina

Hlutdeild í sjóðnum stendur aðeins fagfjárfestum og viðurkenndum gagnaðilum, sbr. 9. og 10. tölul. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, til boða.

Rekstrarfélag skal hafa frjálst og óskorað vald til að samþykkja eða hafna óskum þeirra sem leita eftir hlutdeild í sjóðnum, án þess að rökstyðja ákvörðun sína.

Sjóðurinn gefur ekki út hlutdeildarskírteini, nema að ósk eigenda þeirra, sbr. 3. mgr. 23. gr. laga nr. 128/2011. Fjárfestar sem leggja fé til hlutdeildar í sjóðnum fá í hendur kvittun fyrir kaupum á hlutdeild sinni, sem skilríki

fyrir eignarréttindum í sjóðnum. Skal slík kvittun staðfesta að lágmarki nafn, kaupdag, fjölda eininga og kaupverð. Rekstrarfélag sjóðsins eða sá aðili sem rekstrarfélagið tilnefnir skal halda skrá yfir eigendur hlutdeildarskírteina í sjóðnum.

Stjórn rekstrarfélags sjóðsins skal samþykkja veðsetningu eða framsal hlutdeildarskírteina áður en slík veðsetning eða framsal á sér stað. Með vísan til 2. mgr. 9. gr. reglna þessara getur stjórn rekstrarfélags sjóðsins hafnað framsali hlutdeildarskírteina án frekari rökstuðnings.

Um hlutdeildarskírteini sjóðsins gilda ákvæði 23.-25. gr. laga nr. 128/2011.

Kröfur á grundvelli hlutdeildarskírteina eru réttlægri öðrum kröfum á hendur sjóðnum.

10. gr.

Innlausn hlutdeildarskírteina og greiðsla arðs

Hlutdeildarskírteini sjóðsins eru ekki innlausnarskyld að kröfu hlutdeildarskírteinishafa.

Rekstrarfélaginu er heimilt að innleysa einingar í sjóðnum (hlutdeildarskírteini) hvenær sem er eftir útgáfu þeirra, að hluta eða í heild, með því að greiða bókfært verð hvernar einingar í sjóðnum til hlutdeildarskírteinishafa eins og þær eru reiknaðar í samræmi við 13. grein. Slík innlausn skal þó einungis vera heimil, hafi sjóðurinn staðið að fullu skil á öðrum skuldbindingum sínum.

Það er stefna sjóðsins að greiða hlutdeildarskírteinishöfum arð á hverju ári í samræmi við hlutdeild þeirra og skilmála hlutdeildarskírteina, ef uppgjör eftir greiðslu annarra skuldbindinga og kostnaðar leyfir.

Hámark arðs á ári hverju skal vera 10% af nafnvirði útgefinna hlutdeildarskírteina.

Arður greiðist þannig að honum er bætt við höfuðstól sjóðsins og skilar sér til hlutdeildarskírteinishafa í herra gengi hlutdeildarskírteina. Áður skal sjóðurinn hafa tryggt að slík ráðstöfun skerði ekki möguleika sjóðsins til að standa við skuldbindingar sínar í framtíðinni miðað við fyrirbyggjandi upplýsingar þegar slík ráðstöfun á sér stað. Hlutdeildarskírteini munu því að hámarki hækka sem nemur 10% á ári hverju.

11. gr.

Mat á eignum sjóðsins

Sjóðurinn er gerður upp í ISK.

Mat á eignum sjóðsins skal á hverjum tíma endurspegla raunverulegt virði þeirra að teknu tilliti til markaðsaðstæðna. Það skal vera reiknað með eftirfarandi hætti:

- I. Innlán og reiðufé skal metið á nafnvirði ásamt áföllnum vöxtum.
- II. Veðskuldabréf og lánasamningar skulu vera uppreiknuð og samanstanda af eftirstöðvum höfuðstóls og uppsöfnuðum vöxtum og verðbótum.
- III. Virði annarra eigna 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.

12. gr.

Fjármögnun og ráðstöfun eigna

Sjóðurinn fjármagnar sig með útgáfu hlutdeildarskírteina til fagfjárfesta og skuldabréfa á markaði.

Sjóðnum er heimilt að gefa út skuldabréf sem skráð skulu í kauphöll eða á öðrum skipulegum verðbréfamarkaði. Andvirði slíkrar útgáfu skal ráðstafað til sjóðsmyndunar ásamt framlagi hlutdeildarskírteinishafa.

Útgefandi og skuldunautur hlutdeildarskírteina, skuldaskjala og lánasamninga er Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing. Rekstrarfélagið ber ekki ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins.

Eignum og tekjum sjóðsins skal ráðstafað í eftirfarandi röð:

- a) til greiðslu opinberra gjalda og til greiðslu rekstrarkostnaðar sjóðsins, þ.m.t. umsýsluþóknunar skv. 8. gr.
- b) í samræmi við skilmála skuldaskjala eða lánasamninga sem Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing hefur gefið út eða gert.
- c) til hlutdeildarskírteinishafa í samræmi við reglur þessar, en þess skal þó gætt að slík ráðstöfun skerði ekki möguleika sjóðsins til að standa við skuldbindingar sínar í framtíðinni miðað við fyrirliggjandi upplýsingar þegar slík ráðstöfun á sér stað. Arður hvers árs, er að hámarki 10% af nafnvirði útgefinna hlutdeildarskírteina. Arðgreiðslum skal bætt við höfuðstól sjóðsins.

Komi til þess að sjóðurinn hagnist umfram það sem fellur undir liði a) til c) hér að ofan skal slíkum hagnaði skipt hlutfallslega á milli eigenda skuldabréfa sjóðsins eins og þeir eru þegar skuldabréfaútgáfa sjóðsins er að fullu greidd upp.

Rekstrarfélaginu er óheimilt að veðsetja eignir sjóðsins, nema ef veðsetning er vegna lántöku sem er liður í því að verja hagsmuni sjóðsins sbr. 7. mgr. 5. gr. reglna þessara

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

13. gr.

Útreikningur á uppreiknuðu gengi eininga

Uppreiknað gengi hvernar einingar í sjóðnum er samtala allra innlána í bönkum og sparisjóðum auk verðmæti annarra eigna sjóðsins, sbr. 10. gr., að frádrögnum skuldum sjóðsins, s.s. skuldum við innlánsstofnanir, ógreiddum umsýsluþóknunum, innheimtukostnaði, uppreiknuðum ógreiddum skuldaviðurkenningum, skuldabréfum og áföllnum eða reiknuðum opinberum gjöldum deilt niður á heildarfjölda útgefinna eininga.

Gengi hvernar einingar er 1,0 við útgáfu fyrstu hlutdeildarskírteina sjóðsins. Gengishækkun hlutdeildarskírteinanna er bundin takmörkunum þeim sem tilgreindar eru í 12. gr. c) liða og munu að hámarki hækka sem nemur 10% á ári sbr. 10. gr.

14. gr.

Samruni sjóðsins við aðra sjóði eða lögaðila

Rekstrarfélag sjóðsins er með öllu óheimilt að sameina sjóðinn öðrum sjóðum eða lögaðilum.

15. gr.
Slit sjóðsins

Rekstrarfélagið skal tilkynna slit sjóðsins með tilkynningu til hvers handhafa hlutdeildarskírteina í sjóðnum og með tilkynningu til Fjármálaeftirlitsins.

Ákvörðun um slit sjóðsins er í höndum rekstrarfélagsins.

16. gr.
Önnur atriði og breytingar á reglum útgefanda

Rekstrarfélagið er rekstraraðili sjóðsins og annaðist undirbúning og stofnun sjóðsins eftir bestu vitund og í fullu samræmi við staðreyndir. Reglur sjóðsins, uppbygging sjóðsins, kynningarefni eða önnur skjöl sem gefin eru út vegna sjóðsins má undir engum kringumstæðum skoða eða túlka sem loforð um árangur í rekstri eða um ávöxtun þeirra fjármálagerna sem sjóðurinn gefur út. Fjárfesting í fjármálagerningum sem gefnir eru út af sjóðnum eru alfarið á ábyrgð hvers fjárfestis fyrir sig.

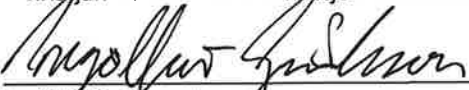
Óheimilt er að gera breytingar á reglum þessum nema með samþykki a.m.k. 66,67% kröfuhafa sjóðsins, m.v. fjárhæð krafna.

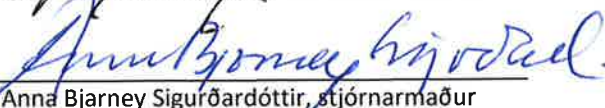
Tilkynna skal til FME, stofnun og allar síðari breytingar sem gerðar eru á reglum og fjárfestingarstefnu eða stjórnun sjóðsins.

Reykjavík, 20. mars 2014

Stjórn Rekstrarfélags Virðingar hf.


Kristján Börkur Einarsson, stjórnarformaður


Ingólfur Guðmundsson, varaformaður stjórnar


Anna Bjarney Sigurðardóttir, stjórnarmaður

15. ÚTGÁFULÝSING VEDS1 14 01

ÚTGÁFULÝSING

ÚTGÁFA SKULDABRÉFA Í KERFI VERÐBRÉFASKRÁNINGAR ÍSLANDS 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 Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing, kt. 570909-9320, Borgartúni 29, 105 Reykjavík. Heimild til útgáfu var samþykkt af stjórn útgefanda dags 20.3.2014. Stofndagur útgefanda var 31.3.2008.

- 1.2 Nöfn og kennitölur forsvarsmanna útgefenda.*

Framkvæmdastjóri Rekstrarfélags Virðingar hf.:
Þórólfur Sigurðsson, kt. 230862-3689, Þorláksgæisla 48, 113 Reykjavík.

Stjórn Rekstrarfélags Virðingar hf.:
Kristján Börkur Einarsson, formaður stjórnar, kt. 020765-5349.
Ingólfur Guðmundsson, varaformaður stjórnar, kt. 020357-5689.
Anna Bjarney Sigurðardóttir, stjórnarmaður, kt. 211163-2679.

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

Sjóður útgefanda er fagfjárfestastjóður um sameiginlega fjárfestingu sbr. IV. kafla laga nr. 128/2011 og rekinn er af rekstrarfélagi verðbréfasjóða sem fengið hefur starfsleyfi skv. lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki.

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 útgefanda.*

Auðkenni	VEDS1 14 01
ISIN	IS0000024768
Tegund bréfs	Vaxtagreiðslubréf
Ábyrgð á greiðslu útgáfu	Útgefandinn ber einn ábyrgð á greiðslu þessa skuldabréfs en sjóðurinn er rekinn af Rekstrarfélagi Virðingar hf. Útgefandi ber ábyrgð á fjárskuldbindingum sínum, þar með talið skuldabréfi þessu, eingöngu með eignum sínum hverju sinni. Rekstrarfélag og vörslufyrirtæki útgefanda eru skaðlaus af útgáfu skuldabréfsins og bera ekki ábyrgð á greiðslu afborgana höfuðstóls, vaxta, verðbóta, innheimtukostnaðar eða hvaða greiðslum sem er vegna þessa skuldabréfs hvorki að hluta til né í heild. Hvorki rekstrarfélag né vörslufyrirtæki útgefanda er skuldari né ábyrgðarmaður á skuldabréfi þessu.
Heildarheimild samkv. samningi	ISK 10.800.000.000,00
Útgefið nú	ISK 10.800.000.000,00
Nafnverðseiningar	20.000.000,00 -tuttugu milljónir króna-. Hlutaeiningar eru ekki heimilaðar.
Útgáfudagur	27. maí 2014
Lokagjalddagi	15. maí 2064
Verðtrygging	Skuldabréfin eru verðtryggð með vísitölu neysluverðs („VNV“) með grunnvísitölu 419,7 þann 1. maí 2014. Höfuðstóll skal reiknaður áður en vextir eru reiknaðir.
Nafnvextir	Fastir vextir - 3,50% (dagaregla 30E/360)
Fyrsti vaxtadagur	27. maí 2014
Fyrsti gjalddagi vaxta	15. ágúst 2014

Fjöldi gjalddaga á ári (dagar tilteknir)	þann 15. febrúar, 15. maí, 15. ágúst og 15. nóvember 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.
Stimpilgjald	Skuldabréfin eru ekki stimpilskyld, sbr. ákvæði laga nr. 138/2013.
Heimild	Samþykkt af stjórn útgefanda dags 20.03.2014.
Skráð í kauphöll?	Já, skuldabréfin verða skráð, stefnt er á skráningu fyrir lok júlí 2014
Uppgreiðsluheimild	Á vaxtagjalddögum bréfsins er útgefanda heimilt að greiða upp skuldabréfin, að hluta eða öllu leyti, án þóknunar. 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.
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. skuldabréfaflokknum 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 OMX á Íslandi.</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,</p>

	<p>eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppboði 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 fjárfestingarstefnu 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 skilmálabreytingar á veðskuldabréfum sínum eða samþykkir breytingar á veðtryggingum að baki veðskuldabréfunum, sem ekki eru í samræmi við heimildir þær til skilmálabreytinga sem getið er í 2. mgr. þessa liðar hér að framan. Útgefandi gerir breytingar á reglum sínum, í andstöðu við ákvæði í 16.gr. reglna útgefanda. <p>Gjaldfelli eigandi skuldabréfs í skuldabréfaflokknunum kröfu sína í samræmi við ákvæði skuldabréfaflokksins áður en til skráningar kemur skal útgefandi upplýsa aðra skuldabréfaeigendur um slíka gjaldfellingu.</p> <p>Komi til þess að útgefandi þurfi að fullnusta þær tryggingar sem standa á bak við veðskuldabréfin, eitt eða fleiri, skal útgefandi greiða endurheimtur til skuldabréfaeigenda í hlutfalli við eign þeirra í skuldabréfaflokknunum.</p>
<p>Ágreiningsmál</p>	<p>Rísi mál út af skuldabréfaflokki þessum, má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt reglum XVII. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.</p>
<p>Breytingar á skilmálum</p>	<p>Til að samþykkja skilmálabreytingu á skuldabréfaflokknunum 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>

	Útgefanda ber að tilkynna Verðbréfaskráningu um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfaflokks.
Afskráning	Skuldabréfaflokkur verður afskráður sjö sólarhringum eftir lokagjalddaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda. Útgefanda ber að tilkynna Verðbréfaskráningu um greiðslufall flokksins og skal í því tilviki senda Verðbréfaskráningu tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram.
Vaxtaauki	15. febrúar ár hvert skal greiða út vaxtaauka fyrir liðið ár á undan. Upphæð vaxtaaukans nemur öllum innheimtum vaxtatekjum ársins að frádrögnum greiddum vöxtum og kostnaði ársins samkvæmt a)-lið 13 gr. reglna útgefanda. Fjárhæð vaxtaaukans skal tilkynna með minnst 15 daga fyrirvara. Útgefandi skal greiða vaxtaaukann til skuldabréfaeigenda í hlutfalli við eign þeirra í skuldabréfaflokknum. Útgefandi skal greiða vaxtaaukann til skuldabréfaeigenda í hlutfalli við eign þeirra í skuldabréfaflokknum.
Eignir til tryggingar greiðslu skuldabréfsins	Eignir útgefanda standa til tryggingar á greiðslu þessa skuldabréfs. Fjárfestingarheimildir útgefanda eru takmarkaðar samkvæmt 5. gr. reglna hans við: a) Skuldabréf sem tryggð eru með veði í fasteignum b) Innlán fjármálafyrirtækja og reiðufé Útgefanda er og 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 sjóðsins sbr. 8. mgr. 4. gr. reglna útgefanda.
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.*

Um skattalega meðferð skuldabréfanna fer eftir gildandi skattalögum á hverjum tíma. Samkvæmt núgildandi skattalögum teljast bréfin til eignarskattstofns hjá einstaklingum og lögaðilum og er skatturinn nú 20%. Útgefandi mun ekki draga staðgreiðsluskatt af vaxtatekjum skuldabréfanna og ábyrgist ekki að honum sé haldið eftir og skilað til ríkissjóðs.

2.5 *Verðbréfaskráning ráðstafar útgefnum skuldabréfum á VS-reikning útgefanda nr. 577935 í Virðingu hf.*

Rekstrarfélag Virðingar hf, kt. 531109-2790, Borgartúni 29, 105 Reykjavík.

- 2.6 *Aðrar upplýsingar um hina fyrirhuguðu útgáfu eða útgefendur sem Verðbréfaskráning 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, Steinþór Baldursson, kt. 080766-4089, steinthor@virding.is, sími 5856500

- 3.2 *Nöfn, kennitölur, netföng og sími löggiltra endurskoðenda útgefanda undanfarin þrjú ár.*

Enor ehf., kt. 530612-2010, Hafnarstræti 53, 600 Akureyri, Davíð Búi Halldórsson, kt. 190777-5299, david.bui@enor.is, sími 430-1800, vegna 2013.

KPMG ehf., kt. 590975-0449, Glerárgata 24, 600 Akureyri, Þorsteinn G. Þorsteinsson, kt. 170566-4679, tthorsteinsson@kpmg.is, sími 545-6000, vegna áramna 2011 og 2012.

- 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.*

Afrit samþykktar stjórnar útgefanda dags. 20.03.2014.

53
28.7.

4.3 Afrit af kvittun frá sýslumanni um að stimpilgjöld, þar sem við á, hafi verið greidd.

Skuldabréfin eru undanþegin stimpilgjaldi, sbr. liður 2.2.

4.4 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

4.5 Óski Verðbréfaskráning eftir því skal leggja fram staðfesta yfirlýsingu héraðsdómara um að félag sé ekki undir gjaldþrotaskiptum.

4.6 Önnur fylgigögn vegna hinnar fyrirhuguðu útgáfu sem Verðbréfaskráning telur nauðsynleg.

Staður Reykjavík Dags: 27. 05. 2014

F.h. útgefanda,

Ulfur Jónsson

F.h. banka/verðbréfafyrirtækis,

Guðrún

Hluti III.

Útgefandalýsing

VEÐSKULDABRÉFASJÓÐURINN
VIRÐING

ÚTGEFANDALÝSING
Vegna töku skuldabréfaflokksins VEDS1 14 01 til viðskipta

30.06.2014

Efnisyfirlit útgefandalýsingar

1.	ÁHÆTTUÞÆTTIR.....	3
2.	TILKYNNING TIL FJÁRFESTA.....	5
3.	ORÐSKÝRINGAR	6
4.	ÁBYRGIR AÐILAR	6
5.	LÖGGILTIRENDURSKOÐENDUR	8
6.	UPPLÝSINGAR UM ÚTGEFANDA.....	8
7.	HELSTU FJÁRFESTINGAR ÚTGEFANDA	10
8.	FJÁRFESTINGARMARKMIÐ OG –REGLUR ÚTGEFANDA	11
9.	SKIPULAG	14
10.	STJÓRN REKSTRARFÉLAGS ÚTGEFANDA OG STJÓRNENDUR ÚTGEFANDA.....	17
11.	STJÓRN OG FRAMKVÆMDASTJÓRI ÚTVISTUNARAÐILA/UMSJÓNARAÐILA	20
12.	STÆRSTU EIGENDUR HLUTDEILDARSKÍRTEINA	22
13.	SÖGULEGAR FJÁRHAGSUPPLÝSINGAR.....	23
14.	YFIRLÝSINGAR FYRRVERANDI OG NÚVERANDI ENDURSKOÐENDA ÚTGEFANDA.....	26
15.	UPPLÝSINGAR FRÁ ÞRIÐJA AÐILA	26
16.	SKJÖL TIL SÝNIS	26
17.	REGLUR VEÐSKULDABRÉFASJÓÐSINS	
18.	ENDURSKOÐAÐUR ÁRSREIKNINGUR VEÐSKULDABRÉFASJÓÐSINS VIRÐINGAR FYRIR ÁRIÐ 2011	
19.	ENDURSKOÐAÐUR ÁRSREIKNINGUR VEÐSKULDABRÉFASJÓÐSINS VIRÐINGAR FYRIR ÁRIÐ 2012....	
20.	ENDURSKOÐAÐUR ÁRSREIKNINGUR VEÐSKULDABRÉFASJÓÐSINS VIRÐINGAR FYRIR ÁRIÐ 2013	

ÚTGEFANDALÝSING

1. ÁHÆTTUÞÆTTIR

Áður en fjárfestar taka ákvörðun um að fjárfesta í skuldabréfum útgefanda, sem er Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing, kt. 570909-9320, 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 Rekstrarfélags Virðingar hf., kt. 531109-2790, Borgartúni 29, Reykjavík, sem er rekstrarfélag útgefanda, 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 mun fá auðkennið VEDS1 14 01. Áhættuþættir þessir eru lausafjárahætta, uppgreiðsluáhætta, vaxtaáhætta, samningsáhætta, útlánaáhætta, markaðsáhætta, lagaleg áhætta, rekstraráhætta og fasteignamarkaðsáhætta.

Samkvæmt bestu vitund rekstrarfélags 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 30.06.2014, áður en ákvörðun er tekin um að fjárfesta í skuldabréfum útgefanda.

1.1. Lausafjárahætta

Lausafjárahætta er hættan á að sjóðurinn eigi ekki laust fé og geti þar með ekki staðið við skuldbindingar sínar þegar þær gjaldfalla. Sjóðurinn kemur til með að fá bæði höfuðstóls- og vaxtagreiðslur af veðskuldabréfunum og verða þessar greiðslur notaðar til að greiða vexti af VEDS1 14 01 auk þess sem sjóðurinn er með um 100 milljónir króna í handbæru fé. Sjóðurinn fær greidda afborgun og vexti mánaðarlega af yfir 90 % veðskuldabréfanna. Sjóðurinn greiðir vexti af VEDS1 14 01 þann 15. febrúar, 15. maí., 15. ágúst og 15. nóvember ár hvert, en loka gjalddagi bréfsins er þann 15. febrúar 2064. Ef vaxtagreiðslur hætta að berast af yfir 30% af heildarupphæð útistandandi veðskuldabréfa yfir 12 mánaða tímabil gæti komið til þess að sjóðurinn 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, eins og kemur fram í 4. gr. reglna sjóðsins, sem finna má í 17. kafla þessarar útgefandalýsingar. Samkvæmt 12. gr. reglna sjóðsins eiga eigendur skuldabréfaflokksins VEDS1 14 01 forgang á eignir sjóðsins eftir að sjóðurinn hefur greitt opinber gjöld og rekstrarkostnað sjóðsins. Á þessi grein jafnt við um vaxtagreiðslur og endurgreiðslur á höfuðstól sem sjóðnum ber að greiða af VEDS1 14 01.

1.2. Vaxtaáhætta

Útgefandi mun fyrirjáanlega þurfa að ávaxta fjármuni til skemmri tíma sem ætlaðir eru til þess að standa straum af skuldbindingum sjóðsins. Ber sjóðnum að ávaxta þessa fjármuni samkvæmt fjárfestingarstefnu sjóðsins, sem kemur fram í 5 gr. reglna útgefanda. Ekki er víst

að útgefandi eigi kost á að ávaxta fjármuni sína á sambærilegum kjörum og eru á VEDS1 14 01 skuldabréfunum sem bera 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. Skuldabréfin eru verðtryggð og bundin vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu 418,7, sem er vísitölugildi aprílmánaðar 2014, og mun því breyting á vísitölunni hafa áhrif á skuldbindingar útgefanda til hækkunar eða lækkunar. Við dagsetningu þessarar útgefandalýsingar námu veðskuldabréfin um 99% af öllum eignum sjóðsins, en veðskuldabréfin bera fasta verðtryggða vexti á bilinu 4,5-8,0% og er höfuðstóll veðskuldabréfanna bundinn vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu á bilinu 282,3 til 416,7.

1.3. Uppgreiðsluáætta

Samkvæmt ákvæðum í meirihluta veðskuldabréfanna er greiðendum þeirra veðskuldabréfa heimilt að greiða þau upp gegn greiðslu uppgreiðsluþóknunar og skal þóknunin nema á bilinu 1,00%-2,00% af uppgreiðsluverðmæti lánsins. Sjóðurinn á þó 24 veðskuldabréf sem heimilt er að greiða upp án uppgreiðsluþóknunar, en samanlagður höfuðstóll þeirra nemur um 18,4% af heildarvirði veðskuldabréfanna. 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 sjóðurinn að varðveita og ávaxta þá fjármuni fram að næsta gjalddaga VEDS1 14 01, í samræmi við fjárfestingarstefnu sjóðsins og að teknu tilliti til uppgreiðsluákvæða skuldabréfanna. Um vaxtaáættu tengda þessu vísast til kafla 1.2. hér að framan.

1.4. Samningsáætta

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 skuldabréfanna.

1.5. Útlánaáætta

Ætlunin er að eignir útgefanda, sem eru að 99% í formi veðskuldabréfanna, standi undir greiðsluflæði 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 áættu.

Samkvæmt ársreikningi fyrir árið 2013 nam stærsta einstaka útlánaáætta útgefanda um 6,8% af heildaráættu útgefanda vegna veðskuldabréfanna þann 31.12.2013. Tíu stærstu útlánaáætta útgefanda námu samanlagt um 40,0% af heildaráættu útgefanda m.v. sama dag. Heildarfjöldi mótaðila útgefanda er 90.

1.6. Markaðsáætta

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 OMX 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 markaðsááhættu 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 sjóðsins. Samningurinn, sem er dags. 6. júní 2012, byggir á heimild í 18. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. 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, upplýsingatækniahættu 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 ekki sérstaklega 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 fagfjárfestasjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, sbr. 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Fjármálaeftirlitið hefur eftirlit með starfsemi fagfjárfestasjóða og að starfsemin sé í samræmi við lög og reglugerðir, sbr. 63. gr. sömu laga.

1.9. Fasteignamarkaðsáhætta

Þar sem skuldabréfin eru tryggð með fasteignaveðlánum 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. TILKYNNING TIL FJÁRFESTA

Útgefandalýsing þessi, dags. 30.06.2014 er hluti lýsingar, dags. 30.06.2014, sem er gerð vegna umsóknar um töku skuldabréfa með auðkennið VEDS1 14 01 til viðskipta á Aðalmarkað NASDAQ OMX Iceland hf. Lýsingin samanstendur af þremur aðskildum skjölum, útgefandalýsingu þessari auk verðbréfalýsingar og samantektar dagsettum þann 30.06.2014. 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 OMX 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 Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing, kt. 570909-9320, Borgartúni 29, 105 Reykjavík, hér eftir einnig nefndur „útgefandi“ eða „sjóðurinn“. Markmið útgefanda er að ávaxta fjármuni sjóðsins með lánveitingum gegn veði í atvinnuhúsnæði. Eignir sjóðsins munu standa að baki greiðslu skuldbindinga sjóðsins, en skv. 12. gr. reglna sjóðsins, en þær má finna í 17. kafla þessarar útgefandalýsingar, hafa eigendur skuldabréfaflokksins VEDS1 14 01 forgang á eignir sjóðsins eftir að sjóðurinn hefur greitt opinber gjöld og rekstrarkostnað sjóðsins. Sjóðurinn fjárfestir með það að markmiði að tryggja að hann geti mætt greiðslufleði vegna skuldaskjala og skuldbindinga sem sjóðurinn hefur gefið út. Fjárfestingatímabilið var frá mars 2008 til nóvember 2013. Sjóðurinn á í dag 161 veðskuldabréf í 91 verkefnum (hér eftir „veðskuldabréfin“), sem samtals 90 lögaðilar (hér eftir „lántakar“) gáfu út til sjóðsins. Veðskuldabréfin eru tryggð með veði í 129 fasteignum (hér eftir „hinar veðsettu fasteignir“) en sjóðurinn getur notað andvirði einnar eða fleiri hinna veðsettu fasteigna til uppgjors við fjárfesta ef til greiðslufalls á undirliggjandi veðskuldabréfi/-um kemur. Við dagsetningu þessarar útgefandalýsingar nam samanlagt nafnvirði höfuðstóls veðskuldabréfanna kr. 10.315.233.833,- eftir að vextir höfðu verið lagðir við höfuðstól. Útgefandi nýtir tekjur af veðskuldabréfunum til þess að standa við skuldbindingar sínar skv. 12. gr. reglna sjóðsins, en þær má finna í 17. kafla þessarar útgefandalýsingar, eins og áður segir.

3. ORÐSKÝRINGAR

Í þessari útgefandalýsingu merkir:

1. *Útgefandi/sjóðurinn:* Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing, kt. 570909-9320, Borgartún 29, 105 Reykjavík.
2. *Umsjónaraðili/Virðing:* Virðing hf., kt. 561299-3909, Borgartúni 29, 105 Reykjavík.
3. *Skuldabréfin:* Skuldabréfaflokkurinn VEDS1 14 01.
4. *Veðskuldabréf/-in:* Veðskuldabréf í eigu sjóðsins, útgefið/-n af lögaðilum og tryggt/-ð með veði í atvinnuhúsnæði á Íslandi.
5. *Lántakar:* Lögaðilar sem skulda sjóðnum í samræmi við skilmála veðskuldabréfanna.
6. *Hlutdeildarskírteini:* Fjármálagerningur sem er staðfesting á tilkalli allra þeirra sem eiga hlutdeild í sjóðnum.
7. *Veðsetningarhlutfall:* Hlutfall lánsfjárhæðar af metnu markaðsvirði fasteignar sem veðsett er til tryggingar veðskuldabréfi.
8. *Kauphöll:* NASDAQ OMX 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. *Verðbréfaskráning:* Verðbréfaskráning Íslands 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

- 3.1. Útgefandi

Útgefandi skuldabréfanna, Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing, er sjóður um sameiginlega fjárfestingu, nánar tiltekið fagfjárfestasjóður skv. IV. kafla laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði.

3.2. Umsjónaraðili

Umsjónaraðili tóku skuldabréfa Veðskuldabréfasjóðsins Virðingar til viðskipta á Aðalmarkað Kauphallarinnar er Virðing hf., kt. 561299-3909, Borgartúni 29, 105 Reykjavík. Umsjónaraðilinn hefur haft umsjón með umbreytingu hlutdeildarskírteina í skuldabréfin auk vinnu vegna tóku skuldabréfanna til viðskipta í Kauphöll. Lögheimtan ehf., kt. 710501-3430, hafði umsjón með gerð lýsingar f.h. umsjónaraðila en lýsingin var unnin í samráði við forsvarsmenn umsjónaraðila og útgefanda og er hún byggð á upplýsingum frá rekstrarfélaginu og frá umsjónaraðila. Umsjónaraðili er verðbréfafyrirtæki og starfar skv. starfsleyfi útgefna af Fjármálaeftirlitinu í samræmi við II. kafla laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki.

3.3. Yfirlýsing stjórnar Rekstrarfélags Virðingar hf.

Stjórn Rekstrarfélags Virðingar hf., kt. 531109-2790, Borgartúni 29, 105 Reykjavík, sem fer með æðsta vald í málefnum útgefanda, lýsir því yfir að samkvæmt þeirra bestu vitund séu upplýsingarnar, sem útgefandalýsingin hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum sé sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 30.06.2014

Kristján Börkur Einarsson, stjórnarformaður Rekstrarfélags Virðingar hf.

Ingólfur Guðmundsson, stjórnarmaður Rekstrarfélags Virðingar hf.

Anna Bjarney Sigurðardóttir, stjórnarmaður Rekstrarfélags Virðingar hf.

3.4. Yfirlýsing umsjónaraðila

Virðing hf. lýsir því yfir að samkvæmt bestu vitund félagsins séu upplýsingarnar, sem útgefandalýsingin hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum sé sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 30.06.2014

F.h. Virðingar hf.

Brynjólfur Þ. Gylfason
framkvæmdastjóri rekstrarsviðs

5. LÖGGILTIR ENDURSKOÐENDUR

Endurskoðandi útgefanda, frá og með árinu 2014, 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 18., 19. og 20. kafla þessarar útgefandalýsingar má finna endurskoðaða ársreikninga útgefanda vegna árana 2011, 2012 og 2013 en þeir eru undirritaðir af fyrrum endurskoðendum útgefanda, KPMG ehf., Glerárgötu 24, 600 Akureyri, og Þorsteini G Þorsteinssyni, löggiltum endurskoðanda í Félagi löggiltra endurskoðenda, f.h. KMPG ehf. og Enor ehf., Hafnarstræti 53, 600 Akureyri, og Davíð Búa Halldórssyni, löggiltum endurskoðanda, fyrir hönd Enor ehf. Áritanir allra ársreikninganna eru án athugasemda og segir í álitum fyrrum endurskoðenda að viðkomandi ársreikningar gefi hver um sig glögga mynd af efnahag sjóðsins í samræmi við lög um ársreikninga.

Íslensk verðbréf hf. og Rekstrarfélag verðbréfasjóða ÍV hf. skiptu um endurskoðanda 9. júlí 2013 þar sem 90. gr. laga nr. 161/2002 um Fjármálafyrirtæki leyfir fjármálafyrirtækjum aðeins að kjósa endurskoðanda eða endurskoðunarfyrirtæki til 5 ára í senn, en þá fluttu Íslensk verðbréf hf. viðskipti sín frá KPMG ehf. til Enor ehf. Í tengslum við þá tilfærslu gerði útgefandi slíkt hið sama. Við flutning útgefanda frá Rekstrarfélagi verðbréfasjóða ÍV hf. til Rekstrarfélags Virðingar hf. skipti útgefandi aftur um endurskoðanda til að sami aðili endurskoðaði reikninga Virðingar hf. og Rekstrarfélags Virðingar hf.

6. UPPLÝSINGAR UM ÚTGEFANDA

Útgefandi skuldabréfanna er Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing, kt. 570909-9320, Borgartúni 29, 105 Reykjavík, Ísland. Símanúmer útgefanda er +354-585-6500. Útgefandi er sjóður um sameiginlega fjárfestingu, nánar tiltekið fagfjárfestingsjóður skv. IV. kafla laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestingsjóði. Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing er útgefandi af eignavarða skuldabréfaflokknum VEDS1 14 01, en útgefanda var komið á fót sem sérstakri rekstrareiningu í þeim tilgangi að gefa út eignavarin verðbréf.

6.1. Saga og þróun útgefanda

Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing var stofnaður 31. mars 2008 um fjárfestingar í veðskuldabréfum, gefnum út af lögaðilum og með veði í atvinnuhúsnæði. Veðskuldabréfin bera fasta verðtryggða vexti. Fjárfestar sjóðsins hafa verið lífeyrissjóðir sem upphaflega skráðu sig fyrir hlutdeildarskírteinum fyrir allt að 10 milljarða. Kallaðir hafa verið inn fjármunir í sjóðinn 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. Nokkur hluti fjárfestinga sjóðsins er frá því fyrir og í kringum október 2008 þegar bankahrunið á Íslandi átti sér stað en fjárfestingar sjóðsins hafa staðist áhrif hrunsins að lang mestu leyti en frá því að sjóðurinn var stofnaður hefur hann aðeins þurft að leysa til sín eina fasteign að andvirði um 20 milljónir króna. Sú eign var seld á markaðsvirði skömmu síðar þannig að hvorki hlaut skaði né tap af. Fjárfestingastefna sjóðsins hefur alla tíð verið varfærin með tilliti til veðsetningar og því hafa fjárfestingar skilað góðri ávöxtun til hlutdeildarskírteinishafa. Þar sem fjárfestingartímabili sjóðsins er lokið ákváðu hlutdeildarskírteinishafar að skipta á hlutdeildarskírteinum og skuldabréfum sem greiða reglulega vexti og skila öllum afborgunum og uppgreiðslum til eiganda skuldabréfanna. Því má segja að endurgreiðsluferli sjóðsins sé hafið og mun því ljúka í síðasta lagi árið 2064 þegar síðustu

veðskuldabréfin greiðast upp að fullu og sjóðnum verður slitið. Með þessu fá því fyrrum eigendur hlutdeildarskírteina skráð vaxtaberandi skuldabréf sem greiðir vexti ársfjórðungslega til eigenda skuldabréfanna. Bréfin eru tryggð með undirliggjandi veðskuldabréfum sem eru svo aftur tryggð með fasteignaveði. Samkvæmt fjárfestingastefnu eru 80% veðskuldabréfanna með veðsetningarhlutfall undir 65%. Meðalvextir veðskuldabréfanna eru nú um 5,2% og því hærrí en vextir skuldabréfa í VEDS1 14 01 og mun mismunur á vaxtatekjum og –gjöldum verða greiddur út sem vaxtauki 15. febrúar hvert ár en vaxtagreiðslur og fyrirframgreiðslur inná höfuðstól skuldabréfsins verða greiddar fjórum sinnum á ári. Þ.e. á vaxtagjalddögum skuldabréfsins. Fyrirframgreiðslur skal útgefandi engu að síður tilkynna skuldabréfaeigendum með minnst 15 daga fyrirvara.

6.2. Stofnsamningur og reglur útgefanda

Útgefandi var stofnaður þann 31. mars 2008 af Rekstrarfélagi verðbréfasjóða ÍV hf. en þann 01.03.2014 var útgefandi fluttur frá því félagi til Rekstrarfélags Virðingar hf. Núgildandi reglur útgefanda, samþykktar þann 20. mars 2014, eru í kafla 17. í þessari útgefandalýsingu.

Skv. 2. mgr. 16 gr. reglna útgefanda er óheimilt að gera breytingar á reglum útgefanda nema með samþykki a.m.k. 66,67% kröfuhafa sjóðsins, m.v. fjárhæð krafna.

6.3. Heimild til lántöku og/eða skuldsetningu útgefanda

Í reglum útgefanda er kveðið á um að útgefandi hafi heimild til skammtíma lántöku ef lántakan sé liður í því að verja hagsmuni útgefanda, s.s. eins og við uppboð á fasteignum sem útgefandi er með veð í. Ekki er kveðið frekar á um frekari heimildir til lántöku og/eða skuldsetningu útgefanda í reglunum. Hins vegar segir í 12 gr. reglnanna að rekstrarfélaginu sé óheimilt að veðsetja eignir sjóðsins nema ef veðsetning sé vegna lántöku sem sé liður í því að verja hagsmuni sjóðsins.

6.4. Um hlutdeildarskírteini útgefanda

Skv. 1. mgr. 9. gr. reglna útgefanda, og 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 hlutdeildarskírteini sjóðsins. Í 2. mgr. 9. gr. reglna sjóðsins er kveðið á um að rekstrarfélag sjóðsins skuli hafa frjálst og óskorað vald til að velja og hafna þeim sem óska eftir að kaupa hlut í sjóðnum.

Skv. 4. mgr. 9. gr. reglna útgefanda kemur fram að stjórn rekstrarfélags sjóðsins skuli samþykkja veðsetningu eða framsal hlutdeildarskírteina áður en slík veðsetning eða framsal á sér stað auk þess sem kveðið er á um það að stjórn rekstrarfélags sjóðsins geti hafnað framsali hlutdeildarskírteina án frekari rökstuðnings.

Skv. 6. mgr. 9. gr. reglna útgefanda eru kröfur á grundvelli hlutdeildarskírteina réttlægri öðrum kröfum gerðum á hendur sjóðnum.

Í 10. gr. reglna útgefanda eru reglur er varða innlausn hlutdeildarskírteina í sjóðnum. Þar kemur fram að hlutdeildaskírteini sjóðsins séu ekki innlausnarskyld að kröfu hlutdeildarskírteinishafa en hins vegar sé rekstrarfélaginu heimilt að innleysa hlutdeildarskírteini hvenær sem er eftir útgáfu þeirra, að hluta til eða í heild, allt í samræmi við nánari fyrirmæli í greininni. Innlausn skal þó einungis vera heimil hafi

útgefandi staðið skil á öllum öðrum skuldbindingum að fullu.

Í 10. gr. reglna sjóðsins eru einnig reglur um greiðslu arðs. Hámark arðs á hverju ári skal vera 10% af nafnvirði útgefna hlutdeildarskírteina en arður skal greiðast þannig að honum sé bætt við höfuðstól sjóðsins og skili sér þannig til hlutdeildarskírteinishafa í hærra gengi hlutdeildarskírteina. Útgefandi hefur aldrei greitt út arð til hlutdeildarskírteinishafa frá stofnun sjóðsins.

6.5. Um slit eða samruna útgefanda

Skv. 14. gr. reglna útgefanda er með öllu óheimilt að sameina sjóðinn öðrum sjóðum eða lögaðilum.

Í 15. gr. reglna útgefanda er fjallað um slit hans. Samkvæmt henni skal rekstrarfélag útgefanda tilkynna slit útgefanda með tilkynningu til hvers handhafa hlutdeildarskírteina útgefanda og til Fjármálaeftirlitsins en ákvörðun um slit sjóðsins er í höndum rekstrarfélags sjóðsins.

6.6. Ábyrgð á skuldbindingum útgefanda

Í 4. gr. reglna útgefanda er greint frá því að ábyrgð á greiðslu á skuldbindingum sjóðsins sé fólgin í þeim eignum sem sjóðurinn eigi hverju sinni. Hvorki rekstrarfélag, vörslufyrirtæki né viðskiptabanki sjóðsins beri ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins. Eigendur hlutdeildarskírteina sjóðsins og aðrir kröfuhafar hans geti eingöngu beint kröfum sínum gegn Veðskuldabréfasjóðnum Virðingu.

Hvorki Rekstrarfélag Virðingar hf. né Virðing hf. ábyrgjast greiðslur skuldbindinga útgefanda skv. skuldabréfunum.

7. HELSTU FJÁRFESTINGAR ÚTGEFANDA

7.1. Tilgangur og markmið útgefanda

Tilgangur útgefanda er að fjárfesta í veðskuldabréfum tryggðum með veði í atvinnuhúsnæði og markmið sjóðsins er því það að ávaxta fjármuni sjóðsins með lánveitingum gegn veði í atvinnuhúsnæði. Munu eignir sjóðsins standa að baki greiðslu skuldbindinga hans. Útgefandi hefur fjárfest í veðskuldabréfunum með það að markmiði að tryggja að greiðsluflæði fjárfestingaeigna sjóðsins geti á hverjum tíma mætt greiðsluskuldum sjóðsins sem til eru komnar vegna skuldbindinga sem sjóðurinn hefur gengist undir með útgáfu hlutdeildarskírteina, skuldabréfa eða lánasamninga sem hann hefur gert, en framangreindu markmiði útgefanda er lýst í 5. gr. reglna útgefanda. Árið 2013 var farið að huga að lokun sjóðsins og um leið hvernig best væri að standa að framtíðarfjármögnun hans. Í ljósi þess að síðasta innköllun á fjármunum inn í sjóðinn var í ágúst 2011, var ákveðið að breyta fjármögnuninni þannig að gefið yrði út langt skráð skuldabréf/skuldabréfaflokkur sem myndi endurspegla, í það minnsta að hluta til, greiðsluflæði undirliggjandi eigna. Þar sem útgefandi fær hærri fjárhæðir greiddar í vexti af Veðskuldabréfunum en þær sem hann þarf sjálfur að greiða í vexti af skuldabréfunum í VEDS1 14 01 skapar jákvæður vaxtamunur nægilegt svigrúm fyrir útgefanda að standa undir vaxtagreiðslum af skuldabréfaflokknum og greiðslum vaxtaukans þó svo að greiðsluflæði Veðskuldabréfanna annars vegar og skuldabréfa í VEDS1 14 01 hins vegar séu ekki fullkomlega samstillt.

7.2. Veðskuldabréfin

Fjárfesting útgefanda í veðskuldabréfunum átti sér stað á tímabilinu mars 2008 til nóvember 2013 en á útgáfudegi lýsingar þessarar er útgefandi handhafi 161 veðskuldabréfa. Samkvæmt upphaflegum reglum útgefanda dags. 31. mars 2008 var fjárfestingarstefna útgefanda sú að hann skyldi fjárfesta í skuldabréfum sem tryggð væru með veði í fasteignum. Fjárfestingarnar skyldu uppfylla ákveðin skilyrði, þar á meðal að 80% af fjárfestingum sjóðsins skyldu vera í veðskuldabréfum sem skyldu vera innan 65% veðsetningarhlutfalls en eftirstandandi 20% mættu vera í veðskuldabréfum með 65-75% veðsetningarhlutfall.

Veðskuldabréfin eru tryggð með veði í 129 fasteignum sem allar eru atvinnuhúsnæði, en um áramótin 2012-2013 voru yfir 90% 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 VEDS1 14 01 til viðskipta en vegið veðsetningarhlutfall þeirra þann 1.12.2013, m.v. þau gögn sem lágu fyrir um verðmæti fasteignanna í upphafi, var 53%. Samanlagt verðmæti undirliggjandi fasteigna við veitingu lána skv. veðskuldabréfunum voru kr. 20.400.000.000,-¹.

Samkvæmt skilmálum veðskuldabréfanna eru vextir og höfuðstólsafborganir greiddar mánaðarlega. Vaxtatekjur og verðbætur af þeim voru um 917 m.kr. á árinu 2012 og um 888 m.kr. á árinu 2013. Samanlagðar eftirstöðvar veðskuldabréfanna voru 10.825.820.000,- kr. þann 31. desember 2013.

Skuldarar veðskuldabréfanna hafa, á hverjum gjalddaga, rétt á að greiða veðskuldabréfin upp að fullu gegn greiðslu álags sem skal nema á bilinu 1,00%-2,00% af uppgreiðsluverðmæti lánsins. Útgefandi hefur jafnframt heimilað innaborganir umfram reglulegar afborganir gegn greiðslu 1,00% 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 sjóðsins í 6. kafla verðbréfalýsingar, dags. 30.06.2014, en þar kemur fram að á vaxtagjalddögum skuldabréfanna sé útgefanda heimilt að greiða upp skuldabréfin, að fullu eða að hluta, án þóknunar. Skal útgefandi tilkynna um slíka fyrirætlan með minnst 15 daga fyrirvara.

Samkvæmt ársreikningi dags. 31. desember 2013 nam stærsta einstaka áhætta útgefanda, þ.e. skuldabréf tryggt með veði í einni fasteign, um 6,8% af heildaráhættu útgefanda vegna veðskuldabréfanna og tíu stærstu áhættur útgefanda námu samanlagt um 40,0% af heildaráhættu útgefanda m.v. sama dag. Heildarfjöldi mótaðila útgefanda er 90.

8. FJÁRFESTINGARMARKMIÐ OG –REGLUR ÚTGEFANDA

Markmið sjóðsins er að ávaxta fjármuni sjóðsins með lánveitingum gegn veði í atvinnuhúsnæði. Eignir sjóðsins munu standa að baki greiðslu skuldbindinga hans. Fjárfestingareignir sjóðsins skulu á hverjum tíma geta mætt greiðsluskyldum sjóðsins vegna skuldbindinga sem sjóðurinn hefur gengist undir með útgáfu hlutdeildarskírteina, skuldabréfa og lánasamninga sem hann hefur gert. Nánar er gerð grein fyrir

¹ 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. Samkvæmt þeim gögnum var samanlagt verðmæti allra hinna veðsettu eigna, á þeim degi sem veðsetning hverrar eignar átti sér stað, u.þ.b. kr. 20.400.000.000,-. Umræddar lánveitingar áttu sér stað á tímabilinu mars 2008 – nóvember 2013.

fjárfestingarstefnu sjóðsins í 5. gr. reglna útgefanda, en þær má finna í 17. kafla þessarar útgefandalýsingar.

8.1. Fjárfestingarmarkmið

Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing hefur fjárfest í veðskuldabréfunum, sem lýst er í kafla 7.2. í þessari útgefandalýsingu. Sjóðurinn gefur út einn skuldabréfaflokk, VEDS1 14 01, og er stærð flokksins að hámarki kr. 10.800.000.000. Allar eignir og réttindi útgefanda standa til tryggingar skuldabréfunum og eru þau jafnsett innbyrðis.

Útgáfu VEDS1 14 01 verður hagað þannig að fjárfestingar sjóðsins standi undir greiðsluflæði þeirra skuldbindinga sem útgáfa skuldabréfaflokksins 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. Skv. 12. grein reglna sjóðsins skal eignum sjóðsins ráðstafað í eftirfarandi röð:

- 8.1.1. Til greiðslu opinberra gjalda og til greiðslu rekstrarkostnaðar sjóðsins, þ.m.t. umsýsluþóknun skv. 8. gr. reglna útgefanda.
- 8.1.2. Í samræmi við skilmála skuldaskjala eða lánasamninga sem Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing hefur gefið út eða gert.
- 8.1.3. Til hlutdeildarskírteinishafa í samræmi við reglur sjóðsins en þess skal þó gætt að slík ráðstöfun skerði ekki möguleika sjóðsins til að standa við skuldbindingar sínar í framtíðinni miðað við fyrirbyggjandi upplýsingar þegar slík ráðstöfun á sér stað. Arður hvers árs er að hámarki 10% af nafnvirði útgefinna hlutdeildarskírteina. Arði skal bætt við höfuðstól sjóðsins.

Rekstrarfélaginu er óheimilt að veðsetja eignir sjóðsins nema ef veðsetning er vegna lántöku sem er liður í því að verja hagsmuni sjóðsins.

8.2. Fjárfestingarstefna

Fjárfestingarstefna útgefanda skv. 5 gr. gildandi reglna hans er sú að honum er heimilt að fjárfesta í eftirfarandi eignaflokkum:

- a) Skuldabréf sem tryggð eru með veði í atvinnuhúsnæði.
 - Fjárfestingar í þessum flokki skulu uppfylla eftirfarandi skilyrði:
 - i. Lánakjör skulu ákveðin af sjóðnum með tilliti til markaðsaðstæðna, trygginga og greiðslugetu útgefanda.
 - ii. Fasteignir, sem veð er tekið í, skulu vera skráðar í fasteignaskrá þjóðskrár.
 - iii. Skuldabréf sem tryggð eru með veði í fasteignum utan höfuðsborgarsvæðisins mega að hámarki vera 20% af eignum sjóðsins.
 - iv. Veðsetningarhlutfall má ekki vera hærra en 75% við kaup á skuldabréfi.
 - v. Skuldabréf þar sem veðsetningarhlutfall er á milli 65% og 75% við kaup, skulu samtals vera að hámarki 20% af eignum sjóðsins miðað við verðmæti.

- vi. Skuldabréf útgefin af sama aðila mega að hámarki vera 20% af eignum sjóðsins.
- vii. Fjárfesting í hverri útgáfu má vera að hámarki 10% af eignum sjóðsins.
- viii. Síðasti gjalddagi skal ekki vera síðar en 15. janúar 2053.

b) Innlán fjármálafyrirtækja og reiðufé.

Samkvæmt sömu grein í reglum sjóðsins skal Virðing hf., í samræmi við ákvæði í samningnum um útvistun, fylgjast með því að fjárfestingar útgefanda séu í samræmi við fjárfestingarstefnu hans. Ekki er þörf á því að tilkynna brot á fjárfestingarstefnu útgefanda sérstaklega til fjárfesta þar sem skilmálar skuldabréfaflokksins kveða á um að öllum tekjum sjóðsins, umfram kostnað þann sem til fellur við rekstur sjóðsins, skuli greiddar til skuldabréfaeigenda í formi vaxtaauka eða fyrirframgreiðslna í stað þess að endurfjárfesta þær í samræmi við fjárfestingarstefnuna.

Samkvæmt 16. grein reglna sjóðsins er óheimilt að gera breytingar á reglum útgefanda, og þar með talið fjárfestingarstefnu hans, nema með samþykki a.m.k. 66,67% kröfuhafa sjóðsins, m.v. fjárhæð krafna. Sjóðsstjóri mun stýra eignum sjóðsins í samræmi við og innan marka fjárfestingarstefnunnar. Við mat á fjárfestingarkostum verður m.a. stuðst við mat sjóðsstjóra á markaðsaðstæðum hverju sinni og öðrum viðurkenndum aðferðum.

Þar sem sjóðurinn er lokaður fagfjárfestasjóður skv. lögum nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði, er hann sjóður um sameiginlega fjárfestingu sem eingöngu stendur fagfjárfestum til boða.

8.3. Fjárfestingarráð

Ráðgefandi fjárfestingaráð sem skipað er fulltrúum eigenda hlutdeildarskírteina og kröfuhafa sjóðsins hefur það hlutverk að veita álit í álitamálum sem varðað hafa fjárfestingar sjóðsins auk þess að hafa ákvörðunarvald um útgjöld og kostnað sem ráðast þarf í til að verja hagsmuni sjóðsins. Ráðið hefur komið saman þegar 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 í sjóðinn, sem var gert í nóvember 2013, mun hlutverk ráðsins einkorðast við ákvarðanir sem taka þarf til að vernda hagsmuni sjóðsins.

Fjárfestingaráð var kosið við stofnun sjóðsins og er skipað fulltrúum sem tilnefndir voru af þáverandi eigendum hlutdeildarskírteina í sjóðnum en viðkomandi aðilar eru nú eigendur þeirra hlutdeildarskírteina sem eru enn í sjóðnum ásamt því að eiga öll útgefin skuldabréf í VEDS1 14 01 við gerð lýsingar þessarar. Komi fram ósk um breytingu á fjárfestingaráðinu þarf að kjósa nýja fulltrúa á fundi hlutdeildarskírteinishafa og kröfuhafa sem boða þarf með tveggja vikna fyrirvara af rekstrarfélagi sjóðsins. Ekki hefur komið fram ósk um breytingu á skipan ráðsins frá því að það var fyrst skipað. Ráðið skipa í dag eftirtaldir aðilar:

Kristján Örn Sigurðsson, formaður, framkvæmdastjóri Sameinaða lífeyrissjóðsins.

Baldur Viljalmsson, forstöðumaður eignarstýringar LSR

Ólafur Sigurðsson, framkvæmdastjóri Stafa lífeyrissjóðs

Davíð Rudólfsson, forstöðumaður eignastýringar Gildis lífeyrissjóðs.

9. SKIPULAG

Rekstrarfélag Virðingar hf. annast rekstur útgefanda og starfar félagið eftir lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki og lögum nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestingsjóði. Útgefandi var stofnaður af Rekstrarfélagi verðbréfasjóða ÍV hf. með heimild í 3. gr. laga um verðbréfasjóði og fjárfestingasjóði nr. 30/2003 (sem nú eru fallin úr gildi) og er rekinn í einni deild, sbr. 1. mgr. 4. gr. reglna útgefanda. Rekstrarfélag Virðingar hf. er í eigu Virðingar hf.

Virðing annast fjárfestingar útgefanda, sbr. 3. mgr. 3. gr. reglna útgefanda og hefur stýrt þeim þannig að þær séu í samræmi við fjárfestingarstefnu þá sem skilgreind er í 5. gr. reglnanna.

9.1. Útvistunar- og vörsluaðili útgefanda

Útvistunaraðili útgefanda er Virðing 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 viðskiptavini 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 annars 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 lögmætum 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, varðveislu 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.

9.2. 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 9.1. 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.

9.3. Mat á eignum útgefanda

Mat á eignum, skv. 11. grein reglna útgefanda, skal á hverjum tíma endurspegla raunverulegt virði þeirra að teknu tilliti til markaðsaðstæðna. Það skal vera reiknað með eftirfarandi hætti:

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

Þar sem aðrir fjármálagerningar eru ekki leyfðir skv fjárfestingarstefnu útgefanda en ofangreind innlán, veðskuldabréf og lánasamningar þá getur mat skv. c) lið hér að ofan eingöngu átt við um fasteignir sem útgefandi hefur þurft að leysa til sín vegna uppgjors skulda. Virði fasteigna yrði þá metið af löggildum fasteignasala.

Rekstrarfélag Virðingar hf. er ábyrgt fyrir ákvörðun og útreikningi á bókfærðu virði eigna sjóðsins og er ávallt skylt að birta opinberlega rekstrar- og efnahagsreikning með hálfis árs millibili, skv. 57. og 58. gr. laga um verðbréfavíðskipti nr. 108/2007 og 4.3.1 reglna NASDAQ OMX Iceland hf. fyrir útgefendur fjármálagerninga, að jafnaði miðað við stöðu útgefanda 31. desember og 30. júní ár hvert. Rekstrarfélaginu er ekki heimilt

að fresta mati á verðmæti eigna útgefanda.

9.4. 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. Sjóðurinn greiðir árlega umsýsluþóknun til Rekstrarfélagsins sem skal á ársgrundvelli nema 0,18% af heildareignum sjóðsins en þóknunin er innheimt hlutfallslega á mánaðarfresti. Útreikningur þóknunarinnar er framkvæmdur daglega og safnast þóknunin upp sem skuld hjá útgefanda yfir mánuðinn og er svo gerð upp fyrsta virka dag næsta mánaðar.

Sjóðurinn 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 VEDS1 14 01 til Kauphallarinnar og Verðbréfaskráningar sem nemur kr. 395.000 samanlagt. Ekki eru fyrirsjáanlegar frekari þóknanir til 3ja aðila vegna venjubundins reksturs sjóðsins.

Sjóðurinn mun sjálfur greiða allan kostnað af rekstri hans, t.a.m. viðskiptaþóknanir vegna kaupa og sölu eigna, þóknanir vegna nauðsynlegrar sérfræðiþjónustu, skatta og opinber gjöld er varða sjóðinn og kostnað vegna löginnheimtu á eignum sjóðsins.

9.5. Starfsmenn

Engir starfsmenn eru starfandi hjá útgefanda og því engin hlutdeild í hlutdeildarskírteinum útgefanda af hálfu starfsmanna 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. Engin önnur starfsemi fer fram á vegum útgefanda svo ekki er þörf á starfskjaranefnd.

9.6. Útvistun áhættustýringar

Samkvæmt samningi um útvistun á áhættustýringu dags. hefur Rekstrarfélagið falið Virðingu hf. að annast áhættustýringu Rekstrarfélagsins á meðan samningurinn er í gildi. Rekstrarfélagið greiðir Virðingu hf. kr. 100.000,- á mánuði fyrir þá þjónustu.

9.7. Mögulegir hagsmunaárekstrar

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 OMX Iceland:

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

Til að koma í veg fyrir hagsmunaárekstra tengd viðskiptum með verðbréf hefur Virðing hf. sett verklagsreglur til að koma í veg fyrir hagsmunaárekstra, sjá:

<http://www.virdingsiodir.is/wp-content/uploads/2014/01/Verklagsreglur-Virdingar-hf.-til-ad-koma-i-veg-fyrir-hagsmunaarekstra.pdf>

10. STJÓRN REKSTRARFÉLAGS ÚTGEFANDA OG STJÓRNENDUR ÚTGEFANDA

Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing er fagfjárfestastjóður og stundar því ekki eiginlega starfsemi. Sökum þessa er hvorki til staðar félagsstjórn né framkvæmdarstjóri hjá útgefanda. Rekstrarfélagið er ábyrgt fyrir daglegum rekstri sjóðsins samkvæmt 1. gr. reglna útgefanda og kemur fram fyrir hönd útgefanda. 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 2009, hlutafé félagsins er kr. 65.000.000 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.

10.1. Stjórn rekstrarfélags útgefanda

Stjórnarmenn rekstrarfélagsins voru kjörnir í stjórn á aðalfundi Rekstrarfélags Virðingar hf. sem haldinn var þann 13. febrúar 2014. Stjórnarmenn rekstrarfélagsins sem kjörnir eru til næsta aðalfundar eru eftirfarandi en aðalmenn í stjórn eru allir nýir í stjórn:

Kristján Börkur Einarsson – stjórnarformaður (f. 1965)

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 Danmarks Technical University í Kaupmannahöfn. Hann stundar nú MS nám í fjármálum fyrirtækja við Háskóla Íslands. Heimilisfang vinnustaðar Kristjáns Barkar er Síðumúli 5, Reykjavík.

Ingólfur Guðmundsson – varaformaður stjórnar (f. 1957)

Ingólfur er rekstrarhagfræðingur frá Aalborg Universitet í Danmörku og hefur einnig löggildingu sem verðbréfamiðlari. Ingólfur hefur yfir 20 ára starfsreynslu á fjármálamarkaði. Hann vann um árabíl í Landsbankanum, m.a. sem markaðsstjóri, útibússtjóri Aðalbanka, framkvæmdastjóri viðskiptabankasviðs og síðar einkabankabjónustu. Ingólfur sinnir nú starfi framkvæmdastjóra iKort ehf. Ingólfur var í stjórn Íslenskra Lífeyrissjóðsins frá stofnun hans til ársins 2009 og var um tíma framkvæmdastjóri Lífeyrissjóðs verkfræðinga. Hann hefur víðtæka reynslu sem stjórnarmaður fjármálafyrirtækja og situr hann t.a.m. í stjórn Eyfir Invest ehf. og iKort ehf. Þá hefur setið hann í stjórnnum Hannesarholts ses. frá árinu 2012 og Meira fjör ehf. frá árinu 2013 auk þess sem hann sat í stjórnnum Auðar Capital árin 2012-2013 og Þróunarfélags Skaftárorku ehf. árin 2009-2010. Heimilisfang vinnustaðar Ingólfs er Þingholtsstræti 16, 101 Reykjavík.

Anna Bjarney Sigurðardóttir – stjórnarmaður (f. 1963)

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

einstaklingsviðs 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 tækniamaður 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 hojskole í Danmörku 1998 – 2000. Heimilisfang vinnustaðar Sigríðar Láru er Efstaland 26, Reykjavík.

Allir ofangreindra stjórnarmanna eru óháðir rekstrarfélaginu og óháðir stórum hluthöfum þess. Hæfismati stjórnarmanna hjá FME er ólokið á útgáfudegi útgefandalýsingar þessarar.

10.2. Framkvæmdastjórn rekstrarfélags útgefanda og sjóðstjóri útgefanda

Framkvæmdastjóri rekstrarfélags útgefanda er Þórólfur Sigurðsson, framkvæmdastjóri Rekstrarfélags Virðingar hf. og sjóðsstjóri útgefanda er Jónas Reynir Gunnarsson framkvæmdastjóri fjárfestinga í eignastýringu 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 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.

Jónas Reynir Gunnarsson (f.1980) er sjóðsstjóri útgefanda. 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.

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

Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing er fagfjárfestastjóður og stundar því ekki eiginlega starfsemi. Sökum þessa er hvorki til staðar félagsstjórn né framkvæmdastjóri hjá útgefanda. Útgefandi hefur þess vegna ekki endurskoðunar- eða launaneftnd, en starfsræksla innri endurskoðunar útgefanda er útvistuð til KPMG ehf. skv. samningi þar um, eins og fram kemur í kafla 9.4. í þessari útgefandalýsingu. Útgefandi uppfyllir þar af leiðandi ekki Leiðbeiningar Viðskiptaráðs Íslands, NASDAQ OMX Iceland hf. og Samtaka atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja enda ekki um eiginlegt fyrirtæki að ræða.

10.4. 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 OMX 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 (síðferðisleg 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 fagfjárfestastjóði 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 nýja stjórnháttaryfirlýsingu, dags. 20. mars 2014, sem finna má á heimasíðu félagsins (sjá <http://virdingsiodir.is/wp-content/uploads/2014/01/Stjornhattayfirlýsing-RV-2014.pdf>), þar sem fram kemur að

Rekstrarfélagið sé sjálfstætt starfandi fjármála fyrirtæki sem starfi samkvæmt starfsleyfi útgefnu 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 hagsmunarárekstra 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 félaginu. Stjórn félagsins hefur skilgreint með hvaða hætti áhættustýringu félagsins skuli háttað í samningi um útvistun á áhættustýringu til Virðingar hf., dags. 6. júní 2012.

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 reikningskilavenju, ákvæði laga um ársreikninga og ákvæði laga um verðbréfavíðskipti.

Reykjavík, 30.06.2014

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 útgefnu af Fjármálaeftirlitinu. Félagið starfar meðal annars eftir lögum um verðbréfavíðskipti nr. 108/2007, lögum nr. 161/2002 um fjármála fyrirtæki og lögum nr. 64/2006 um aðgerðir gegn peningþvætti 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 s.á. Félagið er í dag í eigu lífeyrissjóða, fagfjárfesta og einstaklinga. Eignarhald félagsins er dreift þar sem enginn hluthafi á meira en 10% eignarhlut. 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 er kr. 534.071.360,- og hefur allt hlutfé verið greitt. 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 8. janúar 2014. Stjórnarmenn félagsins sem kjörnir eru til næsta aðalfundar eru eftirfarandi:

Kristín Pétursdóttir – stjórnarformaður (f. 1965)

Kristín Pétursdóttir 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 alþjóðaviðskiptum 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 er forstjóri Actavis á Íslandi. Guðbjörg Edda lauk kandidategriprófi 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 verkeftirlit. 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 stjórnna 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 starfar sem sviðsstjóri Velferðarsviðs Reykjavíkurborgar og situr auk þess 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 UK. 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. Framkvæmdastjóri útvistunaraðila

Hannes Frímánn Hrólfsón – f. 1976

Hannes hóf störf hjá Auði Capital hf. í janúar 2012 sem aðstoðarforstjóri eftir samruna Auðar við Tinda verðbréf. Hann var framkvæmdastjóri og meðstofnandi Tinda verðbréfa frá 2009. Hann starfaði fyrir Kaupþing banka og síðar Arion banka í samtals í 11 ár. Hjá Arion banka var hann aðstoðarframkvæmdastjóri Fjárstýringar og Markaðsviðskipta en áður hafði hann m.a. gegnt starfi forstöðumanns Gjaldeyris-og afleiðumiðlunar og síðar aðstoðarframkvæmdastjóri Markaðsviðskipta hjá Kaupþingi.

Hannes er viðskiptafræðingur (cand.oecon) frá Háskóla Íslands og löggiltur verðbréfamiðlari. Hann hefur einnig lokið hinu alþjóðlega ACI miðlunarprófi.

12. STÆRSTU EIGENDUR HLUTDEILDARSKÍRTEINA

Eigendur hlutdeildaskírteina sjóðsins eru allir fagfjárfestar. Eigendur hlutdeildaskírteina sjóðsins eru sem hér segir:

	Hlutdeildaskírteini
Sameinaði lífeyrissjóðurinn	90.000
Stafir lífeyrissjóður	90.000
Stapi lífeyrissjóður	60.000
Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	60.000
Lífeyrissjóður starfsmanna Reykjavíkurborgar	60.000
Lífeyrissjóður verkfræðinga	60.000
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins	120.000
Gildi lífeyrissjóður	60.000
Samtals	600.000

Enginn atkvæðisréttur fylgir hlutdeildaskírteinum í sjóðnum. Engin sérstök réttindi fylgja hlutdeildaskírteinum í sjóðnum önnur en þau að hagnaður af rekstri sjóðsins skal greiddur til hlutdeildaskírteinishafa við slit hans verði hann einhver þegar kostnaður og gjöld hafa verið greidd, þegar greitt hefur verið af skuldaskjölum sem sjóðurinn hefur gefið út og þegar greiddur hefur verið 10% arður til hlutdeildaskírteinishafa í samræmi við reglur sjóðsins, sem má finna í 17. kafla lýsingar þessarar. Samkvæmt 16. gr. reglna sjóðsins má breyta reglunum, og þar með réttindum hlutdeildaskírteinishafa skv. þeim, með samþykki 66,67% kröfuhafa sjóðsins m.v. fjárhæð krafna. Ekki er kveðið á um hvernig skuli staðið að breytingum reglna fagfjárfestastjóða í lögum nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingastjóði og fagfjárfestastjóði og því gera reglur sjóðsins strangari kröfur þar um en lagareglur þær sem um fagfjárfestastjóði gilda.

Útgefanda er ekki kunnugt um að til staðar sé fyrirkomulag sem getur seinna meir haft í för með sér breytingar á yfirláðum yfir útgefanda.

13. SÖGULEGAR FJÁRHAGSUPPLÝSINGAR

Þær sögulegu fjárhagsupplýsingar sem finna má í lýsingunni ná yfir tímabilið 1.1.2011-31.12.2013. Ársreikningar útgefanda fyrir árin 2011 (tímabilið 1.1.2011-31.12.2011), 2012 (tímabilið 1.1.2012-31.12.2012) og 2013 (tímabilið 1.1.2013-31.12.2013) eru hluti af útgefandalýsingunni, sjá kafla 18, 19 og 20.

Ársreikningar árána þriggja eru endurskoðaðir Umræddir ársreikningar 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

13.1 Rekstrarreikningur 2011, 2012 og 2013

Í eftirfarandi töflu er yfirlit yfir rekstrarreikninga árána 2011, 2012 og 2013.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld			
Vextir og verðbætur.....	888.057	916.770	902.072
Vaxtagjöld.....	- 14		
Hreinar fjármunatekjur og fjármagnsgjöld.....	<u>888.043</u>	<u>916.770</u>	<u>902.072</u>
Rekstrargjöld			
Umsýslubóknun.....	18.000	18.049	18.000
Annar rekstrarkostnaður.....	3.584	1.912	3
	<u>21.584</u>	<u>19.961</u>	<u>18.003</u>
Hagnaður tímabils færður á hlutdeildarskírteini.....	<u><u>866.459</u></u>	<u><u>896.809</u></u>	<u><u>884.069</u></u>

* allar upphæðir eru í þúsundum króna

13.2 Efnahagsreikningur í árslok 2011, árslok 2012 og árslok 2013

Í eftirfarandi töflu er yfirlit yfir efnahagsreikning í árslok 2011, í árslok 2012 og í árslok 2013.

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Eignir			
Verðbréf með föstum tekjum.....	10.825.250	9.992.380	7.928.206
Verðbréf samtals	<u>10.825.250</u>	<u>9.992.380</u>	<u>7.928.206</u>
Handbært fé.....	457.428	418.975	1.596.774
Aðrar skammtímakröfur.....	6.999	10.434	
Aðrar eignir samtals	<u>464.427</u>	<u>429.409</u>	<u>1.596.774</u>
Eignir samtals	<u><u>11.289.677</u></u>	<u><u>10.421.789</u></u>	<u><u>9.524.980</u></u>

Skuldir			
Hlutdeildarskírteini.....	11.286.719	10.420.260	9.523.451
Hlutdeildarskírteini samtals.....	11.286.719	10.420.260	9.523.451
Skuldir við rekstrar- og vörslufélög...	2.958	1.529	1.529
Aðrar skuldir samtals	2.958	1.529	1.529
Skuldir samtals	11.289.677	10.421.789	9.524.980

* allar upphæðir eru í þúsundum króna

13.3 Yfirlit um breytingar á hlutdeildarskírteinum 2011, 2012 og 2013

Í eftirfarandi töflu er yfirlit yfir breytingar á hlutdeildarskírteinum áráanna 2011,2012 og 2013.

	2013	2012	2011
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður tímabils færður á hlutd.skírt.	866.459	896.809	884.069
Fjármögnunarahreyfingar			
Seld hlutdeildarskírteini.....			1.000.000
Fjármögnunarahreyfingar			1.000.000
Hækkun á hlutdeildarskírteinum	866.459	896.809	1.884.069
Hlutdeildarskírteini í ársbyrjun	10.420.260	9.523.451	7.639.383
Hlutdeildarskírteini í árslok	11.286.719	10.420.260	9.523.451

* allar upphæðir eru í þúsundum króna

Útgefandi hafði gefið út 5.690.039.659 einingar hlutdeildarskírteina þann 31. desember 2013 og var gengi hvernar einingar þann sama dag 1,98. Skv. 12. grein reglna útgefanda er útgefanda ekki heimilt að greiða út arð til eigenda hlutdeildarskírteina fyrr en við slit sjóðsins.

Hlutdeildarskírteinishafar fengu skuldabréf í VEDS1 14 01 afhent í stað hlutdeildarskírteina þann 27. maí 2014 og innleysti útgefandi stærstan hluta hlutdeildarskírteina með þeim hætti, í samræmi við reglur sjóðsins. Við töku skuldabréfaflokksins til viðskipta hefur fjöldi hlutdeildarskírteina í útgefanda verið færður niður í 600.000 einingar.

13.4 Lykiltölur 2011, 2012 og 2013

Í eftirfarandi töflu eru nokkrar lykiltölur fyrir árin 2011, 2012 og 2013.

	<u>1.1-31.12 '13</u>	<u>1.1-31.12 '12</u>	<u>1.1-31.12 '11</u>
Raunávöxtun tímabils	5,24%	4,99%	5,64%
Gengi í lok tímabils	1,98	1,83	1,67
Skipting eigna sjóðsins í lok tímabils			
Skuldabréf stór Reykjavíkursvæði.....	93%	91%	79%
Skuldabr. utan stór Reykjavíkursv.....	3%	5%	4%
Reiðufé.....	4%	4%	17%

Engar mikilvægar breytingar á fjárhags- eða viðskiptastöðu útgefanda hafa átt sér stað frá lokum síðustu endurskoðuðu reikningsskila, þ.e. frá 31. desember 2013, 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 2013, voru birt þann 26. mars 2014.

13.5. Ágreiningsmál

Útgefandi er ekki og hefur ekki verið aðili að neinum stjórnslu-, 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.

14. YFIRLÝSINGAR FYRRVERANDI OG NÚVERANDI ENDURSKOÐENDA ÚTGEFANDA

KPMG ehf., kt. 590975-0449, Glerárgötu 24, 600 Akureyri, hefur endurskoðað ársreikninga útgefanda vegna áráanna 2011 og 2012. Áritun framangreindra reikninga voru án athugasemda. KPMG ehf. staðfestir að upplýsingar í lýsingu þessari sem varða framangreind reikningsskil eru í samræmi við umrædda endurskoðaða ársreikninga útgefanda.

Akureyri, 30.06.2014
Fyrir hönd KPMG ehf.

Þorsteinn G. Þorsteinsson
löggiltur endurskoðandi

Enor ehf., kt. 530612-2010, Hafnarstræti 53, 600 Akureyri, hefur endurskoðað ársreikning útgefanda vegna ársins 2013. Áritun ársreikningsins var án athugasemda. Enor ehf. staðfestir að upplýsingar í lýsingu þessari sem varða framangreind reikningsskil eru í samræmi við umræddan endurskoðaðan ársreikning útgefanda vegna ársins 2013.

Akureyri, 30.06.2014
Fyrir hönd Enor ehf.

Davíð Búi Halldórsson
löggiltur endurskoðandi

15. UPPLÝSINGAR FRÁ ÞRIÐJA AÐILA

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/sjodir>):

- a) Útgefandalýsingu þessa.
- b) Verðbréfalýsingu dagsetta 30.06.2014.
- c) Samantekt dagsett 30.06.2014.
- d) Útgáfulýsingu dags. 26.05.2014 og fylgiskjöl henni tengd.
- e) Reglur útgefanda dagsettar 20.03.2014.
- f) Endurskoðaða ársreikninga útgefanda fyrir árin 2011, 2012 og 2013.

17. REGLUR VEÐSKULDABRÉFASJÓÐSINS VIRÐINGAR

Reglur - Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing

1. gr.

Nafn og rekstrarfélag sjóðsins

Nafn sjóðsins er Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing, kt. 570909-9320. Rekstrarfélag sjóðsins er Rekstrarfélag Virðingar hf., kt. 531109-2790 (hér eftir í reglum þessum nefnt „rekstrarfélag“).

Rekstrarfélagið er ábyrgt fyrir daglegum rekstri sjóðsins og kemur fram fyrir hönd hans. Í rekstri sjóðsins felst meðal annars:

- a. Fjárfestingar í samræmi við fjárfestingarstefnu
- b. Umsýsla
- c. Bókhalds og lögfræðipjónusta
- d. Þjónusta við viðskiptavinum
- e. Mat á verðmæti verðbréfa og annarra eigna
- f. Innra eftirlit
- g. Viðhald skrár yfir eigendur hlutdeildarskírteina
- h. Útreikningur innlausnarvirðis
- i. Útgáfa og innlausn hlutdeildarskírteina
- j. Uppgjör viðskipta
- k. Varsla hlutdeildarskírteina og gagna um viðskipti
- l. Markaðssetning til fagfjárfesta

Rekstrarfélaginu er heimilt að samþykkja fyrir hönd sjóðsins alla samninga og önnur skjöl sem sjóðurinn er aðili að, en við slíkar ráðstafanir verður rekstrarfélagið ekki sjálft skuldbundið gagnvart gagnaðila slíks samnings eða annarra skjala eða viðtakanda slíkra skjala eða vottorða.

Sjóðurinn er einn ábyrgur fyrir skuldbindingum sínum. Í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði skal fjárhag sjóðsins haldið aðgreindum frá fjárhag rekstrarfélagsins.

2. gr.

Orðskýringar og skilgreiningar

Í reglum þessum skal svo skiljast að:

1. *Sjóður* er Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing, sem er fagfjárfestasjóður um sameiginlega fjárfestingu, sbr. IV. kafla laga nr. 128/2011 og rekinn er af rekstrarfélagi verðbréfasjóða sem fengið hefur starfsleyfi skv. lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki.
2. *Hlutdeildarskírteini* er fjármálagerningur sem er staðfesting á tilkalli allra þeirra sem eiga hlutdeild í sjóðnum. Eigendur hlutdeildarskírteina eiga sama rétt til tekna og eigna sjóðsins í hlutfalli við hlutdeild sína og í samræmi við það sem kveðið er á um í reglum þessum.
3. *Hrein eign* sjóðsins er virði eigna sjóðsins að frádregnum skuldum sjóðsins.
4. *Höfuðborgarsvæðið* er skilgreint sem Reykjavík, Hafnarfjörður, Garðabær, Mosfellsbær, Kópavogur og Seltjarnarnes.
5. *Veðsetningarhlutfall* er skilgreint sem hlutfall lánsfjárhæðar af metnu markaðsvirði eignar sem lögð er til tryggingar
6. *Kröfuhafar* eru allir þeir sem eiga skuldabréf og hlutdeildarskírteini útgefin af sjóðnum.

3. gr.

Útvistun og ábyrgð

Rekstrarfélagi Virðingar hf. og Virðingu hf. er heimilt að fela öðrum aðilum hver þau verkefni sem varða sjóðinn, enda sé slík útvistun samrýmanleg hagsmunum eigenda hlutdeildarskírteina að mati rekstrarfélagsins eða Virðingar.

Með samningi Rekstrarfélags Virðingar hf, Virðingar hf. og annarra aðila er heimilt að ákveða með bindandi hætti að ábyrgð, m.a. gagnvart eigendum hlutdeildarskírteina, sé alfarið hjá þeim sem annast útvistuð verkefni.

Í samræmi við framangreint, þ.á m. um ábyrgð, hefur Rekstrarfélag Virðingar hf. ákveðið að útvista til Virðingar hf., verkefnum sem varða sjóðinn að því sem mögulegt er án þess að það bitni á yfirsýn eða eftirliti sem rekstrarfélaginu er nauðsynlegt að hafa með sjóðnum. Þannig hefur Rekstrarfélag Virðingar hf. falið Virðingu meðal annars fjárfestingar í samræmi við fjárfestingarstefnu, þjónustu við viðskiptavinum, gerð samninga við fjárfesta og markaðssetningu.

4. gr.

Ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins

Sjóðurinn er rekinn í einni deild. Fjárfestingar sjóðsins fjármagnar hann með útgáfu hlutdeildarskírteina, sbr. 9. gr. reglna útgefanda, með útgáfu skuldabréfa, víxla og annarra skuldaskjala til fjárfesta og með gerð lánasamninga.

Til fullnustu skuldbindinga sjóðsins standa einvörðungu eignir hans, sbr. 2. mgr. 60. gr. laga nr. 128/2011.

Ábyrgð á greiðslu á skuldbindingum sjóðsins er fólgin í þeim eignum sem sjóðurinn á hverju sinni. Hvorki rekstrarfélag, vörslufyrirtæki né viðskiptabanki sjóðsins bera ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins. Eigendur hlutdeildarskírteina sjóðsins og lánadrottinn hans geta eingöngu beint kröfum sínum að Veðskuldabréfasjóðnum Virðing. Í bókhaldi og ársreikningum rekstrarfélagsins er eignum og skuldbindingum Veðskuldabréfasjóðsins Virðing haldið aðskildum frá öðrum eignum rekstrarfélagsins og sjóðum á vegum þess. Greiðsluskyldur sjóðsins skulu einungis inntar af hendi með eignum sjóðsins á hverjum tíma. Rekstrarfélagið ábyrgist ekki greiðslu fjárskuldbindinga sjóðsins og er ekki við nokkrar kringumstæður ábyrgt fyrir skuldbindingum sjóðsins, hvorki að hluta né í heild.

Ábyrgð hlutdeildarskírteinishafa gagnvart lánadrottnum sjóðsins takmarkast við sjóðsframlag þeirra.

5. gr.

Fjárfestingarstefna Veðskuldabréfasjóðsins Virðing

Markmið sjóðsins er að ávaxta fjármuni sjóðsins með lánveitingum gegn veði í atvinnuhúsnæði. Eignir sjóðsins munu standa að baki greiðslu skuldbindinga sjóðsins. Sjóðurinn fjárfestir með það að markmiði að tryggja að greiðsluflæði fjárfestingaeigna sjóðsins geti á hverjum tíma mætt greiðsluskyldum sjóðsins, skuldbindinga sem sjóðurinn hefur gengist undir með útgáfu, hlutdeildarskírteina, skuldabréfa eða lánasamninga og samninga sem hann hefur gert.

Fjárfestingarstefna sjóðsins er sú að honum er heimilt að fjárfesta í eftirfarandi eignaflokkum:

- a) Skuldabréf sem tryggð eru með veði í atvinnuhúsnæði.
 - Fjárfestingar í þessum flokki skulu uppfylla eftirfarandi skilyrði:
 - i. Lánakjör skulu ákveðin af sjóðnum með tilliti til markaðsaðstæðna, trygginga og greiðslugetu útgefanda.



- ii. Fasteignir, sem veð er tekið í, skulu vera skráðar í fasteignaskrá Þjóðskrár
- iii. Skuldabréf sem tryggð eru með veði í fasteignum utan höfuðsborgarsvæðisins mega að hámarki vera 20% af eignum sjóðsins
- iv. Veðsetningarhlutfall má ekki vera hærra en 75% við kaup á skuldabréfi
- v. Skuldabréf þar sem veðsetningarhlutfall er á milli 65% og 75% við kaup, skulu samtals vera að hámarki 20% af eignum sjóðsins miðað við verðmæti
- vi. Skuldabréf útgefin af sama aðila mega að hámarki vera 20% af eignum sjóðsins
- vii. Fjárfesting í hverri útgáfu má vera að hámarki 10% af eignum sjóðsins
- viii. Síðasti gjalddagi skal ekki vera síðar en 15. janúar 2053

b) Innlán fjármálafyrirtækja og reiðufé

Fjárfestingar sjóðsins í öðrum eignum eru óheimilar.

Heimilt er að skuldskeyta og/eða breyta vöxtum skuldabréfa sjóðsins. Aðrar skilmálabreytingar eru óheimilar nema viðkomandi skuldabréf sé í vanskilum og skilmálabreytingin sé liður í að tryggja hagsmuni sjóðsins. Slíkar skilmálabreytingar skulu þó vera innan fjárfestingarstefnu sjóðsins.

Afborganir, uppgreiðslur og aðrar innborganir inn á höfuðstól skuldabréfa sem heyra undir a) lið ganga til niðurgreiðslu á höfuðstól skuldabréfaútgáfu sjóðsins.

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

Sjóðnum er heimilt að eiga tímabundið fasteignir sem hann hefur þurft að leysa til sín. Sjóðurinn mun kappkosta að selja slíka eign aftur gegn verði sem telja verður ásættanlegt, enda þóni það hagsmunum sjóðsins.



6. gr.

Fjárfestingarráð

Til ráðgjafar um fjárfestingar sjóðsins skal vera fjárfestingarráð sem skipað er fimm einstaklingum, sem hafa þekkingu og reynslu af rekstri skuldabréfasafna og fasteignaumsýslu. Rekstrarfélag sjóðsins skipar í ráðið, einn fulltrúa sinn og fjóra fulltrúa tilnefnda af hlutdeildarskírteinishöfum og/eða kröfuhöfum.

Sjóðsstjóri sjóðsins er starfsmaður rekstrarfélagsins og skal hann hafa staðist próf í verðbréfavíðskiptum.

7. gr.

Vörslufyrirtæki sjóðsins

Vörslufyrirtæki sjóðsins er Virðing hf, kt.561299-3909, (hér eftir í reglum þessum nefnt vörslufyrirtæki).

Rekstrarfélagi sjóðsins er heimilt að skipta um vörslufyrirtæki.

Tilvísanir til vörslufyrirtækis í þessum reglum vísa jafnframt til þess fyrirtækis sem tekur við skyldum vörslufyrirtækis. Eftirfarandi skal gilda um vörslufyrirtæki:

- a) Vörslufyrirtækið skal þjónusta sjóðinn eins og tilgreint er í vörslusamningi.
- b) Með fyrirvara um ákvæði vörslusamningsins skal vörslufyrirtæki tryggja að fjármunir og fjármálagerningar í eigu sjóðsins séu skýrt aðgreindir frá öllum eignum sem tilheyra;
 - I. öðrum sjóðum sem rekstrarfélagið hefur stofnað,
 - II. rekstrarfélaginu og
 - III. eignum vörslufyrirtækisins.

Rekstrarfélagið skal greiða þóknun vörslufyrirtækisins.

8. gr.

Umsýsluþóknun rekstrarfélags og aðrar þóknanir

Sjóðurinn skal greiða rekstrarfélaginu umsýsluþóknun. Umsýsluþóknunin skal á ársgrundvelli vera 0,18% af heildareignum sjóðsins, sbr. 11. gr. Gjald dagar umsýsluþóknunar eru mánaðarlega. Heimilt er að fresta greiðslu þóknunar ef lausafjárstaða sjóðsins 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 sjóðsins gagnvart rekstrarfélaginu sem nemur ógreiddum þóknunum.

Árleg vörsluþóknun vörslufyrirtækis sjóðsins greiðist af þóknun rekstrarfélagsins. Aðrar viðskiptaþóknanir, s.s. vegna kaupa og sölu fjármálagerninga sjóðsins, greiðir sjóðurinn sjálfur. Sjóðurinn greiðir sjálfur ýmsan sérfræðikostnað til að vernda hagsmuni sína, svo sem vegna lögræðiinnheimtu, uppboða og sölumeðferðar fasteigna.

9. gr.

Sala og útgáfa hlutdeildarskírteina

Hlutdeild í sjóðnum stendur aðeins fagfjárfestum og viðurkenndum gagnaðilum, sbr. 9. og 10. tölul. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, til boða.

Rekstrarfélag skal hafa frjálst og óskorað vald til að samþykka eða hafna óskum þeirra sem leita eftir hlutdeild í sjóðnum, án þess að rökstyðja ákvörðun sína.

Sjóðurinn gefur ekki út hlutdeildarskírteini, nema að ósk eigenda þeirra, sbr. 3. mgr. 23. gr. laga nr. 128/2011. Fjárfestar sem leggja fé til hlutdeildar í sjóðnum fá í hendur kvittun fyrir kaupum á hlutdeild sinni, sem skilríki

fyrir eignarréttindum í sjóðnum. Skal slík kvittun staðfesta að lágmarki nafn, kaupdag, fjölda eininga og kaupverð. Rekstrarfélag sjóðsins eða sá aðili sem rekstrarfélagið tilnefnir skal halda skrá yfir eigendur hlutdeildarskírteina í sjóðnum.

Stjórn rekstrarfélags sjóðsins skal samþykkja veðsetningu eða framsal hlutdeildarskírteina áður en slík veðsetning eða framsal á sér stað. Með vísan til 2. mgr. 9. gr. reglna þessara getur stjórn rekstrarfélags sjóðsins hafnað framsali hlutdeildarskírteina án frekari rökstuðnings.

Um hlutdeildarskírteini sjóðsins gilda ákvæði 23.-25. gr. laga nr. 128/2011.

Kröfur á grundvelli hlutdeildarskírteina eru réttlægri öðrum kröfum á hendur sjóðnum.

10. gr.

Innlausn hlutdeildarskírteina og greiðsla arðs

Hlutdeildarskírteini sjóðsins eru ekki innlausnarskyld að kröfu hlutdeildarskírteinishafa.

Rekstrarfélaginu er heimilt að innleysa einingar í sjóðnum (hlutdeildarskírteini) hvenær sem er eftir útgáfu þeirra, að hluta eða í heild, með því að greiða bókfært verð hvernar einingar í sjóðnum til hlutdeildarskírteinishafa eins og þær eru reiknaðar í samræmi við 13. grein. Slík innlausn skal þó einungis vera heimil, hafi sjóðurinn staðið að fullu skil á öðrum skuldbindingum sínum.

Það er stefna sjóðsins að greiða hlutdeildarskírteinishöfum arð á hverju ári í samræmi við hlutdeild þeirra og skilmála hlutdeildarskírteina, ef uppgjör eftir greiðslu annarra skuldbindinga og kostnaðar leyfir.

Hámark arðs á ári hverju skal vera 10% af nafnvirði útgefinna hlutdeildarskírteina.

Arður greiðist þannig að honum er bætt við höfuðstól sjóðsins og skilar sér til hlutdeildarskírteinishafa í herra gengi hlutdeildarskírteina. Áður skal sjóðurinn hafa tryggt að slík ráðstöfun skerði ekki möguleika sjóðsins til að standa við skuldbindingar sínar í framtíðinni miðað við fyrirbyggjandi upplýsingar þegar slík ráðstöfun á sér stað. Hlutdeildarskírteini munu því að hámarki hækka sem nemur 10% á ári hverju.

11. gr.

Mat á eignum sjóðsins

Sjóðurinn er gerður upp í ISK.

Mat á eignum sjóðsins skal á hverjum tíma endurspegla raunverulegt virði þeirra að teknu tilliti til markaðsaðstæðna. Það skal vera reiknað með eftirfarandi hætti:

- I. Innlán og reiðufé skal metið á nafnvirði ásamt áföllnum vöxtum.
- II. Veðskuldabréf og lánasamningar skulu vera uppreiknuð og samanstanda af eftirstöðvum höfuðstóls og uppsöfnuðum vöxtum og verðbótum.
- III. Virði annarra eigna 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.

12. gr.

Fjármögnun og ráðstöfun eigna

Sjóðurinn fjármagnar sig með útgáfu hlutdeildarskírteina til fagfjárfesta og skuldabréfa á markaði.

Sjóðnum er heimilt að gefa út skuldabréf sem skráð skulu í kauphöll eða á öðrum skipulegum verðbréfamarkaði. Andvirði slíkrar útgáfu skal ráðstafað til sjóðsmyndunar ásamt framlagi hlutdeildarskírteinishafa.

Útgefandi og skuldunautur hlutdeildarskírteina, skuldaskjala og lánasamninga er Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing. Rekstrarfélagið ber ekki ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins.

Eignum og tekjum sjóðsins skal ráðstafað í eftirfarandi röð:

- a) til greiðslu opinberra gjalda og til greiðslu rekstrarkostnaðar sjóðsins, þ.m.t. umsýsluþóknunar skv. 8. gr.
- b) í samræmi við skilmála skuldaskjala eða lánasamninga sem Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing hefur gefið út eða gert.
- c) til hlutdeildarskírteinishafa í samræmi við reglur þessar, en þess skal þó gætt að slík ráðstöfun skerði ekki möguleika sjóðsins til að standa við skuldbindingar sínar í framtíðinni miðað við fyrirliggjandi upplýsingar þegar slík ráðstöfun á sér stað. Arður hvers árs, er að hámarki 10% af nafnvirði útgefinna hlutdeildarskírteina. Arðgreiðslum skal bætt við höfuðstól sjóðsins.

Komi til þess að sjóðurinn hagnist umfram það sem fellur undir liði a) til c) hér að ofan skal slíkum hagnaði skipt hlutfallslega á milli eigenda skuldabréfa sjóðsins eins og þeir eru þegar skuldabréfaútgáfa sjóðsins er að fullu greidd upp.

Rekstrarfélaginu er óheimilt að veðsetja eignir sjóðsins, nema ef veðsetning er vegna lántöku sem er liður í því að verja hagsmuni sjóðsins sbr. 7. mgr. 5. gr. reglna þessara

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

13. gr.

Útreikningur á uppreiknuðu gengi eininga

Uppreiknað gengi hvernar einingar í sjóðnum er samtala allra innlána í bönkum og sparisjóðum auk verðmæti annarra eigna sjóðsins, sbr. 10. gr., að frádregnum skuldum sjóðsins, s.s. skuldum við innlánsstofnanir, ógreiddum umsýsluþóknunum, innheimtukostnaði, uppreiknuðum ógreiddum skuldaviðurkenningum, skuldabréfum og áföllnum eða reiknuðum opinberum gjöldum deilt niður á heildarfjölda útgefinna eininga.

Gengi hvernar einingar er 1,0 við útgáfu fyrstu hlutdeildarskírteina sjóðsins. Gengishækkun hlutdeildarskírteinanna er bundin takmörkunum þeim sem tilgreindar eru í 12. gr. c) liða og munu að hámarki hækka sem nemur 10% á ári sbr. 10. gr.

14. gr.

Samruni sjóðsins við aðra sjóði eða lögaðila

Rekstrarfélag sjóðsins er með öllu óheimilt að sameina sjóðinn öðrum sjóðum eða lögaðilum.

15. gr.
Slit sjóðsins

Rekstrarfélagið skal tilkynna slit sjóðsins með tilkynningu til hvers handhafa hlutdeildarskírteina í sjóðnum og með tilkynningu til Fjármálaeftirlitsins.

Ákvörðun um slit sjóðsins er í höndum rekstrarfélagsins.

16. gr.
Önnur atriði og breytingar á reglum útgefanda

Rekstrarfélagið er rekstraraðili sjóðsins og annaðist undirbúning og stofnun sjóðsins eftir bestu vitund og í fullu samræmi við staðreyndir. Reglur sjóðsins, uppbygging sjóðsins, kynningarefni eða önnur skjöl sem gefin eru út vegna sjóðsins má undir engum kringumstæðum skoða eða túlka sem loforð um árangur í rekstri eða um ávöxtun þeirra fjármálagerna sem sjóðurinn gefur út. Fjárfesting í fjármálagerningum sem gefnir eru út af sjóðnum eru alfarið á ábyrgð hvers fjárfestis fyrir sig.

Óheimilt er að gera breytingar á reglum þessum nema með samþykki a.m.k. 66,67% kröfuhafa sjóðsins, m.v. fjárhæð krafna.


Tilkynna skal til FME, stofnun og allar síðari breytingar sem gerðar eru á reglum og fjárfestingarstefnu eða stjórnun sjóðsins.

Reykjavík, 20. mars 2014

Stjórn Rekstrarfélags Virðingar hf.


Kristján Börkur Einarsson, stjórnarformaður


Ingólfur Guðmundsson, varaformaður stjórnar


Anna Bjarney Sigurðardóttir, stjórnarmaður

18. ENDURSKOÐAÐUR ÁRSREIKNINGUR VEÐSKULDABRÉFASJÓÐSINS VIRÐINGAR FYRIR ÁRIÐ 2011

Rekstrarfélag verðbréfasjóða ÍV hf.

Verðbréfasjóður ÍV

Fjárfestingarsjóður ÍV

Veðskuldabréfasj. Virðing - fagfjárfestasjóður

Kröfusjóður ÍV - fagfjárfestasjóður

Ársreikningur 2011

Rekstrarfélag verðbréfasjóða ÍV hf.
Strandgötu 3
600 Akureyri

Kt. 491001-2080

Efnisyfirlit

A-hluti		B-hluti	
Ársreikningur Rekstrarfélags verðbréfasjóða ÍV hf.	1	Ársreikningur Verðbréfa- sjóðs ÍV	13
Efnisyfirlit	2	Rekstrarreikningur	14
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3	Efnahagsreikningur	16
Áritun óháðs endurskoðanda	5	Yfirlit um breytingar á hlutdeildarskírteinum ..	18
Rekstrarreikningur	6	Yfirlit um fjárfestingar	20
Efnahagsreikningur	7	Skýringar	26
Sjóðstreymisyfirlit	8	Ársreikningur Fjárfestingar- sjóðs ÍV.....	32
Skýringar	9	Rekstrarreikningur	33
		Efnahagsreikningur	34
		Yfirlit um breytingar á hlutdeildarskírteinum ..	35
		Yfirlit um fjárfestingar	36
		Skýringar	37
		Ársreikningur Veðskulda- bréfasjóðsins Virðingar	41
		Rekstrarreikningur	42
		Efnahagsreikningur	43
		Yfirlit um breytingar á hlutdeildarskírteinum ..	44
		Yfirlit um fjárfestingar	45
		Skýringar	47
		Ársreikningur Kröfusjóðs ÍV.....	50
		Rekstrarreikningur	51
		Efnahagsreikningur	53
		Yfirlit um breytingar á hlutdeildarskírteinum ..	55
		Yfirlit um fjárfestingar	57
		Skýringar	60

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Félagið annast rekstur Verðbréfasjóðs ÍV, Fjárfestingarsjóðs ÍV, Veðskuldabréfasjóðsins Virðingar og Kröfusjóðs ÍV, en varsla sjóðanna er hjá Íslenskum verðbréfum hf. Rekstrarfélag verðbréfasjóða ÍV hf. er dótturfélag Íslenskra verðbréfa hf. og hluti af samstæðureikningi félagsins.

Ársreikningi félagsins er skipt í tvo hluta, A-hluta sem inniheldur ársreikning rekstrarfélagsins og B-hluta sem inniheldur ársreikninga Verðbréfasjóðs ÍV, Fjárfestingarsjóðs ÍV, Veðskuldabréfasjóðsins Virðingar og Kröfusjóðs ÍV. Þessi framsetning á reikningnum er í samræmi við reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða sem settar eru af Fjármálaeftirlitinu.

Í byrjun október 2008 voru sett neyðarlög um fjármálamarkaði. Bankahrunið og þróun á fjármálamarkaði hefur haft viðtæk áhrif í viðskiptalífinu sem hefur leitt til verulegrar óvissu um raunvirði margra verðbréfa og niðurfærslu á eignum sjóða í vörslu félagsins sem eru í slitaferli. Eignir sjóða í slitaferli eru metnar á upplausnarvirði en við mat á þeim hefur ekki verið tekið tillit til atburða eftir lok desember 2011. Það mun taka tíma að meta endanleg áhrif hrunsins.

Í árslok 2011 voru 25 sjóðsdeildir í rekstri hjá félaginu, þar af fjórar sjóðsdeildir í slitaferli. Hrein eign sjóðanna nam 26.441 millj. kr., en þann 31. desember 2010 nam hrein eign sjóðanna 24.114 millj. kr. Á árinu 2011 voru stofnaðar þrjár nýjar sjóðsdeildir, Sparisafn ÍV, Eignastýringarsafn ÍV-I og Eignastýringarsafn ÍV-II. Einnig var nafni BRIK hlutabréfasjóðs breytt í Erlent hlutabréfasafn ÍV. Fjórar sjóðsdeildir, Peningamarkaðssjóður ÍV, Skuldabréfasjóður ÍV, Stuttur skuldabréfasjóður og Langur skuldabréfasjóður eru í slitaferli í samræmi við tilmæli frá Fjármálaeftirlitinu frá 17. október 2008. Eignir sjóðsdeilda í slitaferli verða greiddar til eigenda hlutdeildarskírteina í takt við hlutfallslega eign þeirra í sjóðsdeildunum eftir því sem þær innheimtast eða eru seldar. Á árinu 2011 hefur verið greitt til eigenda hlutdeildaskírteina Skuldabréfasjóðs ÍV 455,0 millj. kr., Peningamarkaðssjóðs ÍV 470,0 millj. kr., Stutts skuldabréfasjóðs 140,0 millj. kr. og Langs skuldabréfasjóðs 99,0 millj. kr.

Félagið ásamt fleiri aðilum á fjármálamarkaði standa sameiginlega að baki kvörtun til Eftirlitsstofnunar EFTA (ESA) vegna þess hvernig staðið var að lausn á málefnum peningamarkaðssjóða í upphafi bankahrunsins. ESA upplýsti í september 2010 að stofnunin hefji formlega rannsókn á málinu.

Tap varð á rekstri félagsins á árinu 2011 að fjárhæð 1,8 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé félagsins í árslok 2011 nam 33,1 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Eiginfjárlutfall félagsins reiknað samkvæmt lögum um verðbréfafyrirtæki nam 96,0% en þetta hlutfall má ekki vera lægra en 8,0%.

Hlutfé félagsins í árslok 2011 nam 16,0 millj. kr. Hluthafar eru tveir eins og í árslok 2011 og eiga Íslensk verðbréf hf. 99,75% hlutafjár.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður á árinu 2012 vegna rekstrarársins 2011. Vísað er til ársreikningsins um jöfnun taps og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.:

Stjórn og framkvæmdastjóri Rekstrarfélags verðbréfasjóða ÍV hf. hafa í dag rætt ársreikning félagsins og sjóðanna fyrir árið 2011 og staðfesta hann með undirritun sinni. Stjórn og framkvæmdastjóri leggja til við aðalfund að samþykkja ársreikninginn.

Akureyri, 26. mars 2012.

Í stjórn félagsins:

Ambjörg Sigurðardóttir
Rúna Þorvaldsson
Ingvaldur Guðjónsson

Framkvæmdastjóri:

Yfi Hiljón

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Rekstrarfélags verðbréfasjóða ÍV hf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Rekstrarfélags verðbréfasjóða ÍV hf. fyrir árið 2011. Ársreikningurinn er í tveimur hlutum, A-hluti sem er fyrir rekstrarfélagið sjálft og B-hluti sem er fyrir Verðbréfasjóð ÍV, Fjárfestingarsjóð ÍV, Veðskuldabréfasjóðinn Virðingu og Kröfusjóð ÍV. A-hlutinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um helstu reikningskilaaðferðir og aðrar skýringar fyrir rekstrarfélagið. B-hlutinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um breytingar á hlutdeildarskírteinum, yfirlit um fjárfestingar, upplýsingar um helstu reikningskilaaðferðir og aðrar skýringar fyrir Verðbréfasjóð ÍV, Fjárfestingarsjóð ÍV, Veðskuldabréfasjóðinn Virðingu og Kröfusjóð ÍV.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

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

Ábyrgð endurskoðanda

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

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

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

Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins og sjóðanna á árinu 2011, fjárhagsstöðu 31. desember 2011 og breytingu á handbæru fé á árinu 2011, í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða.

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

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

Akureyri, 26. mars 2012.

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur árið 2011

	Skýr.	2011	2010
Rekstrartekjur			
Umsýslubóknun		136.605	136.922
Fjármunatekjur	3	616	2.417
		<u>137.221</u>	<u>139.339</u>
			Heildartekjur
Fjármagnsgjöld	3	(3)	(6)
		<u>137.218</u>	<u>139.333</u>
			Hreinar rekstrartekjur
Rekstrargjöld			
Laun og launatengd gjöld	4	31.378	21.395
Þjónustugjöld til Íslenskra verðbréfa hf.		75.378	80.615
Annar rekstrarkostnaður		29.924	22.933
Afskriftir	5	2.800	2.800
		<u>139.480</u>	<u>127.742</u>
			Rekstrargjöld
(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt		(2.262)	11.591
Tekjuskattur	7	449	(2.130)
(Tap) hagnaður ársins	8	<u>(1.813)</u>	<u>9.461</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2011

	Skýr.	2011	2010
Eignir			
Viðskiptavild	5	6.767	9.567
Viðskiptavild samtals		6.767	9.567
Verðbréf með breytilegum tekjum	6	3.595	7.052
Verðbréf samtals		3.595	7.052
Viðskiptakröfur á sjóði	13	15.937	14.942
Kröfur samtals		15.937	14.942
Reiknuð skatteign	7	66	0
Handbært fé		25.299	29.660
Aðrar eignir samtals		25.365	29.660
Eignir samtals		51.664	61.220
Eigið fé			
Hlutafé		16.000	16.000
Lögbundinn varasjóður		4.000	4.000
Óráðstafað eigið fé		13.115	24.929
Eigið fé samtals	8	33.115	44.929
Skuldir			
Tekjuskattsskuldbinding		0	383
Skuldbindingar samtals		0	383
Skuld við móðurfélag	13	5.328	4.462
Skuld við aðra tengda aðila	13	192	0
Tekjuskattur til greiðslu		0	2.222
Aðrar skammtímaskuldir		13.029	9.224
Aðrar skuldir samtals		18.549	15.908
Skuldir samtals		18.549	16.291
Eigið fé og skuldir samtals		51.664	61.220

Skýringar

1. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur Rekstrarfélags verðbréfasjóða ÍV hf. er gerður í samræmi við lög um ársreikninga, reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða. Hann er byggður á kostnaðarverðreikningsskilum og gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum og eru fjárhæðir birtar í þúsundum.

Félagið er dótturfélag Íslenskra verðbréfa hf. Ársreikningur félagsins er hluti af samstæðureikningi móðurfélagsins og eru upplýsingar um rekstur og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar.

2. Reikningsskilaaðferðir

a. Umsýsluþóknun

Félagið fær umsýsluþóknun fyrir rekstur Verðbréfasjóðs ÍV og Fjárfestingarsjóðs ÍV og reiknast þóknunin sem fast hlutfall af hreinni eign hvers sjóðs. Félagið fær umsýsluþóknun fyrir rekstur Veðskuldabréfasjóðsins Virðingar og reiknast þóknunin sem fast hlutfall af skuldbindingu sjóðsfélaga við sjóðinn. Einnig fær félagið fasta upphæð á mánuði í umsýsluþóknun fyrir rekstur Kröfusjóðs ÍV. Þóknunin innifelur meðal annars laun starfsmanna rekstrarfélagsins, stjórnarlausn, markaðskostnað og umsýslu við rekstur sjóðanna.

b. Viðskiptavild

Viðskiptavild vegna kaupa á rekstri verðbréfasjóða í umsjón Rekstrarfélags SPRON hf. verður gjaldfærð á fimm árum.

c. Viðskiptakröfur á sjóði

Viðskiptakröfur eru færðar á kostnaðarverði og eru þær vegna ógreiddrar umsýslu sjóða B-hluta Rekstrarfélags verðbréfasjóða ÍV í árslok 2011.

d. Reiknuð skatteign

Skatteign félagsins er reiknuð og færð í ársreikninginn. Útreikningurinn byggist á mismun efnahagsliða samkvæmt skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi félagsins hins vegar. Mismunur sem þannig kemur fram stafar af því að álagning tekjuskatts er miðuð við aðrar forsendur en reikningsskil félagsins. Væntanleg skattspörun vegna yfirfæranlegs skattalegs taps er meðtalin í reiknaðri skatteign.

e. Handbært fé

Bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

3. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2011	2010
Vaxtatekjur	1.417	2.432
Verðbreytingar á verðbréfum	(801)	(14)
Vaxtagjöld	(3)	(6)
	<u>613</u>	<u>2.411</u>

Skýringar frh.:

4. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2011	2010
Laun	25.071	18.097
Áfallið orlof, breyting	1.222	(264)
Launatengd gjöld	5.085	3.561
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>31.378</u>	<u>21.395</u>

Fjöldi starfsmanna að meðaltali á árinu 3 2

Greidd laun til stjórnenda greinast þannig á árinu 2011: **Laun**

Jón Helgi Pétursson, framkvæmdastjóri	10.749
Arnbjörg Sigurðardóttir, stjórnarmaður	964
Jón Pálmi Óskarsson, stjórnarmaður	225
Úlfar Hauksson, stjórnarmaður	425
Ingvar Már Gíslason, varamaður í stjórn	200
Ólafur Rúnar Ólafsson, fyrrverandi stjórnarformaður	228
Sigrún Skarphéðinsdóttir, fyrrverandi stjórnarmaður	114

Stjórnendur fengu ekki greidd hlunnindi á árinu 2011.

5. Viðskiptavild

Viðskiptavild greinist þannig:

Bókfært verð 1.1 2011	9.567
Gjaldfært á árinu	(2.800)
Bókfært verð 31.12.2011	<u>6.767</u>

6. Verðbréf með breytilegum tekjum

Verðbréfaeign með breytilegum tekjum greinist þannig:

	Hlutabréf	Hlutdeildar- skirteini verðbréfasjóða	Samtals 2011	Samtals 2010
Óskráð verðbréf	180	3.415	3.595	7.052
	<u>180</u>	<u>3.415</u>	<u>3.595</u>	<u>7.052</u>

7. Reiknuð skatteign

Reiknuð skatteign félagsins greinist þannig:

Tekjuskattsskuldbinding í ársbyrjun 2011	(383)
Tekjuskattur ársins	449
Reiknuð skatteign í árslok 2011	<u>66</u>

Tekjuskattsskuldbinding félagsins skiptist þannig:

Óefnislegar eignir	(233)
Yfirfæranlegt tap nýtt með samsköttun við Íslensk verðbréf hf.	459
Viðskiptakröfur	(159)
Reiknuð skatteign í árslok 2011	<u>66</u>

Skýringar frh.:

8. Eigið fé

Hlutafé félagsins nam 16,0 millj. kr. í árslok 2011. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

Yfirlit um eiginfjárreikninga:	Hlutafé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2011	16.000	4.000	24.929	44.929
Arður til hluthafa	0	0	(10.000)	(10.000)
Tap ársins	0	0	(1.813)	(1.813)
Eigið fé 31.12.2011	16.000	4.000	13.115	33.115

Eiginfjárlutfall rekstrarfélagsins sem reiknað er samkvæmt ákvæðum 84. gr. laga um fjármálafyrirtæki nam 96,0% í árslok 2011. Samkvæmt lögunum má hlutfallið ekki vera lægra en 8,0%. Hlutfallið reiknast þannig:

	2011	2010
Heildar eigið fé	33.115	44.929
Viðskiptavild	(6.767)	(9.567)
Reiknuð skatteign	(66)	0
Eiginfjárgrunnur samtals	26.282	35.362
Heildar eiginfjárfrafa skiptist þannig:		
Útlánaáætla	2.190	2.999
Eiginfjárfrafa	2.190	2.999
Eiginfjárgrunnur umfram eiginfjárkröfu	24.092	32.363
Eiginfjárlutfall	96,0%	94,3%

Samkvæmt 2. mgr. 84 greinar laga nr. 161/2002 eru rekstrarfélög verðbréfasjóða undanþegin mati á rekstraráhættu við útreikning á eiginfjárgrunni.

9. Skattamál

Félagið er samskattað með móðurfélagi sínu Íslenskum verðbréfum hf.

10. Eignir í stýringu

Heildarfjárhæð eigna viðskiptamanna í eignastýringu hjá sjóðum Rekstrarfélags verðbréfasjóða ÍV hf. í árslok 2011 nam 26,4 milljörðum kr. samanborið við 24,1 milljarð kr. í árslok 2010.

Skýringar frh.:

11. Óvissa

Slitastjórn Landsbanka Íslands hf. rekur nú riftunarmál gegn Rekstrarfélagi verðbréfasjóða ÍV hf. vegna Skuldabréfasjóðs ÍV, fyrir Hæstarétti Íslands en félagið var sýknað af kröfu Landsbankans í Héraðsdómi Norðurlands eystra. Krafa slitastjórnarinnar er að staðfest verði riftun á greiðslu að fjárhæð tæpar 150,0 milljónir króna sem Landsbanki Íslands greiddi Skuldabréfasjóði ÍV þann 6. október 2008 vegna kauphallarviðskipta þann 3. október 2008. Fallist Hæstiréttur á riftunina mun það hafa áhrif til lækkunar á endurgreiðsluhlutfalli skuldabréfasjóðsins en hann er nú í slitiferli. Það er mat stjórnenda félagsins og lögmannna þess að málalíbúnaður Landsbanka Íslands hf. byggji á mjög veikum grunni og því séu litlar líkur á að félagið og eigendur hlutdeildarskírteina í Skuldabréfasjóði ÍV verði fyrir fjárhagslegu tjóni.

Við yfirtöku Rekstrarfélags verðbréfasjóða ÍV hf. á rekstri verðbréfasjóða í umsjón Rekstrarfélags SPRON þá voru meðal eignaflokka í Stuttum skuldabréfasjóði skuldabréf útgefin af Straumi-Burðaráss Fjárfestingarbanka hf. Kröfu sjóðsins á hendur Straumi Burðaráss Fjárfestingarbanka hf. hafði ekki verið lýst þegar sjóðurinn fluttist frá Rekstrarfélagi SPRON til Rekstrarfélags verðbréfasjóða ÍV. Unnið er að því að fá kröfuna viðurkennda þar sem Straumur Burðaráss Fjárfestingarbanki hf. fór ekki í þrot heldur hefur nú tekið til starfa á ný eftir að hafa náð nauðasamningum við kröfuhafa sína. Þann 19. júlí 2011 féll dómur í héraðsdómi í máli Stapa lífeyrissjóðs gegn ALMC (áður Straumur-Burðarás) að ALMC skyldi gera vanlýstar kröfur Stapa lífeyrissjóðs upp samkvæmt efni nauðasamnings. Staðfesti Hæstiréttur þá niðurstöðu þá mun það einnig gilda um aðrar vanlýstar kröfur. Þrátt fyrir það er það mat stjórnenda að rétt sé að færa kröfuna niður að fullu þar til úr því hefur fengist skorið hvort krafan fái viðurkennd.

12. Stjórnháttayfirlýsing.

Rekstrarfélag Verðbréfasjóða ÍV hf. leggur höfuðáherslu á heiðarleika og óhæði í starfsemi sinni. Félagið er sérhæft rekstrarfélag verðbréfasjóða og stundar ekki eigin viðskipti eða lánstarfsemi. Hvað varðar stjórnarhætti fylgir félagið eftir fremsta megni svokölluðum „Stjórnarháttum fyrirtækja“ sem er leiðbeiningarit sem kom fyrst út árið 2004 í samstarfi Viðskiptaráðs Íslands, Kauphallar Íslands og Samtaka atvinnulífsins. „Stjórnarhættir fyrirtækja“ hafa að geyma leiðbeiningar um innleiðingu á ákveðnum vinnureglum, umfram það sem kveðið er á um í lögum. Þeim er meðal annars ætlað að styrkja innviði fyrirtækja og auka traust almennings á starfsemi þeirra. Í kjölfar efnahagskreppunnar, sem hófst með bankahruninu á haustdögum 2008, voru „Stjórnarhættir fyrirtækja“ endurskoðaðir og innihalda nú bæði fleiri og ítarlegri ákvæði en fyrri leiðbeiningar. Ritið er nú aðgengilegt í 3. útgáfu frá 18. júní 2009, á heimasíðu Viðskiptaráðs Íslands <http://www.vi.is>. Nánari upplýsingar má finna á heimasíðu Rekstrarfélags verðbréfasjóða ÍV hf. <http://www.rviv.is>.

13. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Tengdir aðilar félagsins teljast vera stærstu hluthafar, sjóðir í umsjón félagsins, stjórnarmenn, stjórnendur og félög í þeirra eigu.

Viðskipti við lykilstjórnendur

Auk þess að þiggja laun fær framkvæmdastjóri greitt samkvæmt akstursdagbók. Laun stjórnenda má sjá í skýringu nr. 4.

Stöður og viðskipti við tengda aðila eru eftirfarandi:

2011

Verðbréfaeign með breytilegar tekjur hjá tengdum aðilum	3.415
Handbært fé hjá tengdum aðilum	25.299
Skammtímakröfur á tengda aðila	15.937
Skammtímaskuldir við tengda aðila	5.520

Á reikningsárinu:

Sala á þjónustu til tengdra aðila	137.221
Kaup á þjónustu af tengdum aðilum	84.978

Verðbréfasjóður ÍV

Ársreikningur
2011

Rekstrarreikningur árið 2011

Skýr.	Ríkisskuldabréfasjóður IV	Skuldabréfasjóður IV 1)	Áskriftarsj. ríkisverðbréfa	Alþjóðlegur hlutabréfasj.
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld:				
Vextir, verðbætur, arður og gengismunur	302.658	(150.566)	528.803	(51.578)
Vaxtagjöld	0	(93)	0	0
Hreinar fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	<u>302.658</u>	<u>(150.659)</u>	<u>528.803</u>	<u>(51.578)</u>
Rekstrargjöld				
Umsýslubóknun	20.793	8.016	48.965	23.488
Sölu- og vörslubóknun	3.640	72	4.613	981
Annar rekstrarkostnaður	0	0	0	454
	<u>24.433</u>	<u>8.088</u>	<u>53.577</u>	<u>24.923</u>
Hagnaður (tap) ársins fært á hlutdeildarskírteini	<u>278.225</u>	<u>(158.747)</u>	<u>475.226</u>	<u>(76.502)</u>

1) Lokað hefur verið fyrir viðskipti með hlutdeildarskírteini í sjóðsdeildinni. Sjóðsdeildin hefur verið sett í slitaferli sem felur það í sér að eignir eru greiddar til hlutdeildarskírteinishafa í takt við hlutfallslega eign þeirra í sjóðsdeildinni eftir því sem þær innheimtast eða eru seldar. Ekki er reiknað daglegt innlausnarvirði hlutdeildarskírteina.

Erlent hluta- bréfasafn ÍV	Stuttur skulda- bréfasj. 1)	Langur skulda- bréfasj. 1)	Sparisafn ÍV	Eignastýringar- safn ÍV-I	Eignastýringar- safn ÍV-II	Samtals 2011	Samtals 2010
(32.305)	(152.367)	(92.749)	20.693	46.574	8.008	427.171	906.757
0	(116)	(13)	0	0	0	(223)	(307)
(32.305)	(152.483)	(92.763)	20.693	46.574	8.008	426.948	906.449
2.284	7.949	4.726	2.354	1.665	357	120.598	109.004
77	717	236	651	1.269	457	12.712	17.491
25	0	0	79	0	0	558	2.092
2.387	8.667	4.963	3.084	2.933	814	133.868	128.587
(34.692)	(161.150)	(97.725)	17.610	43.641	7.195	293.081	777.863

Efnahagsreikningur 31. desember 2011

	Skýr.	Ríkisskulda- bréfasjóður IV	Skuldabréfa- sjóður IV 1)	Áskriftarsj. ríkisverðbréfa	Alþjóðlegur hlutabréfasj.
Eignir					
Verðbréf með föstum tekjum		2.347.270	371.991	5.130.653	0
Hlutdeildarskírteini		0	0	0	1.475.376
Hlutabréf		0	205.865	0	0
Innlán hjá fjármálagyirtækjum		0	0	0	0
Verðbréf samtals		<u>2.347.270</u>	<u>577.856</u>	<u>5.130.653</u>	<u>1.475.376</u>
Handbært fé		187.344	28.661	73.655	49.331
Aðrar skammtímaskröfur		0	73	0	0
Aðrar eignir samtals		<u>187.344</u>	<u>28.734</u>	<u>73.655</u>	<u>49.331</u>
Eignir samtals		<u>2.534.614</u>	<u>606.590</u>	<u>5.204.308</u>	<u>1.524.707</u>
Skuldir					
Hlutdeildarskírteini	4	2.531.445	606.075	5.183.745	1.521.445
Hlutdeildarskírteini samtals		<u>2.531.445</u>	<u>606.075</u>	<u>5.183.745</u>	<u>1.521.445</u>
Skuldir við rekstrar- og vörslufélög		2.000	515	4.400	1.901
Aðrar skammtímaskuldir		1.170	0	16.163	1.361
Aðrar skuldir samtals		<u>3.170</u>	<u>515</u>	<u>20.563</u>	<u>3.262</u>
Skuldir samtals		<u>2.534.614</u>	<u>606.590</u>	<u>5.204.308</u>	<u>1.524.707</u>
Hlutdeildarskírteini	4	2.531.445	606.075	5.183.745	1.521.445
Fjöldi eininga		851.686	1.661.254	17.612	6.588
Gengi sjóðsbréfa í árslok 2011		<u>2,972</u>	<u>0,36</u>	<u>294,33</u>	<u>230,93</u>

1) Lokað hefur verið fyrir viðskipti með hlutdeildarskírteini í sjóðsdeildinni. Sjóðsdeildin hefur verið sett í slitaferli sem felur það í sér að eignir eru greiddar til hlutdeildarskírteinishafa í takt við hlutfellslega eign þeirra í sjóðsdeildinni eftir því sem þær innheimtast eða eru seldar. Ekki er reiknað daglegt innlausnarvirði hlutdeildarskírteina.

Erlent hluta- bréfasafn IV	Stuttur skulda- bréfasj. 1)	Langur skulda- bréfasj. 1)	Sparisafn IV	Eignastýringar- safn IV-I	Eignastýringar- safn IV-II	Samtals 2011	Samtals 2010
0	449.322	433.337	447.489	351.207	84.558	9.615.826	8.020.903
129.843	0	0	0	548.532	83.326	2.237.077	1.214.767
0	182.570	37.608	0	0	16.668	442.710	854.776
0	0	0	0	118.558	20.719	139.277	0
129.843	631.892	470.945	447.489	1.018.297	205.271	12.434.890	10.090.446
4.522	36.766	25.488	33.263	118.738	13.793	571.560	229.647
0	0	0	0	0	0	73	15
4.522	36.766	25.488	33.263	118.738	13.793	571.634	229.661
134.365	668.657	496.432	480.752	1.137.034	219.064	13.006.524	10.320.108
134.181	668.089	496.074	479.868	1.136.420	218.917	12.976.258	10.300.854
134.181	668.089	496.074	479.868	1.136.420	218.917	12.976.258	10.300.854
171	569	358	326	412	89	10.741	10.632
13	0	0	558	202	58	19.525	8.623
184	569	358	884	614	148	30.266	19.254
134.365	668.657	496.432	480.752	1.137.034	219.064	13.006.524	10.320.108
134.181	668.089	496.074	479.868	1.136.420	218.917		
796	25.053	14.426	46.004	106.757	20.829		
168,60	26,67	34,39	10,43	10,64	10,51		

Yfirlit um breytingar á hlutdeildarskírteinum árið 2011

Skýr.	Ríkisskuld- bréfasjóður IV	Skuldabréfa- sjóður IV 1)	Áskriftarsj. ríkisverðbréfa	Alþjóðlegur hlutabréfasj.
Rekstrarhreyfingar				
Hagnaður (tap) ársins fært á hlutdeildarskírteini	278.225	(158.747)	475.226	(76.502)
Fjármögnunarhreyfingar				
Seld hlutdeildarskírteini	1.995.003	0	1.518.223	235.908
Útgreiðsla til eigenda hlutdeildarskírteina	0	(455.000)	0	0
Innleyst hlutdeildarskírteini	(768.378)	0	(1.458.771)	(214.032)
Fjármögnunarhreyfingar	1.226.624	(455.000)	59.452	21.876
Hækkun (lækkun) á hlutdeildarskírteinum	1.504.850	(613.747)	534.678	(54.625)
Hlutdeildarskírteini í ársbyrjun	1.026.595	1.219.822	4.649.067	1.576.070
Hlutdeildarskírteini í árslok	2.531.445	606.075	5.183.745	1.521.445

1) Lokað hefur verið fyrir viðskipti með hlutdeildarskírteini í sjóðsdeildinni. Sjóðsdeildin hefur verið sett í slítaferli sem felur það í sér að eignir eru greiddar til hlutdeildarskírteinishafa í takt við hlutfallslega eign þeirra í sjóðsdeildinni eftir því sem þær innheimtast eða eru seldar. Ekki er reiknað daglegt innlausnarvirði hlutdeildarskírteina.

Erlent hluta- bréfasafn IV	Stuttur skulda- bréfasj. 1)	Langur skulda- bréfasj. 1)	Sparisafn IV	Eignastýringar- safn IV-I	Eignastýringar- safn IV-II	Samtals 2011	Samtals 2010
(34.692)	(161.150)	(97.725)	17.610	43.641	7.195	293.081	777.863
10.149	0	0	580.474	1.137.488	223.841	5.701.086	3.221.506
0	(140.000)	(99.000)	0	0	0	(694.000)	(1.065.000)
(8.538)	0	0	(118.215)	(44.708)	(12.119)	(2.624.762)	(2.241.529)
1.611	(140.000)	(99.000)	462.259	1.092.780	211.722	2.382.323	(85.023)
(33.081)	(301.150)	(196.725)	479.868	1.136.420	218.917	2.675.404	692.840
167.262	969.238	692.799	0	0	0	10.300.854	9.608.014
134.181	668.089	496.074	479.868	1.136.420	218.917	12.976.258	10.300.854

Yfirlit um fjárfestingar 31. desember 2011

Ríkisskuldabréfasjóður ÍV	Markaðsverð	% af hreinni eign
Íbúðabréf	1.638.053	64,7%
Ríkisbréf	696.089	27,5%
Spariskírteini ríkissjóðs	10.292	0,4%
Húsbréf	2.835	0,1%
Heildarverðmæti fjárfestinga	2.347.270	92,7%
Handbært fé	187.344	7,4%
Aðrar eignir og skuldir	(3.170)	(0,1%)
Hlutdeildarskírteini samtals	2.531.445	100,0%

Skuldabréfasjóður ÍV 1)

Skuldabréfaeign

Síminn hf.	102.116	16,8%
Bakkavör Group ehf. breytanlegt lán	98.960	16,3%
Fjárfestingarfélagið Eyfir hf.	98.615	16,3%
Arion banki hf.	40.396	6,7%
Atorka Group hf.	14.647	2,4%
Sparisjóður Bolungarvíkur 21.09.2017	7.092	1,2%
Landic Property hf.	5.152	0,9%
Nýsir hf.	2.621	0,4%
Tangi hf.	2.187	0,4%
Önnur skuldabréf	206	0,0%
	371.991	61,4%

Hlutabréfaeign

	Nafnverð		
Bakkavör Group ehf. C hlutir	163.637.287	73.637	12,1%
Eik fasteignafélag hf.	28.105.787	70.264	11,6%
Sparisjóður Bolungarvíkur, stofnbréf	27.127.000	27.127	4,5%
Atorka Group hf.	9.930.661	27.111	4,5%
Fjarskipti ehf.	5.037.387	5.037	0,8%
Bakkavör Group ehf. B hlutir	4.565.627	2.055	0,3%
SKÝRR hf.	633.716	634	0,1%
		205.865	34,0%
Heildarverðmæti fjárfestinga		577.856	95,3%
Handbært fé		28.661	4,7%
Aðrar eignir og skuldir		(442)	(0,1%)
Hlutdeildarskírteini samtals		606.075	100,0%

- 1) Lokað hefur verið fyrir viðskipti með hlutdeildarskírteini í sjóðsdeildinni. Sjóðsdeildin hefur verið sett í slítaferli sem felur það í sér að eignir eru greiddar til hlutdeildarskírteinshafa í takt við hlutfallslega eign þeirra í sjóðsdeildinni eftir því sem þær innheimtast eða eru seldar. Ekki er reiknað daglegt innlausnarvirði hlutdeildarskírteina.

Yfirlit um fjárfestingar 31. desember 2011 frh.:

Áskriftarsjóður ríkisverðbréfa	Markaðsverð	% af hreinni eign
Ríkisbréf	2.909.966	56,1%
Íbúðabréf	2.220.687	42,8%
Spariskírteini ríkissjóðs	0	0,0%
Heildarverðmæti fjárfestinga	5.130.653	99,0%
Handbært fé	73.655	1,4%
Aðrar eignir og skuldir	(20.563)	(0,4%)
Hlutdeildarskírteini samtals	5.183.745	100,0%
Alþjóðlegur hlutabréfasjóður		
BlackRock World Index Sub-fund	298.893	19,6%
Schroder International Selection Fund - QEP Global A	263.913	17,3%
Schroder Intl. Selection Fund - Global Equity	251.418	16,5%
Pictet Global Megatrend Selection (EUR)	237.916	15,6%
iShares S&P 500	96.798	6,4%
iShares MSCI North America	61.594	4,0%
DAX EX (xetr)	59.180	3,9%
iShares MSCI World	58.482	3,8%
Lyxor etf Nasdaq 100-B	54.494	3,6%
iShares MSCI AC far East ex-Japan	39.139	2,6%
iShares MSCI Europe	23.415	1,5%
iShares MSCI Japan Index Fund	16.729	1,1%
iShares FTSE/Xinhua China	10.021	0,7%
iShares DJ ASIA/PAC	3.385	0,2%
Heildarverðmæti fjárfestinga	1.475.376	97,0%
Handbært fé	49.331	3,2%
Aðrar eignir og skuldir	(3.262)	(0,2%)
Hlutdeildarskírteini samtals	1.521.445	100,0%

Yfirlit um fjárfestingar 31. desember 2011 frh.:

Erlent hlutabréfasafn ÍV	Markaðsverð	% af hreinni eign
PF-Greater China (Pictet funds lux - Greater China)	19.864	14,8%
Schroder International Selection Fund - Latin America	19.376	14,4%
Schroder Int. Select Fund - Bric (Brazil, Russia..)	17.555	13,1%
PF-Eastern Europe (Pictet fundx lux - Eastern Europe)	17.466	13,0%
PF-Indian Equities - EUR P	14.256	10,6%
iShares MSCI Emerging Markets	11.474	8,6%
iShares FTSE Bric 50 Fund	7.166	5,3%
iShares MSCI Brazil	5.071	3,8%
iShares FTSE/Xinhua China 25	4.950	3,7%
iShares MSCI Taiwan	4.865	3,6%
iShares MSCI EAST	3.673	2,7%
iShares MSCI AC far East ex-Japan	2.122	1,6%
iShares MSCI Korea	2.005	1,5%
Heildarverðmæti fjárfestinga	129.843	96,8%
Handbært fé	4.522	3,4%
Aðrar eignir og skuldir	(184)	(0,1%)
Hlutdeildarskírteini samtals	134.181	100,0%

Yfirlit um fjárfestingar 31. desember 2011 frh.:

Stuttur skuldabréfasjóður 1)		Markaðsverð	% af hreinni eign
Skuldabréfaeign			
Fjárfestingarfélagið Eyfir hf.		271.191	40,6%
Síminn hf.		107.222	16,0%
Bakkavör Group ehf. breytanlegt lán		48.334	7,2%
Landic Property hf.		13.359	2,0%
Atorka Group hf.		4.754	0,7%
Milestone hf.		2.442	0,4%
Samson eignarhaldsfélag hf.		2.020	0,3%
		<u>449.322</u>	<u>67,3%</u>
Hlutabréfaeign			
	Nafnverð		
Eik fasteignafélag hf.	37.474.383	93.686	14,0%
N1 hf.	3.623.110	43.115	6,5%
Bakkavör Group ehf. C hlutir	79.923.191	35.965	5,4%
Atorka Group hf.	3.223.432	8.800	1,3%
Bakkavör Group ehf. B hlutir	2.229.929	1.003	0,2%
		<u>182.570</u>	<u>27,3%</u>
Heildarverðmæti fjárfestinga		631.892	94,6%
Handbært fé		36.766	5,5%
Aðrar eignir og skuldir		(569)	(0,1%)
Hlutdeildarskírteini samtals		<u>668.089</u>	<u>100,0%</u>

- 1) Lokað hefur verið fyrir viðskipti með hlutdeildarskírteini í sjóðsdeildinni. Sjóðsdeildin hefur verið sett í slitaferli sem felur það í sér að eignir eru greiddar til hlutdeildarskírteinishafa í takt við hlutfallslega eign þeirra í sjóðsdeildinni eftir því sem þær innheimtast eða eru seldar. Ekki er reiknað daglegt innlausnarvirði hlutdeildarskírteina.

Yfirlit um fjárfestingar 31. desember 2011 frh.:

Langur skuldabréfasjóður 1)		Markaðsverð	% af hreinni eign
Skuldabréfaeign			
Fjárfestingarfélagið Eyrir hf.		230.101	46,4%
Síminn hf.		168.491	34,0%
Bakkavör Group ehf. breytanlegt lán		25.439	5,1%
Landic Property hf.		6.068	1,2%
Atorka Group hf.		1.585	0,3%
Samson eignarhaldsfélag hf.		1.347	0,3%
Milestone hf.		305	0,1%
		<u>433.337</u>	<u>87,4%</u>
Hlutabréfaeign			
	Nafnverð		
Bakkavör Group ehf. C hlutir	42.064.838	18.929	3,8%
N1 hf.	1.278.745	15.217	3,1%
Atorka Group hf.	1.074.478	2.933	0,6%
Bakkavör Group ehf. B hlutir	1.173.647	528	0,1%
		<u>37.608</u>	<u>7,6%</u>
Heildarverðmæti fjárfestinga		470.945	94,9%
Handbært fé		25.488	5,1%
Aðrar eignir og skuldir		(358)	(0,1%)
Hlutdeildarskírteini samtals		<u>496.074</u>	<u>100,0%</u>

- 1) Lokað hefur verið fyrir viðskipti með hlutdeildarskírteini í sjóðsdeildinni. Sjóðsdeildin hefur verið sett í slitaferli sem felur það í sér að eignir eru greiddar til hlutdeildarskírteinishafa í takt við hlutfallslega eign þeirra í sjóðsdeildinni eftir því sem þær innheimtast eða eru seldar. Ekki er reiknað daglegt innlausnarvirði hlutdeildarskírteina.

Sparisafn ÍV

Ríkisbréf		384.057	80,0%
Íbúðabréf		33.469	7,0%
Ríkisvixlar		29.963	6,2%
Heildarverðmæti fjárfestinga		<u>447.489</u>	<u>93,3%</u>
Handbært fé		33.263	6,9%
Aðrar eignir og skuldir		(884)	(0,2%)
Hlutdeildarskírteini samtals		<u>479.868</u>	<u>100,0%</u>

Yfirlit um fjárfestingar 31. desember 2011 frh.:

Eignastýringarsafn ÍV-I	Markaðsverð	% af hreinni eign	
Skuldabréfaeign			
Ríkisbréf	141.245	12,4%	
Íbúðabréf	89.696	7,9%	
Skuldabréf sveitarfélaga	74.896	6,6%	
Bankabréf	45.369	4,0%	
	<u>351.207</u>	<u>30,9%</u>	
Hlutdeildarskírteini			
Áskriftarsjóður ríkisverðbréfa	186.736	16,4%	
Ríkisskuldabréfasjóður ÍV	186.556	16,4%	
Skammtímasjóður ÍV	112.717	9,9%	
Sparisafn ÍV	62.523	5,5%	
	<u>548.532</u>	<u>48,3%</u>	
Innlán hjá fjármálastofnunum			
BYR hf. - verðtryggður bundinn innlánsreikningur	118.558	10,4%	
	<u>118.558</u>	<u>10,4%</u>	
Heildarverðmæti fjárfestinga	1.018.297	89,6%	
Handbært fé	118.738	10,4%	
Aðrar eignir og skuldir	(614)	(0,1%)	
Hlutdeildarskírteini samtals	<u>1.136.420</u>	<u>100,0%</u>	
Eignastýringarsafn ÍV-II			
Skuldabréfaeign			
Ríkisbréf	29.925	13,7%	
Skuldabréf sveitarfélaga	24.332	11,1%	
Íbúðabréf	22.089	10,1%	
Bankabréf	8.212	3,8%	
	<u>84.558</u>	<u>38,6%</u>	
Hlutdeildarskírteini			
Áskriftarsjóður ríkisverðbréfa	34.641	15,8%	
Ríkisskuldabréfasjóður ÍV	31.423	14,4%	
Sparisafn ÍV	10.208	4,7%	
Skammtímasjóður ÍV	7.053	3,2%	
	<u>83.326</u>	<u>38,1%</u>	
Hlutabréfaeign			
	Nafnverð		
Össur hf.	39.144	7.261	3,3%
Marel hf.	50.048	6.256	2,9%
Hagar hf.	111.111	1.817	0,8%
BankNordik	773	1.334	0,6%
		<u>16.668</u>	<u>7,6%</u>
Innlán hjá fjármálastofnunum			
BYR hf. - verðtryggður bundinn innlánsreikningur	20.719	9,5%	
	<u>20.719</u>	<u>9,5%</u>	
Heildarverðmæti fjárfestinga	205.271	93,8%	
Handbært fé	13.793	6,3%	
Aðrar eignir og skuldir	(148)	(0,1%)	
Hlutdeildarskírteini samtals	<u>218.917</u>	<u>100,0%</u>	

Skýringar

1. Grundvöllur reikningskilanna

Ársreikningur Verðbréfasjóðs ÍV er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða. Hann byggir á kostnaðarverðsreikningskilum að því undanskildu að verðbréf eru almennt metin á markaðsverði. Ársreikningurinn er gerður eftir sömu reikningskilaaðferðum og árið áður. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum og eru fjárhæðir birtar í þúsundum. Sjóðurinn er hluti af Rekstrarfélagi verðbréfasjóða ÍV hf. sem er dótturfélag Íslenskra verðbréfa hf. og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar. Ársreikningur sjóðsins er ekki hluti af ársreikningi móðurfélagsins vegna eðli starfseminnar.

2. Slit sjóða

Vegna aðstæðna sem skapast hafa á fjármálamörkuðum hefur eftirtöldum sjóðsdeildum verið slitið eða settar í slitaferli. Framkvæmd slita sjóðsdeildanna getur leitt til þess að eignir þeirra fari umfram fjárfestingarstefnu. Vegna slita sjóðsdeildanna er ekki reiknað daglegt innlausnarvirði hlutdeildarskírteina.

	Staða
Skuldabréfasjóður ÍV	Slitaferli
Stuttur skuldabréfasjóður	Slitaferli
Langur skuldabréfasjóður	Slitaferli

Eignir sjóðsdeilda í slitaferli verða greiddar til eigenda hlutdeildarskírteina í takt við hlutfallslega eign þeirra í sjóðsdeildunum eftir því sem þær innheimtast eða eru seldar. Á árinu 2011 hefur verið greitt til eigenda hlutdeildarskírteina í Skuldabréfasjóði ÍV 455,0 millj. kr., í Stuttum skuldabréfasjóði 140,0 millj. kr. og í Löngum skuldabréfasjóði 99,0 millj. kr.

3. Reikningskilaaðferðir

a. Erlendir gjaldmiðlar

Eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknaðar í íslenskar krónur á gengi í árslok 2011. Rekstrartekjur og rekstrargjöld í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknuð á gengi viðskiptadags.

b. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikninginn eftir því sem þau falla til og er miðað við virka vexti.

c. Arður

Arður er tekjufærður þegar krafa um hann myndast, það er þann dag sem arðurinn er til útborgunar. Fjármagnstekjuskattur vegna arðs af erlendum hlutabréfum er dreginn frá arðstekjum í rekstrarreikningi þar sem ekki er í gildi tvísköttunarsamningur milli Íslands og viðkomandi ríkis um að slíkar tekjur skuli skattleggjast hér á landi.

d. Umsýsluþóknun

Sjóðsdeildirnar greiða Rekstrarfélagi verðbréfasjóða ÍV hf. umsýsluþóknun sem innifelur meðal annars laun starfsmanna rekstrarfélagsins, markaðskostnað og umsýslu við rekstur sjóðsdeildarinnar. Þóknunin reiknast sem fast hlutfall af hreinni eign hverrar sjóðsdeildar, sem hér greinir:

	Þóknun
Ríkisskuldabréfasjóður ÍV	1,00%
Skuldabréfasjóður ÍV	1,00%
Áskriftarsjóður ríkisverðbréfa	1,00%
Alþjóðlegur hlutabréfasjóður	1,50%
Erlent hlutabréfasafn ÍV	1,50%
Stuttur skuldabréfasjóður	1,00%
Langur skuldabréfasjóður	0,85%
Sparisafn ÍV	0,80%
Eignastýringarsafn ÍV-I	0,50%
Eignastýringarsafn ÍV-II	0,50%

Sjóðsdeildirnar greiða auk þess beinan kostnað er fellur til vegna rekstrar og umsýslu. Kostnaður vegna endurskoðunar er greiddur af Rekstrarfélagi verðbréfasjóða ÍV hf.

Skýringar frh.:

e. **Fjárfestingar**

Skuldabréf sem skráð eru á skipulögðum verðbréfamarkaði sem er virkur og verðmyndandi eru metin á markaðsverði hvers tíma. Með virkum og verðmyndandi markaði er vísað í að dagslokagengi skuldabréfs er ekki byggt á gömlu viðskiptaverði, viðskiptum með óverulegan hlut af heildarútgáfu skuldabréfaflokks eða endurspegli ekki raunvirði skuldabréfs að mati sérfræðinga. Séu horfur á vanefndum útgefanda skuldabréfs er virði þess metið út frá væntum endurheimtum þar sem m.a. er horft til forgangskrafna. Skuldabréf þar sem útgefandi er metinn rekstrarhæfur en er ekki með virka verðmyndun á skipulögðum verðbréfamarkaði er metið á grundvelli ávöxtunarkröfu. Við mat á hæfilegri ávöxtunarkröfu hvers skuldabréfs er horft til almennrar áhættu og aðstæðna á markaði í árslok 2011.

Hlutabréf sem skráð eru á opinberum verðbréfamarkaði eru metin á markaðsverði í árslok 2011. Óskráð hlutabréf eru færð á síðasta þekkta viðskiptaverði eða áætluðu markaðsverði ef það er talið lægra.

Hlutdeildarskírteini í verðbréfasjóðum eru metin samkvæmt því kaupgengi sem gildi á markaðnum í árslok 2011. Sjóðsdeildir sem eru lokaðar eru færðar á endurmetnu innra virði miðað við niðurfærslu undirliggjandi eigna. Gengi sjóðsdeilda sem áttu í viðkomandi sjóðsdeild er uppfært til samræmis við það.

f. **Skattamál**

Verðbréfasjóðir og fjárfestingarsjóðir greiða ekki tekjuskatt heldur er hagnaður eða tap af rekstri þeirra skattlagður hjá eigendum hlutdeildarskírteinanna. Einstaklingar greiða fjármagnstekjuskatt af hagnaði sínum af bréfunum þegar þeir innleysa hann. Hagnaður og tap af hlutdeildarbréfum telst til skattskyldra tekna eða gjalda hjá félögum óháð innlausn.

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 skuli skattleggjast hér á landi.

Skýringar frh.:

4. Hlutdeildarskírteini

Raunávöxtun sjóðsdeilda Verðbréfasjóðs ÍV í árslok 2011.

	Síðustu 3 mánuði	Síðustu 6 mánuði	Síðustu 12 mánuði
Ríkisskuldabréfasjóður ÍV	6,43%	7,86%	8,30%
Áskriftarsjóður ríkisverðbréfa	4,98%	6,47%	4,68%
Alþjóðlegur hlutabréfasjóður	8,56%	(8,99%)	(9,66%)
Erlent hlutabréfasafn ÍV	3,21%	(19,76%)	(24,68%)
1) Sparisafn ÍV	1,99%	2,71%	-
2) Eignastýringarsafn ÍV-I	3,74%	4,68%	-
2) Eignastýringarsafn ÍV-II	3,51%	2,84%	-

1) Sparisafn ÍV hóf starfsemi í mars 2011.

2) Eignastýringarsafn ÍV-I og Eignastýringarsafn ÍV-II hófu starfsemi í maí 2011.

Yfirlit um bókfært verðmæti og gengi hlutdeildarskírteina.

	Bókfært verð			Gengi		
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Ríkisskuldabréfasj. ÍV	2.531.445	1.026.595	880.963	2,97	2,61	2,33
Skuldabréfasjóður ÍV	606.075	1.219.822	1.438.645	0,36	0,73	0,87
Áskriftarsj. Ríkisv.br. .	5.183.745	4.649.067	3.248.097	294,33	267,21	235,37
Alþjóðl. Hlutabréfasj.	1.521.445	1.576.070	1.518.048	230,93	242,55	238,53
Erlent hlutabréfasafn	134.181	167.262	155.313	168,60	212,52	199,44
Stuttur skuldabréfasj.	668.089	969.238	1.438.475	26,67	38,69	57,42
Langur skuldabréfasj.	496.074	692.799	928.473	34,39	48,02	64,36
Sparisafn ÍV	479.868	0	0	10,43	0,00	0,00
Eignast.safn ÍV-I	1.136.420	0	0	10,64	0,00	0,00
Eignast.safn ÍV-II	218.917	0	0	10,51	0,00	0,00

Yfirlit um hlutfallslega skiptingu eigna einstakra sjóðsdeilda og fjárfestingarstefnu.

	Eign		Breyting	Fjárfestingarstefna	
	31.12.2011	31.12.2010		Lágmark	Hámark
	%	%		%	%
Ríkisskuldabréfasjóður ÍV					
Ríkistryggð verðbréf	93	95	(2)	0	100
Reiðufé	7	5	2	0	10
Skuldabréfasjóður ÍV 1)					
Skuldabréf fyrirtækja	55	80	(25)	0	90
Skuldabréf og innlán fjármálafyrirtækja	7	3	3	0	50
Hlutabréf	34	16	18	0	0
Reiðufé	5	1	4	0	10
Áskriftarsjóður ríkisverðbréfa					
Ríkisbréf	56	48	8	0	70
Íbúðabréf	43	50	(7)	0	90
Reiðufé	1	2	(1)	0	10

Skýringar frh.:

4. Hlutdeildarskírteini frh.

Yfirlit um hlutfallslega skiptingu eigna einstakra sjóðsdeilda og fjárfestingarstefnu.

	Eign 31.12.2011 %	Eign 31.12.2010 %	Breyting	Fjárfestingarstefna	
				Lágmark %	Hámark %
Alþjóðlegur hlutabréfasjóður					
Erlendir verðbr. sj. og aðrir sjóðir um sameiginlega fjárfestingu	97	97	0	0	100
Reiðufé	3	3	0	0	10
Erlent hlutabréfasafn (ÍV 2)					
Hlutdeildarskírteini í fjárfestingarsjóðum í öðrum löndum	56	43	13	0	60
Hlutdeildarskírteini í fjárfestingarsjóðum BRIK	41	53	(12)	40	100
Reiðufé	3	4	(1)	0	10
Stuttur skuldabréfasjóður 1)					
Önnur skráð verðbréf	38	75	(37)	0	80
Óskráð verðbréf	57	24	33	0	10
Reiðufé	5	1	4	0	10
Langur skuldabréfasjóður 1)					
Skuldabréf banka, sveitarf. og fyrirtæk	80	84	(4)	0	75
Óskráð verðbréf	15	14	1	0	10
Reiðufé	5	2	3	0	10
Sparisafn ÍV					
Spariskírteini, íbúðarbréf húsbréf og húsnæðisbréf	7	0	7	0	90
Ríkisbréf	80	0	80	30	90
Ríkisvixlar	6	0	6	0	50
Reiðufé	7	0	7	0	10
Eignastýringarsafn ÍV-I					
Verðbréfa- og fjárfestingarsjóðir	48	0	48	30	100
Skuldabréf	31	0	31	0	40
Innlán	11	0	11	0	50
Reiðufé	10	0	10	0	10
<i>Nánari sundurliðun fjárfestingarheimilda</i>					
Skuldabréf með ábyrgð ríkissjóðs	58	0	58	30	100
Skuldabréf með ábyrgð sveitarfélaga	2	0	2	0	10
Innlán fjármálafyrirtækja	21	0	21	0	60
Önnur skuldabréf	8	0	8	0	10
Reiðufé	11	0	11	0	10

Skýringar frh.:

4. Hlutdeildarskrteini frh.

Yfirlit um hlutfallslega skiptingu eigna einstakra sjóðsdeilda og fjárfestingarstefnu.

	Eign		Breyting	Fjárfestingarstefna	
	31.12.2011	31.12.2010		Lágmark	Hámark
	%	%		%	%
Eignastýringarsafn ÍV-II					
Verðbréfa- og fjárfestingarsjóðir	38	0	38	30	100
Innlend skuldabréf	39	0	39	0	55
Innlend og erlend hlutabréf	8	0	8	0	30
Innlán	9	0	9	0	50
Reiðufé	6	0	6	0	10
<i>Nánari sundurliðun fjárfestingarheimilda</i>					
Skuldabréf með					
ábyrgð ríkissjóðs	57	0	57	20	100
Skuldabréf með					
ábyrgð sveitarfélaga	3	0	3	0	20
Innlán fjármálafyrirtækja	14	0	14	0	60
Önnur skuldabréf	12	0	12	0	15
Samtala innlendra og					
erlendra hlutabréfa	8	0	8	0	30
Innlend hlutabréf	8	0	8	0	20
Innlend hlutabréf - hámarks					
eignahald í einstökum félögum	3	0	3	0	5
Reiðufé	6	0	6	0	10

- 1) Lokað hefur verið fyrir viðskipti með hlutdeildarskrteini í sjóðsdeildinni. Sjóðsdeildin hefur verið sett í slitaferli sem felur það í sér að eignir eru greiddar til hlutdeildarskrteinishafa í takt við hlutfallslega eign þeirra í sjóðsdeildinni eftir því sem þær innheimtast eða eru seldar. Ekki er reiknað daglegt innlausnarvirði hlutdeildarskrteina.
- 2) Á árinu 2011 var nafni sjóðsdeildarinnar breytt úr BRIK hlutabréfasjóður í Erlent hlutabréfasafn ÍV, jafnframt var fjárfestingarstefnu sjóðsdeildarinnar breytt. FME hefur staðfest breytingarnar og tóku þær gildi frá og með 1. janúar 2012. Aðlögun að breytttri fjárfestingarstefnu sjóðsins hófst í ársbyrjun 2012 og var henni lokið í lok febrúar 2012.

Skýringar frh.:

4. Hlutdeildarskrteini frh.

Sundurliðun fjárfestinga sjóðsdeilda og hlutfallsleg skipting:

	Ríki, sveitarfél. eða alþj.stofn.		Hlutdeildar- skriteini		Hlutabréf		Annað		Samtals	
	kr.	%	kr.	%	kr.	%	kr.	%	kr.	%
Ríkisskuldabréfasjóður IV										
Verðbréf önnur en peningamarkaðsskjöl, skráð á skipulögðum verðbréfamarkaði	2.347.270	100	0	0	0	0	0	0	2.347.270	100
	2.347.270	100	0	0	0	0	0	0	2.347.270	100
Skuldabréfasjóður IV 1)										
Verðbréf önnur en peningamarkaðsskjöl, skráð á skipulögðum verðbréfamarkaði	0	0	0	0	0	0	202.917	35	202.917	35
Aðrir fjármálagerningar	0	0	0	0	205.865	36	169.074	29	374.938	65
	0	0	0	0	205.865	36	371.991	64	577.856	100
Áskriftarsjóður ríkisverðbréfa										
Verðbréf önnur en peningamarkaðsskjöl, skráð á skipulögðum verðbréfamarkaði	5.130.653	100	0	0	0	0	0	0	5.130.653	100
	5.130.653	100	0	0	0	0	0	0	5.130.653	100
Alþjóðlegur hlutabréfasjóður										
Hlutdeildarskrteini verðbréfasjóða skráð á skipulögðum verðbréfamarkaði	0	0	1.475.376	100	0	0	0	0	1.475.376	100
	0	0	1.475.376	100	0	0	0	0	1.475.376	100
Erlent hlutabréfasafn IV										
Hlutdeildarskrteini verðbréfasjóða skráð á skipulögðum verðbréfamarkaði	0	0	129.843	100	0	0	0	0	129.843	100
	0	0	129.843	100	0	0	0	0	129.843	100
Stuttur skuldabréfasjóður 1)										
Verðbréf önnur en peningamarkaðsskjöl, skráð á skipulögðum verðbréfamarkaði	0	0	0	0	0	0	380.855	60	380.855	60
Aðrir fjármálagerningar	0	0	0	0	182.570	29	68.467	11	251.037	40
	0	0	0	0	182.570	29	449.322	71	631.892	100
Langur skuldabréfasjóður 1)										
Verðbréf önnur en peningamarkaðsskjöl, skráð á skipulögðum verðbréfamarkaði	0	0	0	0	0	0	398.593	85	398.593	85
Aðrir fjármálagerningar	0	0	0	0	37.608	8	34.744	7	72.352	15
	0	0	0	0	37.608	8	433.337	92	470.945	100
Sparisafn IV										
Verðbréf önnur en peningamarkaðsskjöl, skráð á skipulögðum verðbréfamarkaði	447.489	100	0	0	0	0	0	0	447.489	100
	447.489	100	0	0	0	0	0	0	447.489	100
Eignastýringarsafn IV-I										
Verðbréf önnur en peningamarkaðsskjöl, skráð á skipulögðum verðbréfamarkaði	351.207	34	0	0	0	0	0	0	351.207	34
Aðrir fjármálagerningar	0	0	548.532	54	0	0	0	0	548.532	54
Innlán hjá fjármálafyrirtækjum	0	0	0	0	0	0	118.558	12	118.558	12
	351.207	34	548.532	54	0	0	118.558	12	1.018.297	100
Eignastýringarsafn IV-II										
Verðbréf önnur en peningamarkaðsskjöl, skráð á skipulögðum verðbréfamarkaði	84.558	41	0	0	16.668	8	0	0	101.226	49
Aðrir fjármálagerningar	0	0	83.326	41	0	0	0	0	83.326	41
Innlán hjá fjármálafyrirtækjum	0	0	0	0	0	0	20.719	10	20.719	10
	84.558	41	83.326	41	16.668	8	20.719	10	205.271	100

1) Lokað hefur verið fyrir viðskipti með hlutdeildarskrteini í sjóðsdeildinni. Sjóðsdeildin hefur verið sett í slitaferli sem felur það í sér að eignir eru greiddar til hlutdeildarskrteinishafa í takt við hlutfallslega eign þeirra í sjóðsdeildinni eftir því sem þær innheimtast eða eru seldar. Ekki er reiknað daglegt innlausnarvirði hlutdeildarskrteina.

Fjárfestingarsjóður ÍV

Ársreikningur
2011

Rekstrarreikningur árið 2011

	Peningamarkaðs- Skýr.	sjóður ÍV 1)	Skammtíma- sjóður ÍV	Samtals 2011	Samtals 2010
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld:					
Vextir, verðbætur, arður og gengismunur .....	(	156.256)	120.758	(	35.498)
Vaxtagjöld .....	(	27)	0	(	27)
Hreinar fjármunatekjur og fjármagnsgjöld .....	(	156.283)	120.758	(	35.525)
Rekstrargjöld					
Umsýslubóknun		6.525	13.480	20.004	26.329
Sölu- og vörslubóknun		1.456	512	1.968	1.047
Annar rekstrarkostnaður		0	0	0	555
		7.981	13.992	21.973	27.930
(Tap) hagnaður ársins fært á hlutdeildarskírteini .....	(	164.264)	106.766	(	57.498)
				119.040	

1) Lokað hefur verið fyrir viðskipti með hlutdeildarskírteini í sjóðsdeildinni. Sjóðsdeildin hefur verið sett í slitaferli sem felur það í sér að eignir eru greiddar til hlutdeildarskírteinishafa í tækt við hlutfallslega eign þeirra í sjóðsdeildinni eftir því sem þær innheimtast eða eru seldar. Ekki er reiknað daglegt innlausnarríði hlutdeildarskírteina.

Efnahagsreikningur 31. desember 2011

	Skýr.	Peningamarkaðs- sjóður IV 1)	Skammtíma- sjóður IV	Samtals 2011	Samtals 2010
Eignir					
Verðbréf með föstum tekjum		506.445	191.196	697.641	1.829.764
Hlutabréf		44.552	0	44.552	178.778
Innlán hjá fjármálafyrirtækjum		0	2.056.345	2.056.345	1.898.915
Verðbréf samtals		550.996	2.247.541	2.798.537	3.907.458
Handbært fé		57.556	197.100	254.656	256.959
Aðrar eignir samtals		57.556	197.100	254.656	256.959
Eignir samtals		608.553	2.444.641	3.053.194	4.164.416
Skuldir					
Hlutdeildarskírteini	4	608.188	2.435.370	3.043.558	4.156.398
Hlutdeildarskírteini samtals		608.188	2.435.370	3.043.558	4.156.398
Skuldir við rekstrar- og vörslufélög		365	1.088	1.453	2.581
Aðrar skammtímaskuldir		0	8.183	8.183	5.438
Aðrar skuldir samtals		365	9.270	9.636	8.019
Skuldir samtals		608.553	2.444.641	3.053.194	4.164.416
Hlutdeildarskírteini	4	608.188	2.435.370		
Fjöldi eininga		395.267	195.583		
Gengi sjóðsbréfa í árslok 2011		1,54	12,45		

1) Lokað hefur verið fyrir viðskipti með hlutdeildarskírteini í sjóðsdeildinni. Sjóðsdeildin hefur verið sett í slítaferli sem felur það í sér að eignir eru greiddar til hlutdeildarskírteinishafa í takt við hlutfallslega eign þeirra í sjóðsdeildinni eftir því sem þær innheimtast eða eru seldar. Ekki er reiknað daglegt innlausnarvirði hlutdeildarskírteina.

Yfirlit um breytingar á hlutdeildarskríteinum árið 2011

	Peningamarkaðs- Skýr. sjóður ÍV 1)	Skammtíma- sjóður ÍV	Samtals 2011	Samtals 2010
Rekstrarhreyfingar				
(Tap) hagnaður ársins færð á hlutdeildarskríteini	(164.264)	106.766	(57.498)	119.040
Fjármögnunarahreyfingar				
Seld hlutdeildarskríteini	0	3.138.370	3.138.370	6.681.667
Útgreiðsla til eigenda hlutdeildarskríteina	(470.000)	0	(470.000)	(400.000)
Innleyst hlutdeildarskríteini	0	(3.723.711)	(3.723.711)	(6.143.630)
Fjármögnunarahreyfingar	(470.000)	(585.342)	(1.055.342)	138.037
(Lækkun) hækkun á hlutdeildarskríteinum	(634.264)	(478.576)	(1.112.840)	257.078
Hlutdeildarskríteini í ársbyrjun	1.242.451	2.913.946	4.156.398	3.899.320
Hlutdeildarskríteini í árslok	608.188	2.435.370	3.043.558	4.156.398

1) Lokað hefur verið fyrir viðskipti með hlutdeildarskríteini í sjóðsdeildinni. Sjóðsdeildin hefur verið sett í slitaferli sem felur það í sér að eignir eru greiddar til hlutdeildarskríteinishafa í takt við hlutfallslega eign þeirra í sjóðsdeildinni eftir því sem þær innheimtast eða eru seldar. Ekki er reiknað daglegt innlausnarvirði hlutdeildarskríteina.

Yfirlit um fjárfestingar 31. desember 2011

Peningamarkaðssjóður ÍV 1)

Skuldabréfaeign

	Markaðsverð	% af hreinni eign
Fjárfestingarfélagið Eyrir hf.	180.794	29,7%
Straumborg ehf.	97.303	16,0%
Kaupþing banki hf.	68.102	11,2%
Baugur Group hf.	52.306	8,6%
Bakkavör Group ehf. breytanlegt lán	42.883	7,1%
Landic Property hf.	26.187	4,3%
Samson eignarhaldsfélag hf.	19.609	3,2%
Atorka Group hf.	6.349	1,0%
Milestone hf.	8.821	1,5%
Nýsir hf.	4.091	0,7%
	<u>506.445</u>	<u>83,3%</u>

Hlutabréfaeign

	Nafnverð	Markaðsverð	% af hreinni eign
Bakkavör Group ehf. C-hluti	70.909.491	31.909	5,2%
Atorka Group hf.	4.304.763	11.752	1,9%
Bakkavör Group ehf. B-hluti	1.978.439	890	0,1%
		<u>44.552</u>	<u>7,3%</u>
Heildarverðmæti fjárfestinga		550.996	90,6%
Handbært fé		57.556	9,5%
Aðrar eignir og skuldir		(365)	(0,1%)
Hlutdeildarskírteini samtals		<u>608.188</u>	<u>100,0%</u>

- 1) Lokað hefur verið fyrir viðskipti með hlutdeildarskírteini í sjóðsdeildinni. Sjóðsdeildin hefur verið sett í slitaferli sem felur það í sér að eignir eru greiddar til hlutdeildarskírteinishafa í takt við hlutfallslega eign þeirra í sjóðsdeildinni eftir því sem þær innheimtast eða eru seldar. Ekki er reiknað daglegt innlausnarvirði hlutdeildarskírteina.

Skammtímasjóður ÍV

Innlán hjá fjármálastofnunum

Íslandsbanki hf.	612.115	25,1%
NBI hf.	621.943	25,5%
MP banki hf.	470.873	19,3%
Arion banki hf.	351.414	14,4%
Ríkisbréf	191.196	7,9%
Heildarverðmæti fjárfestinga	<u>2.247.541</u>	<u>92,3%</u>
Handbært fé	197.100	8,1%
Aðrar eignir og skuldir	(9.270)	(0,4%)
Hlutdeildarskírteini samtals	<u>2.435.370</u>	<u>100,0%</u>

Skýringar

1. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur Fjárfestingarsjóðs ÍV er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða. Hann byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að því undanskildu að verðbréf eru almennt metin á markaðsverði. Ársreikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum og eru fjárhæðir birtar í þúsundum. Sjóðurinn er hluti af Rekstrarfélagi verðbréfasjóða ÍV hf. sem er dótturfélag Íslenskra verðbréfa hf. og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar. Ársreikningur sjóðsins er ekki hluti af ársreikningi móðurfélagsins vegna eðli starfseminnar.

2. Slit sjóða

Vegna aðstæðna sem skapast hafa á fjármálamörkuðum hefur eftirtöldum sjóðsdeildum verið slitið eða settar í slitaferli. Framkvæmd slita sjóðsdeildanna getur leitt til þess að eignir þeirra fari umfram fjárfestingarstefnu. Vegna slita sjóðsdeildanna er ekki reiknað daglegt innlausnarvirði hlutdeildarskírteina.

Peningamarkaðssjóður ÍV	Staða Slitaferli
-------------------------------	----------------------------

Eignir sjóðsdeilda í slitaferli verða greiddar til eigenda hlutdeildarskírteina í takt við hlutfallslega eign þeirra í sjóðsdeildunum eftir því sem þær innheimtast eða eru seldar. Á árinu 2011 hefur verið greitt til eigenda hlutdeildarskírteina í Peningamarkaðssjóði ÍV 470,0 millj. kr.

3. Reikningsskilaaðferðir

a. Erlendir gjaldmiðlar

Eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknaðar í íslenskar krónur á gengi í árslok 2011. Rekstrartekjur og rekstrargjöld í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknuð á gengi viðskiptadags.

b. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikninginn eftir því sem þau falla til og er miðað við virka vexti.

c. Arður

Arður er tekjufærður þegar krafa um hann myndast, það er þann dag sem arðurinn er til útborgunar. Fjármagnstekjuskattur vegna arðs af erlendum hlutabréfum er dreginn frá arðstekjum í rekstrarreikningi þar sem ekki er í gildi tvísköttunarsamningar milli Íslands og viðkomandi ríkis um að slíkar tekjur skuli skattleggjast hér á landi.

d. Umsýsluþóknun

Sjóðsdeildirnar greiða Rekstrarfélagi verðbréfasjóða ÍV hf. umsýsluþóknun sem innifelur meðal annars laun starfsmanna rekstrarfélagsins, markaðskostnað og umsýslu við rekstur sjóðsdeildanna. Þóknunin reiknast sem fast hlutfall af hreinni eign hvernar sjóðsdeildar, sem hér greinir:

Peningamarkaðssjóður ÍV	Þóknun 0,70%
Skammtímasjóður ÍV	0,50%

Sjóðsdeildirnar greiða auk þess beinan kostnað er fellur til vegna rekstrar og umsýslu. Kostnaður vegna endurskoðunar er greiddur af Rekstrarfélagi verðbréfasjóða ÍV hf.

Skýringar frh.:

e. Fjárfestingar

Skuldabréf sem skráð eru á skipulögðum verðbréfamarkaði sem er virkur og verðmyndandi eru metin á markaðsverði hvers tíma. Með virkum og verðmyndandi markaði er vísað í að dagslokagengi skuldabréfs er ekki byggt á gömlu viðskiptaverði, viðskiptum með óverulegan hlut af heildarútgáfu skuldabréfaflokks eða endurspegli ekki raunvirði skuldabréfs að mati sérfræðinga. Séu horfur á vanefndum útgefanda skuldabréfs er virði þess metið út frá væntum endurheimtum þar sem m.a. er horft til forgangskrafna. Skuldabréf þar sem útgefandi er metinn rekstrarhæfur en er ekki með virka verðmyndun á skipulögðum verðbréfamarkaði er metið á grundvelli ávöxtunarkröfu. Við mat á hæfilegri ávöxtunarkröfu hvers skuldabréfs er horft til almennrar áhættu og aðstæðna á markaði í árslok 2011.

Hlutabréf sem skráð eru á opinberum verðbréfamarkaði eru metin á markaðsverði í árslok 2011. Óskráð hlutabréf eru færð á síðasta þekktu viðskiptaverði eða áætluðu markaðsverði ef það er talið lægra.

Hlutdeildarskírteini í verðbréfasjóðum eru metin samkvæmt því kaupgengi sem gildi á markaðnum í árslok 2011. Sjóðsdeildir sem eru lokaðar eru færðar á endurmetnu innra virði miðað við niðurfærslu undirliggjandi eigna. Gengi sjóðsdeilda sem áttu í viðkomandi sjóðsdeild er uppfært til samræmis við það.

f. Skattamál

Verðbréfasjóðir og fjárfestingarsjóðir greiða ekki tekjuskatt heldur er hagnaður eða tap af rekstri þeirra skattlagður hjá eigendum hlutdeildarskírteinanna. Einstaklingar greiða fjármagnstekjuskatt af hagnaði sínum af bréfunum þegar þeir innleysa hann. Hagnaður og tap af hlutdeildarbréfum telst til skattskyldra tekna eða gjalda hjá félögum óháð innlausn.

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 skuli skattleggjast hér á landi.

4. Hlutdeildarskírteini

Raunávöxtun sjóðsdeildar Fjárfestingarsjóðs ÍV í árslok 2011.

	Síðustu 3 mánuði	Síðustu 6 mánuði	Síðustu 12 mánuði
Skammtímasjóður ÍV	0,24%	0,17%	(1,11%)

Yfirlit um bókfært verðmæti og gengi hlutdeildarskírteina.

	Bókfært verð			Gengi		
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Peningamarkaðssj. ÍV	608.188	1.242.451	1.761.165	1,54	3,14	4,46
Skammtímasjóður ÍV	2.435.370	2.913.946	2.138.155	12,45	11,97	11,07

Skýringar frh.:

4. Hlutdeildarskírteini frh.

Yfirlit um hlutfallslega skiptingu eigna einstakra sjóðsdeilda og fjárfestingarstefnu.

	Eign		Breyting	Fjárfestingarstefna	
	31.12.2011	31.12.2010		Lágmark	Hámark
	%	%		%	%
Peningamarkaðssjóður ÍV 1)					
Verðbréf og innlán fjármálafyrirtækja ..	11	6	5	0	85
Fyrirtækja- og sveitarfélagabréf	46	53	(7)	0	70
Óskráð verðbréf.....	34	40	(6)	0	10
Reiðufé	9	1	8	0	10
Skammtímasjóður ÍV					
Ríkistryggð verðbréf	8	27	(19)	0	50
Innlán fjármálafyrirtækja	84	65	19	50	100
Reiðufé	8	8	0	0	10

- 1) Lokað hefur verið fyrir viðskipti með hlutdeildarskírteini í sjóðsdeildinni. Sjóðsdeildin hefur verið sett í slítaferli sem felur það í sér að eignir eru greiddar til hlutdeildarskírteinishafa í takt við hlutfallslega eign þeirra í sjóðsdeildinni eftir því sem þær innheimtast eða eru seldar. Ekki er reiknað daglegt innlausnarvirði hlutdeildarskírteina.

Skýringar frh.:

4. Hlutdeildarskrteini frh.

Sundurliðun fjárfestinga sjóðsdeilda og hlutfallsleg skipting:

	Ríki, sveitarfél. eða eipj.stofn.		Hlutdeildar- skirteini		Hlutabréf		Annað		Samtals	
	kr.	%	kr.	%	kr.	%	kr.	%	kr.	%
Peningamarkaðssjóður ÍV 1)										
Verðbréf önnur en peningamarkaðsskjóð, skráð á skipulögðum verðbréfamarkaði	0	0	0	0	0	0	278.097	51	278.097	51
Aðrir fjármálagerningar	0	0	0	0	44.552	8	228.348	41	272.899	49
	0	0	0	0	44.552	8	506.445	92	550.996	100
Skammtímasjóður ÍV										
Verðbréf önnur en peningamarkaðsskjóð, skráð á skipulögðum verðbréfamarkaði	191.196	9	0	0	0	0	0	0	191.196	9
Innlán hjá fjármálafyrirtækjum	0	0	0	0	0	0	2.056.345	91	2.056.345	91
	191.196	9	0	0	0	0	2.056.345	91	2.247.541	100

1) Lokað hefur verið fyrir viðskipti með hlutdeildarskrteini í sjóðsdeildinni. Sjóðsdeildin hefur verið sett í slítaferli sem feiur það í sér að eignir eru greiddar til hlutdeildarskrteinishafa í takt við hlutfallslega eign þeirra í sjóðsdeildinni eftir því sem þær innheimtast eða eru seldar. Ekki er reiknað daglegt innlausnarvirði hlutdeildarskrteina.

Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing
Fagfjárfestasjóður

Ársreikningur
2011

Rekstrarreikningur árið 2011

	Veðskuldabréfa- Skýr. sjóðurinn Virðing 2011	Veðskuldabréfa- sjóðurinn Virðing 2010
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld:		
Vextir og verðbætur	902.072	526.298
Hreinar fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	902.072	526.298
Rekstrargjöld		
Umsýsluþóknun	18.000	18.000
Annar rekstrarkostnaður	3	1.048
	18.003	19.048
Hagnaður ársins færður á hlutdeildarskírteini	884.069	507.250

Efnahagsreikningur 31. desember 2011

		Veðskuldabréfa- sjóðurinn Virðing 2011	Veðskuldabréfa- sjóðurinn Virðing 2010
Eignir			
Verðbréf með föstum tekjum		7.928.206	6.511.805
	Verðbréf samtals	<u>7.928.206</u>	<u>6.511.805</u>
Handbært fé		1.596.774	1.130.095
	Aðrar eignir samtals	<u>1.596.774</u>	<u>1.130.095</u>
	Eignir samtals	<u><u>9.524.980</u></u>	<u><u>7.641.900</u></u>
Skuldir			
Hlutdeildarskírteini	3	9.523.451	7.639.383
	Hlutdeildarskírteini samtals	<u>9.523.451</u>	<u>7.639.383</u>
Skuldir við rekstrar- og vörslufélög		1.529	2.517
	Aðrar skuldir samtals	<u>1.529</u>	<u>2.517</u>
	Skuldir samtals	<u><u>9.524.980</u></u>	<u><u>7.641.900</u></u>
Hlutdeildarskírteini	3	9.523.451	7.639.383
Fjöldi eininga		5.690.040	5.072.374
Gengi sjóðsbréfa í árslok 2011		<u>1,67</u>	<u>1,51</u>

Yfirlit um breytingar á hlutdeildarskírteinum árið 2011

	Veðskuldabréfa- sjóðurinn Virðing 2011	Veðskuldabréfa- sjóðurinn Virðing 2010
Rekstrarhreyfingar		
Hagnaður ársins færður á hlutdeildarskírteini	884.069	507.250
Fjármögnunarhreyfingar		
Seld hlutdeildarskírteini	1.000.000	3.152.288
Innleyst hlutdeildarskírteini	0	652.288
Fjármögnunarhreyfingar	1.000.000	2.500.000
Hækkun á hlutdeildarskírteinum	1.884.069	3.007.250
Hlutdeildarskírteini í ársbyrjun	7.639.383	4.632.133
Hlutdeildarskírteini í árslok	9.523.451	7.639.383

Yfirlit um fjárfestingar árið 2011

Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing	Markaðsverð	% af hreinni eign
Skuldabréf með veði í Fosshálsi 1	812.817	8,5%
Skuldabréf með veði í Borgartúni 26-2vr	608.260	6,4%
Skuldabréf með veði í Sætúni 8	487.320	5,1%
Skuldabréf með veði í Seljavegi 2	410.219	4,3%
Skuldabréf með veði í Flugvallarvegi 3-3a	407.134	4,3%
Skuldabréf með veði í Skútuvogi 2	374.381	3,9%
Skuldabréf með veði í Hádegismóum 2	374.381	3,9%
Skuldabréf með veði í Litlatúni 3	370.035	3,9%
Skuldabréf með veði í Borgartúni 26	305.272	3,2%
Skuldabréf með veði í Fróðengi 7, 9 og 11	263.598	2,8%
Skuldabréf með veði í Nóatúni 17	260.718	2,7%
Skuldabréf með veði í Laugavegi, Njálsgötu o.fl.	218.003	2,3%
Skuldabréf með veði í Hlíðarhúsi 7	210.090	2,2%
Skuldabréf með veði í Geislagötu 7 & 12	186.165	2,0%
Skuldabréf með veði í húsnæði Minjaverndar	177.461	1,9%
Skuldabréf með veði í Hringhellu 9	173.154	1,8%
Skuldabréf með veði í Vesturbrú 7	172.831	1,8%
Skuldabréf með veði í Víkurhvarfi 2	163.815	1,7%
Skuldabréf með veði í Grandagarði 8	145.494	1,5%
Skuldabréf með veði í Frikirkjuvegi 11	125.517	1,3%
Skuldabréf með veði í Bankastræti 7	123.109	1,3%
Skuldabréf með veði í Álheimum 74	113.197	1,2%
Skuldabréf með veði í Víkurhvarfi 6	111.372	1,2%
Skuldabréf með veði í Pósthússtræti 17	93.900	1,0%
Skuldabréf með veði í Dufþaksbraut 10a	90.003	0,9%
Skuldabréf með veði í Sólborg	87.079	0,9%
Skuldabréf með veði í Laugavegi 46	84.989	0,9%
Skuldabréf með veði í Tjaldanesi	71.164	0,7%
Skuldabréf með veði í Hverfisgötu 14 og 14a	70.223	0,7%
Skuldabréf með veði í Eiríksgötu 17	66.562	0,7%
Skuldabréf með veði í Smiðjuvegi 11	62.560	0,7%
Skuldabréf með veði í Amtmannsstíg 1	57.293	0,6%
Skuldabréf með veði í Laugavegi 31	55.096	0,6%
Skuldabréf með veði í Kirkjustétt 2-6	51.863	0,5%
Skuldabréf með veði í jörðinni Nýjabæ	49.689	0,5%
Skuldabréf með veði í Gunnarsbraut 46	46.033	0,5%
Skuldabréf með veði í Klukkuvöllum 7	43.307	0,5%
Skuldabréf með veði í Selásbraut 98	42.117	0,4%
Skuldabréf með veði í Gylfaflöt 3	39.638	0,4%
Skuldabréf með veði í Njarðarnesi 10	36.360	0,4%
Skuldabréf með veði í Grensásvegi 16	34.492	0,4%
Skuldabréf með veði í Austurstræti 3	34.366	0,4%
Skuldabréf með veði í Hverfisgötu 18	31.208	0,3%
Skuldabréf með veði í Kringlunni 4-6	29.722	0,3%
Skuldabréf með veði í Snorrabraut 56	27.300	0,3%
Skuldabréf með veði í Drangahrauni 10	24.433	0,3%
Skuldabréf með veði í Laugavegi 96	16.438	0,2%
Skuldabréf með veði í Skipholti 50d	14.733	0,2%
Skuldabréf með veði í Suðurlandsbraut 46	12.506	0,1%
Skuldabréf með veði í Esjurótum	10.572	0,1%
Önnur skuldabréf	50.219	0,5%
Heildarverðmæti fjárfestinga	7.928.206	83,2%

Yfirlit um fjárfestingar árið 2011 frh.:

Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing frh.:

Handbært fé	1.596.774	16,8%
Aðrar eignir og skuldir	(1.529)	(0,0%)
Hlutdeildarskírteini samtals	<u>9.523.451</u>	<u>100,0%</u>

Skýringar

1. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur Veðskuldabréfasjóðsins Virðingar - Fagfjárfestisjóðs er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða. Hann byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að því undanskildu að verðbréf eru almennt metin á markaðsverði. Ársreikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum og eru fjárhæðir birtar í þúsundum. Sjóðurinn er hluti af Rekstrarfélagi verðbréfasjóða ÍV hf. sem er dótturfélag Íslenskra verðbréfa hf. og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar. Ársreikningur sjóðsins er ekki hluti af ársreikningi móðurfélagsins vegna eðli starfseminnar.

2. Reikningsskilaaðferðir

a. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikninginn eftir því sem þau falla til og er miðað við virka vexti.

b. Umsýsluþóknun

Sjóðurinn greiðir Rekstrarfélagi verðbréfasjóða ÍV hf. umsýsluþóknun sem innifelur meðal annars laun starfsmanna rekstrarfélagsins, markaðskostnað og umsýslu við rekstur sjóðsins. Þóknunin reiknast sem fast hlutfall af skuldbundnu framlagi sjóðfélaga sem er 10 milljarðar kr., sem hér greinir:

	Þóknun
Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing	0,18%

Sjóðurinn greiðir auk þess beinan kostnað er fellur til vegna rekstrar og umsýslu. Kostnaður vegna endurskoðunar er greiddur af Rekstrarfélagi verðbréfasjóða ÍV hf.

c. Fjárfestingar

Skuldabréf sem skráð eru á skipulögðum verðbréfamarkaði sem er virkur og verðmyndandi eru metin á markaðsverði hvers tíma. Með virkum og verðmyndandi markaði er vísað í að dagslokagengi skuldabréfs er ekki byggt á gömlu viðskiptaverði, viðskiptum með óverulegan hlut af heildarútgáfu skuldabréfaflokks eða endurspegli ekki raunvirði skuldabréfs að mati sérfræðinga. Séu horfur á vanefndum útgefanda skuldabréfs er virði þess metið út frá væntum endurheimtum þar sem m.a. er horft til forgangskrafna. Skuldabréf þar sem útgefandi er metinn rekstrarhæfur en er ekki með virka verðmyndun á skipulögðum verðbréfamarkaði er metið á grundvelli ávöxtunarkröfu. Við mat á hæfilegri ávöxtunarkröfu hvers skuldabréfs er horft til almennrar áhættu og aðstæðna á markaði í árslok 2011.

d. Skattamál

Verðbréfasjóðir og fjárfestingarsjóðir greiða ekki tekjuskatt heldur er hagnaður eða tap af rekstri þeirra skattlagður hjá eigendum hlutdeildarskírteina. Einstaklingar greiða fjármagnstekjuskatt af hagnaði sínum af bréfunum þegar þeir innleysa hann. Hagnaður og tap af hlutdeildarbréfum telst til skattskyldra tekna eða gjalda hjá félögum óháð innlausn.

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 skuli skattleggjast hér á landi.

Skýringar frh.:

3. Hlutdeildarskírteini

Raunávöxtun Veðskuldabréfasjóðsins Virðingar í árslok 2011.

	Síðustu 3 mánuði	Síðustu 6 mánuði	Síðustu 12 mánuði
Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing.....	1,73%	2,98%	5,64%

Yfirlit um bókfært verðmæti og gengi hlutdeildarskírteina.

	Bókfært verð			Gengi		
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Veðsk.br.sj. Virðing...	9.523.451	7.639.383	4.632.133	1,67	1,51	1,37

Yfirlit um hlutfallslega skiptingu eigna sjóðsins og fjárfestingarstefnu.

	Eign		Breyting	Fjárfestingarstefna	
	31.12.2011 %	31.12.2010 %		Lágmark %	Hámark %
Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing					
Skuldabréf stór Reykjavíkursvæði	79	81	(2)	0	100
Skuldabr. utan stór Reykjavíkursv. ...	4	4		0	20
Reiðufé	17	15	2		

Sundurliðun fjárfestinga sjóðsdeilda og hlutfallsleg skipting

Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing	Annað		Samtals	
	kr.	%	kr.	%
Aðrir fjármálagerningar	7.928.206	100	7.928.206	100
	7.928.206	100	7.928.206	100

Kröfusjóður ÍV
Fagfjárfestasjóður
Ársreikningur
2011

Rekstrarreikningur árið 2011

Skýr.	Atorka Group hf.	Baugur Group hf.	Egla hf.	HF Eimskipa- félag Íslands	Exista hf.
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld:					
Gengismunur og vaxtatekjur	12.157	0	152.418	0	(202.649)
Vaxtatekjur	0	0	0	0	0
Hreinar fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	12.157	0	152.418	0	(202.649)
Rekstrargjöld					
Urmsýsluþóknun	273	273	273	273	273
Annar rekstrarkostnaður	91	78	128	78	254
Endurgreiddur rekstrarkostnaður	(363)	(351)	(401)	(351)	(526)
	0	0	0	0	0
Hagnaður (tapp) ársins fært á hlutdeildarskirtelni	12.157	0	152.418	0	(202.649)

Kögun hf.	Landic Property hf.	Milestone hf.	Nýsir hf.	Ruðor ehf.	Siminn hf.	Stoðir hf.	Samtals 2011	Samtals 2010
356	0	0	0	0	(149.565)	0	(187.283)	(353.669)
0	0	0	0	0	54	54	108	0
356	0	0	0	0	(149.511)	54	(187.174)	(353.669)
273	273	273	273	273	273	0	3.000	7.500
78	78	78	78	78	103	0	1.124	7.217
(351)	(351)	(351)	(351)	(351)	(376)	0	(4.124)	(14.717)
0	0	0	0	0	0	0	0	0
356	0	0	0	0	(149.511)	54	(187.174)	(353.669)

Efnahagsreikningur 31. desember 2011

	Skýr.	Atorka Group hf.	Baugur Group hf.	Egla hf.	HF Eimskipa- félag Íslands	Exista hf.
Eignir						
Verðbréf með föstum tækjum		158.621	84.847	0	0	98.900
Hlutabréf		318.403	0	0	0	11.088
Verðbréf samtals		<u>477.024</u>	<u>84.847</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>109.989</u>
Hendbært fé		351	303	316	312	396
Aðrar skammtímafröfur		81	61	98	52	359
Aðrar eignir samtals		<u>433</u>	<u>365</u>	<u>415</u>	<u>365</u>	<u>754</u>
Eignir samtals		<u>477.456</u>	<u>85.211</u>	<u>415</u>	<u>365</u>	<u>110.743</u>
Skuldir						
Hlutdeildarskírteini	3	477.024	84.847	0	0	109.989
Hlutdeildarskírteini samtals		<u>477.024</u>	<u>84.847</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>109.989</u>
Skuldir við rekstrar- og vörslufélög		0	0	0	0	0
Aðrar skammtímaskuldir		433	365	415	365	754
Aðrar skuldir samtals		<u>433</u>	<u>365</u>	<u>415</u>	<u>365</u>	<u>754</u>
Skuldir samtals		<u>477.456</u>	<u>85.211</u>	<u>415</u>	<u>365</u>	<u>110.743</u>
Hlutdeildarskírteini	3	477.024	84.847	0	0	109.989
Fjöldi eininga		158.412	78.411	0	0	99.914
Gengi sjóðsbréfa í árslok 2011		<u>3,01</u>	<u>1,08</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1,10</u>

Kögun hf.	Landic Property hf.	Milestone hf.	Nýsir hf.	Rusor ehf.	Síminn hf.	Stoðir hf.	Samtals 2011	Samtals 2010
0	61.642	11.476	25.472	0	0	0	440.968	1.419.968
0	0	0	0	124.783	0	0	454.274	593.113
0	61.642	11.476	25.472	124.783	0	0	895.231	2.013.081
505	303	315	315	303	1.377	1.055	5.852	4.650
106	62	49	50	48	218	0	1.185	3.681
610	365	365	365	351	1.595	1.055	7.036	8.331
610	62.006	11.840	25.837	125.133	1.595	1.055	902.268	2.021.412
246	61.642	11.476	25.472	124.783	1.206	1.054	897.737	2.017.586
246	61.642	11.476	25.472	124.783	1.206	1.054	897.737	2.017.586
0	0	0	0	0	0	0	0	370
365	365	365	365	351	389	1	4.530	3.457
365	365	365	365	351	389	1	4.530	3.826
610	62.006	11.840	25.837	125.133	1.595	1.055	902.268	2.021.412
246	61.642	11.476	25.472	124.783	1.206	1.054		
0	142.021	56.710	127.359	12.478	0	0		
0,00	0,43	0,20	0,20	10,00	0,00	0,00		

Yfirlit um breytingar á hlutdeildarskírteinum árið 2011

	Skýr.	Atorka Group hf.	Baugur Group hf.	Egla hf.	HF Eimskipa- félag Íslands	Exista hf.
Rekstrarhreyfingar						
Hagnaður (tap) ársins fært á hlutdeildarskírteini		12.157	0	152.418	0	(202.649)
Fjármögnunarhreyfingar						
Sæld hlutdeildarskírteini		0	0	0	0	207.880
Útgreiðsla til eigenda hlutdeildarskírteina		0	0	0	0	(11.829)
Innleyst hlutdeildarskírteini		0	0	(215.553)	0	(93.412)
Fjármögnunarhreyfingar		0	0	(215.553)	0	102.639
Hækkun, (lækkun) á hlutdeildarskírteinum		12.157	0	(63.135)	0	(100.010)
Hlutdeildarskírteini í ársbyrjun		464.867	84.847	63.135	0	209.999
Hlutdeildarskírteini í árslok	3	477.024	84.847	0	0	109.989

Kögun hf.	Landic Property hf.	Milestone hf.	Nýsir hf.	Rusor ehf.	Síminn hf.	Stoðir hf.	Samtals 2011	Samtals 2010
356	0	0	0	0	(149.511)	54	(187.174)	(353.689)
0	0	0	0	0	0	0	207.880	289.574
(72.012)	0	(6.165)	0	0	(22.603)	0	(112.608)	(2.438.135)
(128.883)	0	0	0	0	(590.098)	0	(1.027.946)	0
(200.895)	0	(6.165)	0	0	(612.701)	0	(932.674)	(2.148.561)
(200.538)	0	(6.165)	0	0	(762.212)	54	(1.119.848)	(2.502.231)
200.784	61.642	17.641	25.472	124.783	763.417	1.000	2.017.586	4.519.816
246	61.642	11.476	25.472	124.783	1.206	1.054	897.737	2.017.586

Yfirlit um fjárfestingar 31. desember 2011

		Markaðsverð	% af hreinni eign
Atorka Group hf.			
Skuldabréfaeign			
Atorka Group hf.		158.621	33,3%
		158.621	33,3%
Hlutabréfaeign			
	Nafnverð		
Atorka Group hf.	116.631.054	318.403	66,7%
		318.403	66,7%
Heildarverðmæti fjárfestinga		477.024	100,0%
Handbært fé		351	0,1%
Aðrar eignir og skuldir		(351)	(0,1%)
Hlutdeildarskírteini samtals		477.024	100,0%
Baugur Group hf.			
Baugur Group hf. 12 0201		81.320	95,8%
Baugur Group hf. 01.11.2008		3.527	4,2%
Heildarverðmæti fjárfestinga		84.847	100,0%
Handbært fé		303	0,4%
Aðrar eignir og skuldir		(303)	(0,4%)
Hlutdeildarskírteini samtals		84.847	100,0%
Egla hf.			
Handbært fé		316	100,0%
Aðrar eignir og skuldir		(316)	(100,0%)
Hlutdeildarskírteini samtals		0	0,0%
HF Eimskipafélag Íslands			
Hlutabréfaeign			
	Nafnverð		
Handbært fé		312	100,0%
Aðrar eignir og skuldir		(312)	(100,0%)
Hlutdeildarskírteini samtals		0	0,0%
Exista hf.			
Skuldabréfaeign			
Exista ehf. composition debt agreement		98.900	89,9%
		98.900	89,9%
Hlutabréfaeign			
	Nafnverð		
Exista ehf.	123.203.891	11.088	10,1%
		11.088	10,1%
Heildarverðmæti fjárfestinga		109.989	100,0%
Handbært fé		396	0,4%
Aðrar eignir og skuldir		(396)	(0,4%)
Hlutdeildarskírteini samtals		109.989	100,0%

Yfirlit um fjárfestingar 31. desember 2011 frh.:

	Markaðsverð	% af hreinni eign
Kögun hf.		
Handbært fé	505	205,2%
Aðrar eignir og skuldir	(259)	(105,2%)
Hlutdeildarskírteini samtals	246	100,0%
Landic Property hf.		
Fasteignafélagið Stoðir hf. 1. fl. 2003	51.127	82,9%
Fasteignafélagið Stoðir hf. 1. fl. 2006	9.883	16,0%
Fasteignafélagið Stoðir hf. 09 0306	631	1,0%
Heildarverðmæti fjárfestinga	61.642	100,0%
Handbært fé	303	0,5%
Aðrar eignir og skuldir	(303)	(0,5%)
Hlutdeildarskírteini samtals	61.642	100,0%
Milestone hf.		
Milestone hf. 2005/1	8.030	70,0%
Milestone hf. 26.10.2008	3.446	30,0%
Heildarverðmæti fjárfestinga	11.476	100,0%
Handbært fé	315	2,7%
Aðrar eignir og skuldir	(315)	(2,7%)
Hlutdeildarskírteini samtals	11.476	100,0%
Nýsir hf.		
Nýsir hf. 08 1 Víxlar	11.120	43,7%
Nýsir hf. 1/2005	10.334	40,6%
Nýsir hf. 1/2006	2.053	8,1%
Nýsir hf. 1/2003	1.965	7,7%
Heildarverðmæti fjárfestinga	25.472	100,0%
Handbært fé	315	1,2%
Aðrar eignir og skuldir	(315)	(1,2%)
Hlutdeildarskírteini samtals	25.472	100,0%
Rusor ehf.		
Hlutabréfaeign	Nafnverð	
Rusor ehf.	124.782.500	124.783 100,0%
Heildarverðmæti fjárfestinga		124.783 100,0%
Hlutdeildarskírteini samtals		124.783 100,0%

Yfirlit um fjárfestingar 31. desember 2011 frh.:

	Markaðsverð	% af hreinni eign
Síminn hf.		
Handbært fé	1.377	114,2%
Aðrar eignir og skuldir	(171)	(14,2%)
Hlutdeildarskírteini samtals	<u>1.206</u>	<u>100,0%</u>
Stoðir hf.		
Hlutabréfaeign		
Handbært fé	1.055	100,1%
Aðrar eignir og skuldir	(1)	(0,1%)
Hlutdeildarskírteini samtals	<u>1.054</u>	<u>100,0%</u>

Skýringar

1. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur Kröfusjóðs ÍV - Fagfjárfestastjóðs er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða. Hann byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að því undanskildu að verðbréf eru almennt metin á markaðsverði. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum og eru fjárhæðir birtar í þúsundum. Sjóðurinn er hluti af Rekstrarfélagi verðbréfasjóða ÍV hf. sem er dótturfélag Íslenskra verðbréfa hf. og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar. Ársreikningur sjóðsins er ekki hluti af ársreikningi móðurfélagsins vegna eðli starfseminnar.

2. Reikningsskilaaðferðir

a. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikninginn eftir því sem þau falla til og er miðað við virka vexti.

b. Umsýslubóknun

Sjóðsdeildirnar greiða Rekstrarfélagi verðbréfasjóða ÍV hf. fyrir þá vinnu sem fellur til við umsýslu þeirra. Sjóðsdeildirnar greiða auk þess beinan kostnað er fellur til vegna rekstrar og umsýslu. Kostnaður vegna endurskoðunar er greiddur af Rekstrarfélagi verðbréfasjóða ÍV hf.

c. Fjárfestingar

Skuldabréf sem skráð eru á skipulögðum verðbréfamarkaði sem er virkur og verðmyndandi eru metin á markaðsverði hvers tíma. Með virkum og verðmyndandi markaði er vísað í að dagslokagengi skuldabréfs er ekki byggt á gömlu viðskiptaverði, viðskiptum með óverulegan hlut af heildarútgáfu skuldabréfaflokks eða endurspegli ekki raunvirði skuldabréfs að mati sérfræðinga. Séu horfur á vanefndum útgefanda skuldabréfs er virði þess metið út frá væntum endurheimtum þar sem m.a. er horft til forgangskrafna. Skuldabréf þar sem útgefandi er metinn rekstrarhæfur en er ekki með virka verðmyndun á skipulögðum verðbréfamarkaði er metið á grundvelli ávöxtunarkröfu. Við mat á hæfilegri ávöxtunarkröfu hvers skuldabréfs er horft til almennrar áhættu og aðstæðna á markaði í árslok 2011.

d. Skattamál

Verðbréfasjóðir og fjárfestingarsjóðir greiða ekki tekjuskatt heldur er hagnaður eða tap af rekstri þeirra skattlagður hjá eigendum hlutdeildarskírteinanna. Einstaklingar greiða fjármagnstekjuskatt af hagnaði sínum af bréfunum þegar þeir innleysa hann. Hagnaður og tap af hlutdeildarbréfum telst til skattskyldra tekna eða gjalda hjá félögum óháð innlausn.

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 skuli skattleggjast hér á landi.

Skýringar frh.:

3. Hlutdeildarskírteini

Yfirlit um bókfært verðmæti og gengi hlutdeildarskírteina.

	Bókfært verð			Gengi		
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Atorka Group hf.	477.024	464.867	630.312	3,01	2,93	3,98
Baugur Group hf.	84.847	84.847	84.847	1,08	1,08	1,08
Egla hf.	0	63.135	63.135	0,00	0,54	0,54
HF Eimskipaf. Ísl.	0	0	286.973	0,00	0,00	1,12
Exista hf.	109.989	209.999	102.718	1,10	1,05	0,53
Kögun hf.	246	200.784	198.473	0,00	2,15	2,37
Landic Property hf.	61.642	61.642	61.642	0,43	0,43	0,43
Milestone hf.	11.476	17.641	5.880	0,20	0,31	0,10
Nýsir hf.	25.472	25.472	321.872	0,20	0,20	2,53
Rusor ehf.	124.783	124.783	0	10,00	10,00	0,00
Síminn hf.	1.206	763.417	669.321	0,00	11,05	9,69
Stoðir hf.	1.054	1.000	52.489	0,00	0,01	0,54

Hlutdeild í upphafi er metin á uppreiknuðu virði kröfu miðað við fullar efndir á fyrirfram gefinni dagsetningu. Hlutdeildarhafar eignuðust eina krónu í viðkomandi flokki fyrir hverja krónu fjárhæðar kröfu sem notuð er til greiðslu hlutdeildar í sjóðnum.

19. ENDURSKOÐAÐUR ÁRSREIKNINGUR VEÐSKULDABRÉFASJÓÐSINS VIRÐINGAR FYRIR ÁRIÐ 2012

Rekstrarfélag verðbréfasjóða ÍV hf.

Verðbréfasjóður ÍV

Fjárfestingarsjóður ÍV

Veðskuldabréfasj. Virðing - fagfjárfestingsjóður

Kröfusjóður ÍV - fagfjárfestingsjóður

Ársreikningur 2012

Rekstrarfélag verðbréfasjóða ÍV hf.
Strandgötu 3
600 Akureyri

Kt. 491001-2080

Efnisyfirlit

A-hluti

Ársreikningur Rekstrarfélags verðbréfasjóða ÍV hf.	1
Efnisyfirlit	2
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	5
Rekstrarreikningur	6
Efnahagsreikningur	7
Sjóðstreymisyfirlit	8
Skýringar	9

B-hluti

Ársreikningur Verðbréfa- sjóðs ÍV	13
Rekstrarreikningur	14
Efnahagsreikningur	16
Yfirlit um breytingar á hlutdeildarskírteinum ..	18
Yfirlit um fjárfestingar	20
Skýringar	26
Ársreikningur Fjárfestingar- sjóðs ÍV.....	32
Rekstrarreikningur	33
Efnahagsreikningur	34
Yfirlit um breytingar á hlutdeildarskírteinum ..	35
Yfirlit um fjárfestingar	36
Skýringar	37
Ársreikningur Veðskulda- bréfasjóðsins Virðingar	41
Rekstrarreikningur	42
Efnahagsreikningur	43
Yfirlit um breytingar á hlutdeildarskírteinum ..	44
Yfirlit um fjárfestingar	45
Skýringar	47
Ársreikningur Kröfusjóðs ÍV.....	49
Rekstrarreikningur	50
Efnahagsreikningur	52
Yfirlit um breytingar á hlutdeildarskírteinum ..	54
Yfirlit um fjárfestingar	56
Skýringar	57

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Félagið annast rekstur Verðbréfasjóðs ÍV, Fjárfestingarsjóðs ÍV, Veðskuldabréfasjóðsins Virðingar og Kröfusjóðs ÍV, en varsla sjóðanna er hjá Íslenskum verðbréfum hf. Rekstrarfélag verðbréfasjóða ÍV hf. er dótturfélag Íslenskra verðbréfa hf. og hluti af samstæðureikningi félagsins.

Ársreikningi félagsins er skipt í tvo hluta, A-hluta sem inniheldur ársreikning rekstrarfélagsins og B-hluta sem inniheldur ársreikninga Verðbréfasjóðs ÍV, Fjárfestingarsjóðs ÍV, Veðskuldabréfasjóðsins Virðingar og Kröfusjóðs ÍV. Þessi framsetning á reikningnum er í samræmi við reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða sem settar eru af Fjármálaeftirlitinu.

Í byrjun október 2008 voru sett neyðarlög um fjármálamarkaði. Bankahrunið og þróun á fjármálamarkaði hefur haft viðtæk áhrif í viðskiptalífinu sem hefur leitt til verulegrar óvissu um raunvirði margra verðbréfa og niðurfærslu á eignum sjóða í vörslu félagsins sem eru í slitaferli. Eignir sjóða í slitaferli eru metnar á upplausnarvirði en við mat á þeim hefur ekki verið tekið tillit til atburða eftir lok desember 2012. Það mun taka tíma að meta endanleg áhrif hrunsins.

Í árslok 2012 voru 26 sjóðsdeildir í rekstri hjá félaginu, þar af fjórar sjóðsdeildir í slitaferli. Hrein eign sjóðanna nam 25.383 millj. kr., en þann 31. desember 2011 nam hrein eign sjóðanna 26.441 millj. kr. Á árinu 2012 var stofnuð ein ný sjóðsdeild, Hlutabréfasafn ÍV sem hóf rekstur í júlí 2012. Fjórar sjóðsdeildir, Peningamarkaðssjóður ÍV, Skuldabréfasjóður ÍV, Stuttur skuldabréfasjóður og Langur skuldabréfasjóður eru í slitaferli í samræmi við tilmæli frá Fjármálaeftirlitinu frá 17. október 2008. Eignir sjóðsdeilda í slitaferli verða greiddar til eigenda hlutdeildarskírteina í takt við hlutfallslega eign þeirra í sjóðsdeildunum eftir því sem þær innheimtast eða eru seldar. Á árinu 2012 hefur verið greitt til eigenda hlutdeildarskírteina Peningamarkaðssjóðs ÍV 378,0 millj. kr., Stutts skuldabréfasjóðs 532,0 millj. kr. og Langs skuldabréfasjóðs 306,0 millj. kr. Ekki hefur verið greitt út úr Skuldabréfasjóði ÍV sökum stefna frá slitastjórnnum Landsbanka Íslands hf. og Kaupþings banka hf., stjórn og framkvæmdastjóri félagsins vilja vekja athygli á skýringu nr. 11 þar sem fjallað er um stefnu slitastjórnar Kaupþings banka til riftunar á kauphallarviðskiptum Skuldabréfasjóðs ÍV þann 3. október 2008.

Tap varð á rekstri félagsins á árinu 2012 að fjárhæð 1,4 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé félagsins í árslok 2012 nam 31,7 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Eiginfjárlutfall félagsins reiknað samkvæmt lögum um verðbréfafyrirtæki nam 132,0% en þetta hlutfall má ekki vera lægra en 8,0%.

Hlutfé félagsins í árslok 2012 nam 16,0 millj. kr. Hluthafar eru tveir eins og í árslok 2011 og eiga Íslensk verðbréf hf. 99,75% hlutfjár.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verði greiddur arður á árinu 2013 vegna rekstrarársins 2012. Vísað er til ársreikningsins um jöfnun taps og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum.

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra, frh.:

Stjórn og framkvæmdastjóri Rekstrarfélags verðbréfasjóða ÍV hf. hafa í dag rætt ársreikning félagsins og sjóðanna fyrir árið 2012 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Akureyri, 26. mars 2013.

Í stjórn félagsins:

Audbjörg Sigurðardóttir
Ingvaldur M. Einarsson
Ólafur Haukursson

Framkvæmdastjóri:

Guðni Th. Þór

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Rekstrarfélags verðbréfasjóða ÍV hf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Rekstrarfélags verðbréfasjóða ÍV hf. fyrir árið 2012. Ársreikningurinn er í tveimur hlutum, A-hluti sem er fyrir rekstrarfélagið sjálft og B-hluti sem er fyrir Verðbréfasjóð ÍV, Fjárfestingarsjóð ÍV, Veðskuldabréfasjóðinn Virðingu og Kröfusjóð ÍV. A-hlutinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, sjóðstreymisýfirlit, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar fyrir rekstrarfélagið. B-hlutinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um breytingar á hlutdeildarskírteinum, yfirlit um fjárfestingar, upplýsingar um helstu reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar fyrir Verðbréfasjóð ÍV, Fjárfestingarsjóð ÍV, Veðskuldabréfasjóðinn Virðingu og Kröfusjóð ÍV.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

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

Ábyrgð endurskoðanda

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

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

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

Álit

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

Staðfesting vegna skýrslu stjórnar

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

Akureyri, 26. mars 2013.

KPMG ehf.



Rekstrarreikningur árið 2012

	Skýr.	2012	2011
Rekstrartekjur			
Umsýslubóknun		136.245	136.605
Fjármunatekjur	3 (	543)	616
Söluhagnaður eigna		0	0
		<u>135.703</u>	<u>137.221</u>
Heildartekjur			
Fjármagnsgjöld	3 (	3)	(3)
		<u>135.700</u>	<u>137.218</u>
Hreinar rekstrartekjur			
Rekstrargjöld			
Laun og launatengd gjöld	4	38.931	31.378
Þjónustugjöld til Íslenskra verðbréfa hf.		69.324	75.378
Annar rekstrarkostnaður		26.374	29.924
Afskriftir	5	2.800	2.800
		<u>137.429</u>	<u>139.480</u>
Rekstrargjöld			
Tap fyrir tekjuskatt		(1.729)	(2.262)
Tekjuskattur	8	342	449
Tap ársins	7	<u>(1.387)</u>	<u>(1.813)</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2012

	Skýr.	2012	2011
Eignir			
Viðskiptavild	5	3.967	6.767
Viðskiptavild samtals		<u>3.967</u>	<u>6.767</u>
Verðbréf með breytilegum tekjum	6	1.197	3.595
Verðbréf samtals		<u>1.197</u>	<u>3.595</u>
Viðskiptakröfur á sjóði		12.883	15.937
Krafa á móðurfélag		783	0
Aðrar kröfur		31	0
Kröfur samtals		<u>13.697</u>	<u>15.937</u>
Reiknuð skatteign		0	66
Handbært fé		30.657	25.299
Aðrar eignir samtals		<u>30.657</u>	<u>25.365</u>
Eignir samtals		<u><u>49.518</u></u>	<u><u>51.664</u></u>
Eigið fé			
Hlutafé		16.000	16.000
Lögbundinn varasjóður		4.000	4.000
Óráðstafað eigið fé		11.728	13.115
Eigið fé samtals	7	<u>31.728</u>	<u>33.115</u>
Skuldir			
Tekjuskattsskuldbinding	8	51	0
Skuldbindingar samtals		<u>51</u>	<u>0</u>
Skuld við móðurfélag		0	5.328
Skuld við aðra tengda aðila		0	192
Aðrar skammtímaskuldir		17.739	13.029
Aðrar skuldir samtals		<u>17.739</u>	<u>18.549</u>
Skuldir samtals		<u>17.789</u>	<u>18.549</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>49.518</u></u>	<u><u>51.664</u></u>

Skýringar

1. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur Rekstrarfélags verðbréfasjóða ÍV hf. er gerður í samræmi við lög um ársreikninga, reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða. Hann er byggður á kostnaðarverðsreikningsskilum og gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum og eru fjárhæðir birtar í þúsundum.

Félagið er dótturfélag Íslenskra verðbréfa hf. Ársreikningur félagsins er hluti af samstæðureikningi móðurfélagsins og eru upplýsingar um rekstur og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar.

2. Reikningsskilaaðferðir

a. Umsýslubókun

Félagið fær umsýslubókun fyrir rekstur Verðbréfasjóðs ÍV og Fjárfestingarsjóðs ÍV og reiknast bóknunin sem fast hlutfall af hreinni eign hvers sjóðs. Félagið fær umsýslubókun fyrir rekstur Veðskuldabréfasjóðsins Virðingar og reiknast bóknunin sem fast hlutfall af skuldbindingu sjóðsfélaga við sjóðinn. Jafnframt fær félagið greitt fyrir þá vinnu sem fellur til við umsýslu Kröfusjóðs ÍV. Þóknunin innifelur meðal annars laun starfsmanna rekstrarfélagsins, stjórnarlausn, markaðskostnað og umsýslu við rekstur sjóðanna.

b. Viðskiptavild

Viðskiptavild vegna kaupa á rekstri verðbréfasjóða í umsýslu Rekstrarfélags SPRON hf. verður gjaldfærð á fimm árum.

c. Viðskiptakröfur á sjóði

Viðskiptakröfur eru færðar á kostnaðarverði og eru þær vegna ógreiddrar umsýslu sjóða B-hluta Rekstrarfélags verðbréfasjóða ÍV í árslok 2012.

d. Handbært fé

Bankainnstæður teljast til handbærs fjár.

e. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins er reiknuð og færð í ársreikninginn. Útreikningur hennar byggist á mismuni efnahagsliða samkvæmt skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi félagsins hins vegar. Mismunurinn sem þannig kemur fram stafar af því að álagning tekjuskatts er miðuð við aðrar forsendur en reikningsskil félagsins og er þar í meginatriðum um að ræða tímamismun vegna þess að gjöld, eru að jafnaði færð fyrir í skattuppgjöri en í ársreikningi.

3. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	2012	2011
Vaxtatekjur	1.217	1.417
Verðbreytingar á verðbréfum	(1.760)	(801)
Vaxtagjöld	(3)	(3)
	<u>(546)</u>	<u>613</u>

Skýringar frh.:

4. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:	2012	2011
Laun	29.876	25.071
Áfallið orlof, breyting	1.392	1.222
Launatengd gjöld	5.832	5.085
Fjársýsluskattur	1.831	0
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>38.931</u>	<u>31.378</u>
Fjöldi starfsmanna að meðaltali á tímabilinu	3	3

Greidd laun til stjórnenda greinast þannig á árinu 2012:	Laun
Jón Helgi Pétursson, framkvæmdastjóri	12.463
Arnbjörg Sigurðardóttir, stjórnarformaður	1.200
Úlfar Hauksson, stjórnarmaður	600
Ingvar Már Gíslason, stjórnarmaður	600

Stjórnendur fengu ekki greidd hlunnindi á árinu 2012.

5. Viðskiptavild

Viðskiptavild greinist þannig:

Bókfært verð 1.1.2012	6.767
Gjaldfært á árinu	(2.800)
Bókfært verð 31.12.2012	<u>3.967</u>

6. Verðbréf með breytilegum tekjum

Verðbréfaeign með breytilegum tekjum greinist þannig:

	Hlutabréf	Hlutdeildar- skirteini verðbréfasjóða	Samtals 2012	Samtals 2011
Óskráð verðbréf	180	1.017	1.197	3.595
	<u>180</u>	<u>1.017</u>	<u>1.197</u>	<u>3.595</u>

Skýringar frh.:

7. Eigið fé

Hlutafé félagsins nam 16,0 millj. kr. í árslok 2012. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hlut í félaginu.

Yfirlit um eiginfjárreikninga:	Hlutafé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1.2012	16.000	4.000	13.115	33.115
Tap ársins	0	0	(1.387)	(1.387)
Eigið fé 31.12.2012	16.000	4.000	11.728	31.728

Eiginfjárlutfall rekstrarfélagsins sem reiknað er samkvæmt ákvæðum 84. gr. laga um fjármálafyrirtæki nam 132,0% í árslok 2012. Samkvæmt lögnum má hlutfallið ekki vera lægra en 8,0%. Hlutfallið reiknast þannig:

	31.12.2012	31.12.2011
Heildar eigið fé	31.728	33.115
Viðskiptavild	(3.967)	(6.767)
Reiknuð skatteign	0	(66)
Eiginfjárgrunnur samtals	27.762	26.283
Heildar eiginfjárrafrá skiptist þannig:		
Útlánaáætla	1.682	2.190
Eiginfjárrafrá	1.682	2.190
Eiginfjárgrunnur umfram eiginfjárkröfu	26.080	24.093
Eiginfjárlutfall	132,0%	96,0%

Samkvæmt 2. mgr. 84 greinar laga nr. 161/2002 eru rekstrarfélög verðbréfasjóða undanþegin mati á rekstraráættu við útreikning á eiginfjárgrunni.

8. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:

Reiknuð skatteign í ársbyrjun 2012	(66)
Tekjuskattur ársins	(342)
Áhrif vegna samsköttunar og annarra liða	459
Tekjuskattsskuldbinding í árslok 2012	51

Tekjuskattsskuldbinding félagsins skiptist þannig:

Óefnislegar eignir	233
Samsköttun við Íslensk verðbréf hf.	(312)
Viðskiptakröfur	129
Tekjuskattsskuldbinding í árslok 2012	51

9. Skattamál

Félagið er samskattað með móðurfélagi sínu Íslenskum verðbréfum hf.

10. Eignir í stýringu

Heildarfjárhæð eigna viðskiptamanna í eignastýringu hjá sjóðum Rekstrarfélags verðbréfasjóða ÍV hf. í árslok 2012 nam 25,4 milljörðum kr. samanborið við 26,4 milljarða kr. í árslok 2011.

Skýringar frh.:

11. Óvissa

Slitastjórn Kaupþings hf. hefur höfðað riftunarmál gegn Íslenskum verðbréfum hf. vegna Skuldabréfasjóðs ÍV, fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur. Krafa slitastjórnarinnar er að staðfest verði riftun greiðslu að fjárhæð tæpar 147,3 milljónir króna sem Kaupþing hf. greiddi Skuldabréfasjóði ÍV þann 6. október 2008 vegna kauphallarviðskipta þann 3. október 2008. Fallist dómstólar á riftunina mun það hafa áhrif til lækkunar á endurgreiðsluhlutfall skuldabréfasjóðsins en hann er nú í slitaferli. Í málinu er Rekstrarfélagi verðbréfasjóða ÍV hf. stefnt til vara þar sem aðalstefnandi vísaði til þess að annar aðili hafi verið raunverulegur móttakandi greiðslunnar. Með varúðarsjónarmið að leiðarljósi hefur verið tekið tillit til kröfu slitastjórnar við mat á virði hlutdeildarskírteina sjóðsins.

12. Stjórnháttayfirlýsing,

Rekstrarfélag verðbréfasjóða ÍV hf. leggur höfuðáherslu á heiðarleika og óhæði í starfsemi sinni. Félagið er sérhæft rekstrarfélag verðbréfasjóða og stundar ekki eigin viðskipti eða lánastarfsemi. Hvað varðar stjórnarhætti fylgir félagið eftir fremsta megni svokölluðum „Stjórnarháttum fyrirtækja“ sem er leiðbeiningarit sem kom fyrst út árið 2004 í samstarfi Viðskiptaráðs Íslands, Kauphallar Íslands og Samtaka atvinnulífsins. „Stjórnarhættir fyrirtækja“ hafa að geyma leiðbeiningar um innleiðingu á ákveðnum vinnureglum, umfram það sem kveðið er á um í lögum. Þeim er meðal annars ætlað að styrkja innviði fyrirtækja og auka traust almennings á starfsemi þeirra. Í kjölfar efnahagskreppunnar, sem hófst með bankahruninu á haustdögum 2008, voru „Stjórnarhættir fyrirtækja“ endurskoðaðir og innihalda nú bæði fleiri og ítarlegri ákvæði en fyrri leiðbeiningar. Ritið er nú aðgengilegt í 4. útgáfu frá því í mars 2012, á heimasíðu Viðskiptaráðs Íslands <http://www.vi.is>. Nánari upplýsingar má finna á heimasíðu Rekstrarfélags verðbréfasjóða ÍV hf. <http://www.rviv.is>.

13. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Tengdir aðilar félagsins teljast vera hluthafar, sjóðir í umsjón félagsins, stjórnarmenn, stjórnendur og félög í þeirra eigu.

Viðskipti við lykilstjórnendur

Auk þess að þiggja laun fær framkvæmdastjóri greitt samkvæmt akstursdagbók. Laun stjórnenda má sjá í skýringu nr. 4.

Stöður og viðskipti við tengda aðila eru eftirfarandi:

31.12.2012

Verðbréfaeign með breytilegar tekjur	1.017
Handbært fé	30.657
Skammtímakröfur	13.666

Viðskipti á árinu:

Sala á þjónustu	136.245
Fjármunatekjur	(545)
Kaup á þjónustu	78.924

Verðbréfasjóður ÍV

Ársreikningur
2012

Rekstrarreikningur árið 2012

Skýr.	Ríkisskuldabréfasjóður ÍV	Skuldabréfasjóður ÍV 1)	Áskriftarsj. ríkisverðbréfa	Alþjóðlegur hlutabréfasj.	Erlent hlutabréfasafn ÍV
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld:					
Vextir, verðbætur, arður og gengismunur	206.390	(408.790)	310.752	326.830	30.067
Vaxtagjöld	0	0	0	0	0
Hreinar fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	<u>206.390</u>	<u>(408.790)</u>	<u>310.752</u>	<u>326.830</u>	<u>30.067</u>
Rekstrargjöld					
Umsýslubókun	32.383	4.539	51.800	25.476	2.291
Sölu- og vörslubókun	4.322	3.998	3.939	1.147	944
Annar rekstrarkostnaður	0	0	0	0	0
	<u>36.705</u>	<u>8.537</u>	<u>55.739</u>	<u>26.623</u>	<u>3.234</u>
Hagnaður (tap) ársins fært á hlutdeildarskírteini	<u>169.684</u>	<u>(417.327)</u>	<u>255.012</u>	<u>300.207</u>	<u>26.832</u>

1) Lokað hefur verið fyrir viðskipti með hlutdeildarskírteini í sjóðsdeildinni. Sjóðsdeildin hefur verið sett í slitaferli sem felur það í sér að eignir eru greiddar til hlutdeildarskírteinshafa í takt við hlutfallslega eign þeirra í sjóðsdeildinni eftir því sem þær innheimtast eða eru seldar. Ekki er reiknað daglegt innlausnarvirði hlutdeildarskírteina.

Stuttur skulda- bréfasj. 1)	Langur skulda- bréfasj. 1)	Sparisafn ÍV	Eignastýringar- safn ÍV-I	Eignastýringar- safn ÍV-II	Samtals 2012	Samtals 2011
11.862	(2.065)	17.075	74.784	19.172	586.075	427.171
0	0	0	0	0	0	(223)
<u>11.862</u>	<u>(2.065)</u>	<u>17.075</u>	<u>74.784</u>	<u>19.172</u>	<u>586.075</u>	<u>426.948</u>
4.239	2.663	3.107	6.886	1.310	134.692	120.598
4.402	313	532	1.311	587	21.496	12.712
0	0	0	0	0	0	558
<u>8.641</u>	<u>2.976</u>	<u>3.639</u>	<u>8.197</u>	<u>1.897</u>	<u>156.188</u>	<u>133.868</u>
<u>3.221</u>	<u>(5.042)</u>	<u>13.436</u>	<u>66.587</u>	<u>17.275</u>	<u>429.887</u>	<u>293.081</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2012

	Skýr.	Ríkisskuldabréfasjóður ÍV	Skuldabréfasjóður ÍV 1)	Áskriftarsj. ríkisverðbréfa	Alþjóðlegur hlutabréfasj.	Erlent hlutabréfasafn ÍV
Eignir						
Verðbréf með föstum tekjum		3.219.489	163.004	4.880.164	0	0
Hlutdeildarskírteini		0	0	0	1.813.057	0
Hlutabréf		0	55.396	0	0	155.274
Innlán hjá fjármálfyrirtækjum		0	0	0	0	0
Verðbréf samtals		<u>3.219.489</u>	<u>218.400</u>	<u>4.880.164</u>	<u>1.813.057</u>	<u>155.274</u>
Handbært fé		113.376	144.318	272.662	29.530	6.705
Aðrar skammtímaskröfur		1.478	1.190	1.591	205	28
Aðrar eignir samtals		<u>114.855</u>	<u>145.507</u>	<u>274.253</u>	<u>29.734</u>	<u>6.733</u>
Eignir samtals		<u><u>3.334.344</u></u>	<u><u>363.908</u></u>	<u><u>5.154.416</u></u>	<u><u>1.842.792</u></u>	<u><u>162.007</u></u>
Skuldir						
Hlutdeildarskírteini	5	3.328.008	188.748	5.136.954	1.839.629	161.761
Hlutdeildarskírteini samtals		<u>3.328.008</u>	<u>188.748</u>	<u>5.136.954</u>	<u>1.839.629</u>	<u>161.761</u>
Skuldir við rekstrar- og vörslufélög		2.915	160	4.385	2.324	205
Varúðarfærsla vegna riftunarmáls		0	175.000	0	0	0
Aðrar skammtímaskuldir		3.421	0	13.077	838	42
Aðrar skuldir samtals		<u>6.336</u>	<u>175.160</u>	<u>17.463</u>	<u>3.162</u>	<u>246</u>
Skuldir samtals		<u><u>3.334.344</u></u>	<u><u>363.908</u></u>	<u><u>5.154.416</u></u>	<u><u>1.842.792</u></u>	<u><u>162.007</u></u>
Hlutdeildarskírteini	5	3.328.008	188.748	5.136.954	1.839.629	161.761
Fjöldi eininga		1.057.277	1.661.254	16.620	6.654	800
Gengi sjóðsbréfa í árslok 2012		<u>3,15</u>	<u>0,11</u>	<u>309,08</u>	<u>276,45</u>	<u>202,28</u>

1) Lokað hefur verið fyrir viðskipti með hlutdeildarskírteini í sjóðsdeildinni. Sjóðsdeildin hefur verið sett í slitaferli sem felur það í sér að eignir eru greiddar til hlutdeildarskírteinhafa í takt við hlutfallslega eign þeirra í sjóðsdeildinni eftir því sem þær innheimtast eða eru seldar. Ekki er reiknað daglegt innlausnarvirði hlutdeildarskírteina.

Stuttur skulda- bréfasj. 1)	Langur skulda- bréfasj. 1)	Sparisafn ÍV	Eignastýringar- safn ÍV-I	Eignastýringar- safn ÍV-II	Samtals 2012	Samtals 2011
122.467	170.579	344.716	425.685	69.225	9.395.328	9.615.826
0	0	0	693.944	99.934	2.606.935	2.237.077
8.800	2.933	0	0	51.741	274.145	442.710
0	0	0	165.313	21.843	187.156	139.277
<u>131.267</u>	<u>173.512</u>	<u>344.716</u>	<u>1.284.941</u>	<u>242.744</u>	<u>12.463.564</u>	<u>12.434.890</u>
7.641	11.384	34.947	102.567	19.187	742.317	571.560
520	269	0	1.608	430	7.320	73
<u>8.161</u>	<u>11.654</u>	<u>34.947</u>	<u>104.175</u>	<u>19.617</u>	<u>749.637</u>	<u>571.634</u>
<u>139.428</u>	<u>185.166</u>	<u>379.663</u>	<u>1.389.116</u>	<u>262.361</u>	<u>13.213.201</u>	<u>13.006.524</u>
139.309	185.032	378.641	1.387.477	261.894	13.007.454	12.976.258
<u>139.309</u>	<u>185.032</u>	<u>378.641</u>	<u>1.387.477</u>	<u>261.894</u>	<u>13.007.454</u>	<u>12.976.258</u>
119	134	266	675	135	11.318	10.741
0	0	0	0	0	175.000	0
0	0	756	964	332	19.430	19.525
<u>119</u>	<u>134</u>	<u>1.022</u>	<u>1.639</u>	<u>467</u>	<u>205.747</u>	<u>30.266</u>
<u>139.428</u>	<u>185.166</u>	<u>379.663</u>	<u>1.389.116</u>	<u>262.361</u>	<u>13.213.201</u>	<u>13.006.524</u>
139.309	185.032	378.641	1.387.477	261.894		
25.053	14.426	34.957	123.964	23.241		
<u>5,56</u>	<u>12,83</u>	<u>10,83</u>	<u>11,19</u>	<u>11,27</u>		

Yfirlit um breytingar á hlutdeildarskírteinum árið 2012

Skýr.	Ríkisskuldabréfasjóður ÍV	Skuldabréfasjóður ÍV 1)	Áskriftarsj. ríkisverðbréfa	Alþjóðlegur hlutabréfasj.	Erlent hlutabréfasafn ÍV
Rekstrarhreyfingar					
Hagnaður (tap) ársins fært á hlutdeildarskírteini	169.684	(417.327)	255.012	300.207	26.832
Fjármögnunarhreyfingar					
Seld hlutdeildarskírteini	1.425.251	0	938.298	149.075	20.729
Útgreiðsla til eigenda hlutdeildarskírteina	0	0	0	0	0
Innleyst hlutdeildarskírteini	(798.372)	0	(1.240.102)	(131.098)	(19.981)
Fjármögnunarhreyfingar	626.879	0	(301.803)	17.977	748
Hækkun (lækkun) á hlutdeildarskírteinum	796.563	(417.327)	(46.791)	318.185	27.580
Hlutdeildarskírteini í ársbyrjun	2.531.445	606.075	5.183.745	1.521.445	134.181
Hlutdeildarskírteini í árslok	3.328.008	188.748	5.136.954	1.839.629	161.761

1) Lokað hefur verið fyrir viðskipti með hlutdeildarskírteini í sjóðsdeildinni. Sjóðsdeildin hefur verið sett í slitaferli sem felur það í sér að eignir eru greiddar til hlutdeildarskírteinishafa í takt við hlutfallslega eign þeirra í sjóðsdeildinni eftir því sem þær innheimtast eða eru seldar. Ekki er reiknað daglegt innlausnarvirði hlutdeildarskírteina.

Stuttur skulda- bréfasj. 1)	Langur skulda- bréfasj. 1)	Sparisafn ÍV	Eignastýringar- safn ÍV-I	Eignastýringar- safn ÍV-II	Samtals 2012	Samtals 2011
3.221	(5.042)	13.436	66.587	17.275	429.887	293.081
0	0	77.734	353.853	101.911	3.066.851	5.701.086
(532.000)	(306.000)	0	0	0	(838.000)	(694.000)
0	0	(192.398)	(169.383)	(76.209)	(2.627.541)	(2.624.762)
(532.000)	(306.000)	(114.664)	184.470	25.702	(398.691)	2.382.323
(528.779)	(311.042)	(101.228)	251.057	42.977	31.196	2.675.404
668.089	496.074	479.868	1.136.420	218.917	12.976.258	10.300.854
139.309	185.032	378.641	1.387.477	261.894	13.007.454	12.976.258

Yfirlit um fjárfestingar 31. desember 2012

Ríkisskuldabréfasjóður ÍV

	Markaðsverð	% af hreinni eign
Íbúðabréf	2.389.553	71,8%
Ríkisbréf	815.407	24,5%
Spariskírteini ríkissjóðs	11.242	0,3%
Húsbréf	3.287	0,1%
Heildarverðmæti fjárfestinga	3.219.489	96,7%
Handbært fé	113.376	3,4%
Aðrar eignir og skuldir	(4.857)	(0,1%)
Hlutdeildarskírteini samtals	3.328.008	100,0%

Skuldabréfasjóður ÍV 1)

Skuldabréfaeign

Síminn hf.	98.466	52,2%
Arion banki hf.	32.774	17,4%
Atorka Group hf.	16.375	8,7%
Sparisjóður Bolungarvíkur 21.09.2017	7.410	3,9%
Landic Property hf.	5.152	2,7%
Nýsir hf.	2.621	1,4%
Önnur skuldabréf	206	0,1%
	163.004	86,4%

Hlutabréfaeign

	Nafnverð	
Atorka Group hf.	9.930.661	14,4%
Sparisjóður Bolungarvíkur, stofnbréf	27.127.000	17,633
Eignarhaldsfélagið Fjarskip hf.	307.806	10.019
Advania hf.	633.716	634
	55.396	29,3%
Heildarverðmæti fjárfestinga	218.400	115,7%
Handbært fé	144.318	76,5%
2) Varúðarfærsla vegna riftunarmáls slitastjórnar Kaupþings banka hf.	(175.000)	(92,7%)
Aðrar eignir og skuldir	1.030	0,5%
Hlutdeildarskírteini samtals	188.748	100,0%

1) Lokað hefur verið fyrir viðskipti með hlutdeildarskírteini í sjóðsdeildinni. Sjóðsdeildin hefur verið sett í slitaferli sem felur það í sér að eignir eru greiddar til hlutdeildarskírteinishafa í takt við hlutfallslega eign þeirra í sjóðsdeildinni eftir því sem þær innheimtast eða eru seldar. Ekki er reiknað daglegt innlausnarvirði hlutdeildarskírteina.

2) Slitastjórn Kaupþings hf. hefur höfðað riftunarmál gegn Íslenskum verðbréfum hf. vegna Skuldabréfasjóðs ÍV, fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur. Krafa slitastjórnarinnar er að staðfest verði riftun greiðslu að fjárhæð tæpar 147,3 milljónir króna sem Kaupþing hf. greiddi Skuldabréfasjóði ÍV þann 6. október 2008 vegna kauphallarviðskipta þann 3. október 2008. Fallist dómstólar á riftunina mun það hafa áhrif til lækkunar á endurgreiðsluhlutfall skuldabréfasjóðsins en hann er nú í slitaferli. Í málinu er Rekstrarfélagi verðbréfasjóða ÍV hf. stefnt til vara þar sem aðalstefnandi vísaði til þess að annar aðili hafi verið raunverulegur móttakandi greiðslunnar. Með varúðarsjónarmið að leiðarljósi hefur verið tekið tillit til kröfu slitastjórnar við mat á virði hlutdeildarskírteina sjóðsins.

Yfirlit um fjárfestingar 31. desember 2012 frh.:

Áskriftarsjóður ríkisverðbréfa	Markaðsverð	% af hreinni eign
Ríkisbréf	2.680.829	52,2%
Íbúðabréf	2.199.335	42,8%
Heildarverðmæti fjárfestinga	4.880.164	95,0%
Handbært fé	272.662	5,3%
Aðrar eignir og skuldir	(15.871)	(0,3%)
Hlutdeildarskírteini samtals	5.136.954	100,0%
Alþjóðlegur hlutabréfasjóður		
BlackRock World Index Sub-fund	363.755	19,8%
Schroder International Selection Fund - QEP Global A	314.185	17,1%
Schroder Intl. Selection Fund - Global Equity	306.680	16,7%
Pictet Global Megatrend Selection (EUR)	296.516	16,1%
iShares S&P 500 Index Fund	113.612	6,2%
DAX EX (xetr)	84.597	4,6%
iShares MSCI North America ETF	82.737	4,5%
Lyxor etf Nasdaq 100-B	70.207	3,8%
iShares MSCI World	69.034	3,8%
iShares MSCI AC far East ex-Japan	49.148	2,7%
iShares MSCI Japan Fund	21.388	1,2%
iShares MSCI Europe	20.950	1,1%
iShares FTSE China 25	11.960	0,7%
iShares DJ ASIA/PAC	8.287	0,5%
Heildarverðmæti fjárfestinga	1.813.057	98,6%
Handbært fé	29.530	1,6%
Aðrar eignir og skuldir	(2.958)	(0,2%)
Hlutdeildarskírteini samtals	1.839.629	100,0%

Yfirlit um fjárfestingar 31. desember 2012 frh.:

Erlent hlutabréfasafn ÍV

	Nafnverð	Markaðsverð	% af hreinni eign
Samsung Electro - Regs GDR PFD	250	12.907	8,0%
Apple Inc.	175	11.961	7,4%
Exxon Mobil Corporation	865	9.615	5,9%
Nestle SPA SPONS ADR for REG	785	6.570	4,1%
Taiwan Semiconductor - SP ADR	2.780	6.127	3,8%
China Mobile LTD - SPON ADR	770	5.807	3,6%
The Coca Cola Company	1.160	5.400	3,3%
General Electric Co.	1.970	5.311	3,3%
International Business Machines Corporation	210	5.166	3,2%
Petrobras Argentina - ADR	8.400	5.124	3,2%
Chevron Corporation	360	5.000	3,1%
Microsoft Corp.	1.410	4.837	3,0%
Goggle Inc. LI A	53	4.815	3,0%
AT&T Inc.	1.110	4.806	3,0%
Johnson & Johnson	505	4.546	2,8%
Pfizer Inc.	1.390	4.477	2,8%
The Procter & Gamble Company	500	4.360	2,7%
HSBC Holdings plc.	630	4.294	2,7%
Gazprom OAO - SPON ADR	3.400	4.249	2,6%
Wells Fargo & Company	920	4.039	2,5%
JP Morgan Chase & Co.	690	3.896	2,4%
America Movil-AR Series L	1.270	3.774	2,3%
Toyota Motor Corporation	290	3.473	2,1%
VALE SA-SP ADR	1.210	3.257	2,0%
Vodafone Group Plc.	990	3.203	2,0%
Novartis AG - ADR	390	3.171	2,0%
ITAU UNIBANCO HLDING-PREF ADR	1.410	2.981	1,8%
Sanofi - ADR	470	2.860	1,8%
Total SA SPON ADR	420	2.805	1,7%
Siemens AG - SPONS ADR	180	2.531	1,6%
Royal Bank of Canada	260	2.000	1,2%
BHP Billiton Limited	190	1.914	1,2%
Heildarverðmæti fjárfestinga		155.274	96,0%
Handbært fé		6.705	4,1%
Aðrar eignir og skuldir	(218)	(0,1%)	
Hlutdeildarskírteini samtals		161.761	100,0%

Yfirlit um fjárfestingar 31. desember 2012 frh.:

Stuttur skuldabréfasjóður 1)

		Markaðsverð	% af hreinni eign
Skuldabréfaeign			
Síminn hf.		103.389	74,2%
Landic Property hf.		13.359	9,6%
Atorka Group hf.		5.315	3,8%
Samson eignarhaldsfélag hf.		404	0,3%
		<u>122.467</u>	<u>87,9%</u>
Hlutabréfaeign			
	Nafnverð		
Atorka Group hf.	3.223.432	8.800	6,3%
		<u>8.800</u>	<u>6,3%</u>
Heildarverðmæti fjárfestinga		131.267	94,2%
Handbært fé		7.641	5,5%
Aðrar eignir og skuldir		401	0,3%
		<u>139.309</u>	<u>100,0%</u>

- 1) Lokað hefur verið fyrir viðskipti með hlutdeildarskírteini í sjóðsdeildinni. Sjóðsdeildin hefur verið sett í slitaferli sem felur það í sér að eignir eru greiddar til hlutdeildarskírteinishafa í takt við hlutfallslega eign þeirra í sjóðsdeildinni eftir því sem þær innheimtast eða eru seldar. Ekki er reiknað daglegt innlausnarvirði hlutdeildarskírteina.

Langur skuldabréfasjóður 1)

Skuldabréfaeign			
Síminn hf.		162.469	87,8%
Landic Property hf.		6.068	3,3%
Atorka Group hf.		1.772	1,0%
Samson eignarhaldsfélag hf.		269	0,1%
		<u>170.579</u>	<u>92,2%</u>
Hlutabréfaeign			
	Nafnverð		
Atorka Group hf.	1.074.478	2.933	1,6%
		<u>2.933</u>	<u>1,6%</u>
Heildarverðmæti fjárfestinga		173.512	93,8%
Handbært fé		11.384	6,2%
Aðrar eignir og skuldir		136	0,1%
		<u>185.032</u>	<u>100,0%</u>

- 1) Lokað hefur verið fyrir viðskipti með hlutdeildarskírteini í sjóðsdeildinni. Sjóðsdeildin hefur verið sett í slitaferli sem felur það í sér að eignir eru greiddar til hlutdeildarskírteinishafa í takt við hlutfallslega eign þeirra í sjóðsdeildinni eftir því sem þær innheimtast eða eru seldar. Ekki er reiknað daglegt innlausnarvirði hlutdeildarskírteina.

Yfirlit um fjárfestingar 31. desember 2012 frh.:

Sparisafn ÍV	Markaðsverð	% af hreinni eign
Ríkisbréf	253.710	67,0%
Íbúðabréf	50.205	13,3%
Arion banki	20.167	5,3%
Lánasjóður sveitarfélaga	18.585	4,9%
Eik fasteignafélag	2.049	0,5%
Heildarverðmæti fjárfestinga	344.716	91,0%
Handbært fé	34.947	9,2%
Aðrar eignir og skuldir	(1.022)	(0,3%)
Hlutdeildarskírteini samtals	378.641	100,0%

Eignastýringarsafn ÍV-I

Skuldabréfaeign

Íbúðabréf	209.470	15,1%
Skuldabréf sveitarfélaga	87.645	6,3%
Bankabréf	59.733	4,3%
Ríkisbréf	58.591	4,2%
Skuldabréf fyrirtækja	10.247	0,7%
	425.685	30,7%

Hlutdeildarskírteini

Ríkisskuldabréfasjóður ÍV	273.335	19,7%
Áskriftarsjóður ríkisverðbréfa	268.416	19,3%
Skammtímasjóður ÍV	87.260	6,3%
Sparisafn ÍV	64.932	4,7%
	693.944	50,0%

Innlán hjá fjármálastofnunum

Íslandsbanki hf. - verðtryggður bundinn innlánsreikningur	124.990	9,0%
Arion banki hf. - bundið innlán	40.323	2,9%
	165.313	11,9%
Heildarverðmæti fjárfestinga	1.284.941	92,6%
Handbært fé	102.567	7,4%
Aðrar eignir og skuldir	(31)	(0,0%)
Hlutdeildarskírteini samtals	1.387.477	100,0%

Yfirlit um fjárfestingar 31. desember 2012 frh.:

Eignastýringarsafn ÍV-II		Markaðsverð	% af hreinni eign
Skuldabréfaeign			
Ríkisbréf		5.668	2,2%
Skuldabréf sveitarfélaga		15.635	6,0%
Íbúðabréf		20.710	7,9%
Skuldabréf fyrirtækja		18.395	7,0%
Bankabréf		8.817	3,4%
		<u>69.225</u>	<u>26,4%</u>
Hlutdeildarskírteini			
Áskriftarsjóður ríkisverðbréfa		44.887	17,1%
Ríkisskuldabréfasjóður ÍV		29.238	11,2%
Erlent hlutabréfasafn ÍV		18.929	7,2%
Skammtímasjóður ÍV		6.881	2,6%
		<u>99.934</u>	<u>38,2%</u>
Hlutabréfaeign			
	Nafnverð		
Icelandair group hf.	1.510.000	12.412	4,7%
Össur hf.	62.592	12.143	4,6%
Marel hf.	81.014	11.382	4,3%
Hagar hf.	433.899	9.893	3,8%
Eimskipafélag Íslands hf	20.000	4.600	1,8%
BankNordik	808	1.311	0,5%
		<u>51.741</u>	<u>19,8%</u>
Innlán hjá fjármálastofnunum			
Íslandsbanki hf. - verðtryggður bundinn innlánsreikningur		21.843	8,3%
		<u>21.843</u>	<u>8,3%</u>
Heildarverðmæti fjárfestinga		242.744	92,7%
Handbært fé		19.187	7,3%
Aðrar eignir og skuldir		(37)	(0,0%)
Hlutdeildarskírteini samtals		<u>261.894</u>	<u>100,0%</u>

Skýringar

1. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur Verðbréfasjóðs ÍV er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða. Hann byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að því undanskildu að verðbréf eru almennt metin á markaðsverði. Ársreikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum og eru fjárhæðir birtar í þúsundum. Sjóðurinn er hluti af Rekstrarfélagi verðbréfasjóða ÍV hf. sem er dótturfélag Íslenskra verðbréfa hf. og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar. Ársreikningur sjóðsins er ekki hluti af ársreikningi móðurfélagsins vegna eðli starfseminnar.

2. Slit sjóða

Vegna aðstæðna sem skapast hafa á fjármálamörkuðum hefur eftirtöldum sjóðsdeildum verið slitið eða settar í slitaferli. Framkvæmd slita sjóðsdeildanna getur leitt til þess að eignir þeirra fari umfram fjárfestingarstefnu. Vegna slita sjóðsdeildanna er ekki reiknað daglegt innlausnarvirði hlutdeildarskírteina.

	Staða
Skuldabréfasjóður ÍV	Slitaferli
Stuttur skuldabréfasjóður	Slitaferli
Langur skuldabréfasjóður	Slitaferli

Eignir sjóðsdeilda í slitaferli verða greiddar til eigenda hlutdeildarskírteina í takt við hlutfallslega eign þeirra í sjóðsdeildunum eftir því sem þær innheimtast eða eru seldar. Á árinu 2012 hefur verið greitt til eigenda hlutdeildarskírteina í Stuttum skuldabréfasjóði 532,0 millj. kr. og í Löngum skuldabréfasjóði 306,0 millj. kr. Ekki hefur verið greitt út úr Skuldabréfasjóði ÍV sökum stefna frá slitastjórnnum Landsbanka Íslands hf. og Kaupþings banka hf.

3. Reikningsskilaaðferðir

a. Erlendir gjaldmiðlar

Eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknaðar í íslenskar krónur á gengi í árslok 2012. Rekstrartekjur og rekstrargjöld í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknuð á gengi viðskiptadags.

b. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikninginn eftir því sem þau falla til og er miðað við virka vexti.

c. Arður

Arður er tekjufærður þegar krafa um hann myndast, það er þann dag sem arðurinn er til útborgunar. Fjármagnstekjuskattur vegna arðs af erlendum hlutabréfum er dreginn frá arðstekjum í rekstrarreikningi þar sem ekki er í gildi tvísköttunarsamningar milli Íslands og viðkomandi ríkis um að slíkar tekjur skuli skattleggjast hér á landi.

Skýringar frh.:

d. Umsýslubóknun

Sjóðsdeildirnar greiða Rekstrarfélagi verðbréfasjóða ÍV hf. umsýslubóknun sem innifelur meðal annars laun starfsmanna rekstrarfélagsins, markaðskostnað og umsýslu við rekstur sjóðsdeildarinnar. Þóknunin reiknast sem fast hlutfall af hreinni eign hverrar sjóðsdeildar, sem hér greinir:

	Þóknun
Ríkisskuldabréfasjóður ÍV	1,00%
Skuldabréfasjóður ÍV	1,00%
Áskriftarsjóður ríkisverðbréfa	1,00%
Alþjóðlegur hlutabréfasjóður	1,50%
Erlent hlutabréfasafn ÍV	1,50%
Stuttur skuldabréfasjóður	1,00%
Langur skuldabréfasjóður	0,85%
Sparisafn ÍV	0,80%
Eignastýringarsafn ÍV-I	0,50%
Eignastýringarsafn ÍV-II	0,50%

Sjóðsdeildirnar greiða auk þess beinan kostnað er fellur til vegna rekstrar og umsýslu. Kostnaður vegna endurskoðunar er greiddur af Rekstrarfélagi verðbréfasjóða ÍV hf.

e. Fjárfestingar

Skuldabréf sem skráð eru á skipulögðum verðbréfamarkaði sem er virkur og verðmyndandi eru metin á markaðsverði hvers tíma. Með virkum og verðmyndandi markaði er vísað í að dagslokagengi skuldabréfs er ekki byggt á gömlu viðskiptaverði, viðskiptum með óverulegan hlut af heildarútgáfu skuldabréfaflokks eða endurspegli ekki raunvirði skuldabréfs að mati sérfræðinga. Séu horfur á vanefndum útgefanda skuldabréfs er virði þess metið út frá væntum endurheimtum þar sem m.a. er horft til forgangskrafna. Skuldabréf þar sem útgefandi er metinn rekstrarhæfur en er ekki með virka verðmyndun á skipulögðum verðbréfamarkaði er metið á grundvelli ávöxtunarkröfu. Við mat á hæfilegri ávöxtunarkröfu hvers skuldabréfs er horft til almennrar áhættu og aðstæðna á markaði í árslok 2012.

Hlutabréf sem skráð eru á opinberum verðbréfamarkaði eru metin á markaðsverði í árslok 2012. Óskráð hlutabréf eru færð á síðasta þekkta viðskiptaverði eða áætluðu markaðsverði ef það er talið lægra.

Hlutdeildarskírteini í verðbréfasjóðum eru metin samkvæmt því kaupgengi sem gildi á markaðnum í árslok 2012. Sjóðsdeildir sem eru lokaðar eru færðar á endurmetnu innra virði miðað við niðurfærslu undirliggjandi eigna. Gengi sjóðsdeilda sem áttu í viðkomandi sjóðsdeild er uppfært til samræmis við það.

f. Skattamál

Verðbréfasjóðir og fjárfestingarsjóðir greiða ekki tekjuskatt heldur er hagnaður eða tap af rekstri þeirra skattlagður hjá eigendum hlutdeildarskírteinanna. Einstaklingar greiða fjármagnstekjuskatt af hagnaði sínum af bréfunum þegar þeir innleysa hann. Hagnaður og tap af hlutdeildarbréfum telst til skattskyldra tekna eða gjalda hjá félögum óháð innlausn.

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 skuli skattleggjast hér á landi.

Skýringar frh.:

4. Skammtímalán

Samkvæmt 41. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestingsjóði má hlutfall skammtímalána af eignum verðbréfasjóðs ekki fara yfir 10% af verðmæti eigna sjóðsins. Verðbréfasjóði er einungis heimilt að taka skammtímalán til að standa straum af innlausn hlutdeildarskírteina. Hér á eftir er gerð grein fyrir hlutföllum skammtímalána í einstökum sjóðum félagsins í lok ársins.

Ríkisskuldabréfasjóður ÍV	0,00%
Skuldabréfasjóður ÍV	0,00%
Áskriftarsjóður ríkisverðbréfa	0,00%
Alþjóðlegur hlutabréfasjóður	0,00%
Erlent hlutabréfasafn ÍV	0,00%
Stuttur skuldabréfasjóður	0,00%
Langur skuldabréfasjóður	0,00%
Sparisafn ÍV	0,00%
Eignastýringarsafn ÍV-I	0,00%
Eignastýringarsafn ÍV-II	0,00%

5. Hlutdeildarskírteini

Raunavöxtun sjóðsdeilda Verðbréfasjóðs ÍV í árslok 2012.

	Síðustu 3 mánuði	Síðustu 6 mánuði	Síðustu 12 mánuði
Ríkisskuldabréfasjóður ÍV	(1,42%)	2,12%	1,31%
Áskriftarsjóður ríkisverðbréfa	(0,54%)	2,41%	0,42%
Alþjóðlegur hlutabréfasjóður	4,69%	10,72%	15,25%
Erlent hlutabréfasafn ÍV	0,65%	7,40%	14,65%
Sparisafn ÍV	0,01%	2,04%	(0,64%)
Eignastýringarsafn ÍV-I	(0,49%)	2,01%	0,61%
Eignastýringarsafn ÍV-II	0,15%	2,60%	2,58%

Yfirlit um bókfært verðmæti og gengi hlutdeildarskírteina.

	Bókfært verð			Gengi		
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Ríkisskuldabréfasj. ÍV	3.328.008	2.531.445	1.026.595	3,15	2,97	2,61
Skuldabréfasjóður ÍV	188.748	606.075	1.219.822	0,11	0,36	0,73
Áskriftarsj. Ríkisv.br. .	5.136.954	5.183.745	4.649.067	309,08	294,33	267,21
Alþjóðl. Hlutabréfasj.	1.839.629	1.521.445	1.576.070	276,45	230,93	242,55
Erlent hlutabréfasafn	161.761	134.181	167.262	202,28	168,60	212,52
Stuttur skuldabréfasj.	139.309	668.089	969.238	5,56	26,67	38,69
Langur skuldabréfasj.	185.032	496.074	692.799	12,83	34,39	48,02
Sparisafn ÍV	378.641	479.868	0	10,83	10,43	0,00
Eignast.safn ÍV-I	1.387.477	1.136.420	0	11,19	10,64	0,00
Eignast.safn ÍV-II	261.894	218.917	0	11,27	10,51	0,00

Skýringar frh.:

5. Hlutdeildarskírteini frh.

Yfirlit um hlutfallslega skiptingu eigna einstakra sjóðsdeilda og fjárfestingarstefnu.

	Eign		Breyting	Fjárfestingarstefna	
	31.12.2012	31.12.2011		Lágmark	Hámarg
	%	%		%	%
Ríkisskuldabréfasjóður ÍV					
Ríkistryggð verðbréf	97	93	4	0	100
Reiðufé	3	7	(4)	0	10
Skuldabréfasjóður ÍV 1)					
Skuldabréf fyrirtækja	36	55	(19)	0	90
Skuldabréf og innlán fjármálafyrirtækja	9	7	2	0	50
Hlutabréf	15	34	(19)	0	0
Reiðufé	40	5	35	0	10
Áskriftarsjóður ríkisverðbréfa					
Ríkisbréf	52	56	(4)	0	70
Íbúðabréf	43	43	0	0	90
Reiðufé	5	1	4	0	10
Alþjóðlegur hlutabréfasjóður					
Erlendir verðbr. sj. og aðrir sjóðir um					
sameiginlega fjárfestingu	98	97	1	0	100
Reiðufé	2	3	(1)	0	10
Erlent hlutabréfasafn ÍV					
Skráð hlutabréf í kauphöllum					
þróaðra markaða	88	0	88	50	100
Skráð hlutabréf í kauphöllum					
BRIK-landa	8	0	8	0	50
Reiðufé	4	0	4	0	10
Stuttur skuldabréfasjóður 1)					
Önnur skráð verðbréf	20	38	(18)	0	80
Óskráð verðbréf	74	57	17	0	10
Reiðufé	6	5	1	0	10
Langur skuldabréfasjóður 1)					
Skuldabréf banka, sveitarf. og fyrirtækj	88	80	8	0	75
Óskráð verðbréf	6	15	(9)	0	10
Reiðufé	6	5	1	0	10
Sparisafn ÍV					
Spariskírteini, íbúðarbréf					
húsbréf og húsnæðisbréf	13	7	6	0	90
Ríkisbréf	67	80	(13)	30	90
Ríkisvixlar	0	6	(6)	0	50
Önnur skráð skuldabréf	11	0	11	0	40
Reiðufé	9	7	2	0	10

Skýringar frh.:

5. Hlutdeildarskírteini frh.

Yfirlit um hlutfallslega skiptingu eigna einstakra sjóðsdeilda og fjárfestingarstefnu.

	Eign		Breyting	Fjárfestingarstefna	
	31.12.2012 %	31.12.2011 %		Lágmark %	Hámark %
Eignastýringarsafn ÍV-I					
Verðbréfa- og fjárfestingarsjóðir	50	48	2	30	100
Skuldabréf	31	31	0	0	40
Innlán	12	11	1	0	50
Reiðufé	7	10	(3)	0	10
<i>Nánari sundurliðun fjárfestingarheimilda</i>					
Skuldabréf með					
ábyrgð ríkissjóðs	60	58	2	30	100
Skuldabréf með					
ábyrgð sveitarfélaga	2	2	0	0	10
Innlán fjármálafyrirtækja	18	21	(3)	0	60
Önnur skuldabréf	10	8	2	0	10
Reiðufé	10	11	(1)	0	10
Eignastýringarsafn ÍV-II					
Verðbréfa- og fjárfestingarsjóðir	38	38	0	30	100
Innlend skuldabréf	27	39	(12)	0	55
Innlend og erlend hlutabréf	20	8	12	0	30
Innlán	8	9	(1)	0	50
Reiðufé	7	6	1	0	10
<i>Nánari sundurliðun fjárfestingarheimilda</i>					
Skuldabréf með					
ábyrgð ríkissjóðs	37	57	(20)	20	100
Skuldabréf með					
ábyrgð sveitarfélaga	3	3	(0)	0	20
Innlán fjármálafyrirtækja	11	14	(3)	0	60
Önnur skuldabréf	14	12	2	0	15
Samtala innlendra og					
erlendra hlutabréfa	27	8	19	0	30
Innlend hlutabréf	19	8	11	0	20
Erlend hlutabréf	7	0	7	0	30
Innlend hlutabréf - hámarks					
eignahald í einstökum félögum	5	3	2	0	5
Reiðufé	9	6	3	0	10

- 1) Lokað hefur verið fyrir viðskipti með hlutdeildarskírteini í sjóðsdeildinni. Sjóðsdeildin hefur verið sett í slitaferli sem felur það í sér að eignir eru greiddar til hlutdeildarskírteinishafa í takt við hlutfallslega eign þeirra í sjóðsdeildinni eftir því sem þær innheimtast eða eru seldar. Ekki er reiknað daglegt innlausnarvirði hlutdeildarskírteina.

Skýringar frh.:

5. Hlutdeildarskírteini frh.

Sundurliðun fjárfestinga sjóðsdeilda og hlutfallsleg skipting:

	Ríki, sveitarfél. eða alþj.stofn.		Hlutdeildar- skírteini		Hlutabréf		Annað		Samtals	
	kr.	%	kr.	%	kr.	%	kr.	%	kr.	%
Ríkisskuldabréfasjóður ÍV										
Verðbréf önnur en peningamarkaðsskjöl, skráð á skipulögðum verðbréfamarkaði	3.219.489	100	0	0	0	0	0	0	3.219.489	100
	3.219.489	100	0	0	0	0	0	0	3.219.489	100
Skuldabréfasjóður ÍV 1)										
Verðbréf önnur en peningamarkaðsskjöl, skráð á skipulögðum verðbréfamarkaði	0	0	0	0	0	0	98.466	45	98.466	45
Aðrir fjármálagerningar	0	0	0	0	55.396	25	64.538	30	119.934	55
	0	0	0	0	55.396	25	163.004	75	218.400	100
Áskriftarsjóður ríkisverðbréfa										
Verðbréf önnur en peningamarkaðsskjöl, skráð á skipulögðum verðbréfamarkaði	4.880.164	100	0	0	0	0	0	0	4.880.164	100
	4.880.164	100	0	0	0	0	0	0	4.880.164	100
Alþjóðlegur hlutabréfasjóður										
Hlutdeildarskírteini verðbréfasjóða skráð á skipulögðum verðbréfamarkaði	0	0	1.813.057	100	0	0	0	0	1.813.057	100
	0	0	1.813.057	100	0	0	0	0	1.813.057	100
Erlent hlutabréfasafn ÍV										
Verðbréf önnur en peningamarkaðsskjöl, skráð á skipulögðum verðbréfamarkaði	0	0	0	0	155.274	100	0	0	155.274	100
	0	0	0	0	155.274	100	0	0	155.274	100
Stuttur skuldabréfasjóður 1)										
Verðbréf önnur en peningamarkaðsskjöl, skráð á skipulögðum verðbréfamarkaði	0	0	0	0	0	0	103.389	79	103.389	79
Aðrir fjármálagerningar	0	0	0	0	8.800	7	19.078	15	27.878	21
	0	0	0	0	8.800	7	122.467	93	131.267	100
Langur skuldabréfasjóður 1)										
Verðbréf önnur en peningamarkaðsskjöl, skráð á skipulögðum verðbréfamarkaði	0	0	0	0	0	0	162.469	93	162.469	93
Aðrir fjármálagerningar	0	0	0	0	2.933	2	8.109	5	11.043	7
	0	0	0	0	2.933	2	170.579	98	173.512	100
Sparisafn ÍV										
Verðbréf önnur en peningamarkaðsskjöl, skráð á skipulögðum verðbréfamarkaði	342.666	99	0	0	0	0	2.049	1	344.716	100
	342.666	99	0	0	0	0	2.049	1	344.716	100
Eignastýringarsafn ÍV-I										
Verðbréf önnur en peningamarkaðsskjöl, skráð á skipulögðum verðbréfamarkaði	425.685	33	0	0	0	0	0	0	425.685	33
Aðrir fjármálagerningar	0	0	693.944	54	0	0	0	0	693.944	54
Innlán hjá fjármálafyrirtækjum	0	0	0	0	0	0	165.313	13	165.313	13
	425.685	33	693.944	54	0	0	165.313	13	1.284.941	100
Eignastýringarsafn ÍV-II										
Verðbréf önnur en peningamarkaðsskjöl, skráð á skipulögðum verðbréfamarkaði	69.225	29	0	0	51.741	21	0	0	120.966	50
Aðrir fjármálagerningar	0	0	99.934	42	0	0	0	0	99.934	42
Innlán hjá fjármálafyrirtækjum	0	0	0	0	0	0	21.843	9	21.843	9
	69.225	29	99.934	42	51.741	21	21.843	9	242.744	101

1) Lokað hefur verið fyrir viðskipti með hlutdeildarskírteini í sjóðsdeildinni. Sjóðsdeildin hefur verið sett í slitaferli sem felur það í sér að eignir eru greiddar til hlutdeildarskírteinishafa í takt við hlutfallslega eign þeirra í sjóðsdeildinni eftir því sem þær innheimtast eða eru seldar. Ekki er reiknað daglegt innlausnarvirði hlutdeildarskírteina.

Fjárfestingarsjóður ÍV

Ársreikningur
2012

Rekstrarreikningur árið 2012

	Peningamarkaðs- Skýr.	Peningamarkaðs- sjóður ÍV 1)	Skammtíma- sjóður ÍV	Hlutabréfa- safn ÍV	Samtals 2012	Samtals 2011
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld:						
Vextir, verðbætur, arður og gengismunur .....	(	79.522)	74.962	5.043	482	(35.498)
Vaxtagjöld .....	(	1)	0	0	(1)	(27)
Hreinar fjármunatekjur og fjármagnsgjöld .....	(	79.523)	74.962	5.043	482	(35.525)
Rekstrargjöld						
Umsýslubóknun		2.523	7.772	423	10.717	20.004
Sölu- og vörslubóknun		527	121	259	907	1.968
		3.050	7.893	682	11.624	21.973
(Tap) hagnaður ársins fært á hlutdeildarskírteini ..	(	82.573)	67.069	4.361	(11.143)	(57.498)

1) Lokað hefur verið fyrir viðskipti með hlutdeildarskírteini í sjóðsdeildinni. Sjóðsdeildin hefur verið sett í slitaferli sem felur það í sér að eignir eru greiddar til hlutdeildarskírteinishafa í takt við hlutfallslega eign þeirra í sjóðsdeildinni eftir því sem þær innheimtast eða eru seldar. Ekki er reiknað daglegt innlausnarvirði hlutdeildarskírteina.

Efnahagsreikningur 31. desember 2012

	Peningamarkaðs- skýr.	Peningamarkaðs- sjóður ÍV 1)	Skammtíma- sjóður ÍV	Hlutabréfa- safn ÍV	Samtals 2012	Samtals 2011
Eignir						
Verðbréf með föstum tekjum		126.756	0	0	126.756	697.641
Hlutabréf		11.752	0	78.431	90.184	44.552
Innlán hjá fjármálfyrirtækjum		0	838.660	0	838.660	2.056.345
Verðbréf samtals		<u>138.508</u>	<u>838.660</u>	<u>78.431</u>	<u>1.055.599</u>	<u>2.798.537</u>
Handbært fé		8.759	86.237	6.215	101.211	254.656
Aðrar skammtímakröfur		436	1.257	0	1.692	0
Aðrar eignir samtals		<u>9.195</u>	<u>87.493</u>	<u>6.215</u>	<u>102.903</u>	<u>254.656</u>
Eignir samtals		<u><u>147.703</u></u>	<u><u>926.153</u></u>	<u><u>84.647</u></u>	<u><u>1.158.502</u></u>	<u><u>3.053.194</u></u>
Skuldir						
Hlutdeildarskírteini	5	147.615	924.897	84.534	1.157.046	3.043.558
Hlutdeildarskírteini samtals		<u>147.615</u>	<u>924.897</u>	<u>84.534</u>	<u>1.157.046</u>	<u>3.043.558</u>
Skuldir við rekstrar- og vörslufélög		88	514	110	711	1.453
Aðrar skammtímaskuldir		0	742	3	745	8.183
Aðrar skuldir samtals		<u>88</u>	<u>1.256</u>	<u>113</u>	<u>1.456</u>	<u>9.636</u>
Skuldir samtals		<u><u>147.703</u></u>	<u><u>926.153</u></u>	<u><u>84.534</u></u>	<u><u>1.158.502</u></u>	<u><u>3.053.194</u></u>
Hlutdeildarskírteini	5	147.615	924.897	84.534		
Fjöldi eininga		<u>395.267</u>	<u>71.138</u>	<u>8.003</u>		
Gengi sjóðsbréfa í árslok 2012		<u><u>0,37</u></u>	<u><u>13,00</u></u>	<u><u>10,56</u></u>		

1) Lokað hefur verið fyrir viðskipti með hlutdeildarskírteini í sjóðsdeildinni. Sjóðsdeildin hefur verið sett í slítaferli sem felur það í sér að eignir eru greiddar til hlutdeildarskírteinishafa í takt við hlutfallslega eign þeirra í sjóðsdeildinni eftir því sem þær innheimtast eða eru seldar. Ekki er reiknað daglegt innlausnarvirði hlutdeildarskírteina.

Yfirlit um breytingar á hlutdeildarskírteinum árið 2012

	Peningamarkaðs- skýr.	Peningamarkaðs- sjóður ÍV 1)	Skammtíma- sjóður ÍV	Hlutabréfa- safn ÍV	Samtals 2012	Samtals 2011
Rekstrarhreyfingar						
(Tap) hagnaður ársins fært á hlutdeildarskírteini .....	(	82.573)	67.069	4.361	(	11.143)
Fjármögnunarhreyfingar						
Seld hlutdeildarskírteini		0	1.120.547	81.079	1.201.626	3.138.370
Útgreiðsla til eigenda hlutdeildarskírteina .....	(	378.000)	0	0	(	378.000)
Innleyst hlutdeildarskírteini		0	(	2.698.089 )	(	906)
Fjármögnunarhreyfingar	(	378.000 )	(	1.577.542 )	(	1.875.369)
Lækkun á hlutdeildarskírteinum .....	(	460.573 )	(	1.510.473 )	(	1.886.512)
Hlutdeildarskírteini í ársbyrjun		608.188	2.435.370	0	3.043.558	4.156.398
Hlutdeildarskírteini í árslok		147.615	924.897	84.534	1.157.046	3.043.558

1) Lokað hefur verið fyrir viðskipti með hlutdeildarskírteini í sjóðsdeildinni. Sjóðsdeildin hefur verið sett í slitaferli sem felur það í sér að eignir eru greiddar til hlutdeildarskírteinishafa í takt við hlutfallslega eign þeirra í sjóðsdeildinni eftir því sem þær innheimtast eða eru seldar. Ekki er reiknað daglegt innlausnarvirði hlutdeildarskírteina.

Yfirlit um fjárfestingar 31. desember 2012

Peningamarkaðssjóður ÍV 1)

Skuldabréfaeign

	Markaðsverð	% af hreinni eign
Baugur Group hf.	56.042	38,0%
Straumborg ehf.	29.452	20,0%
Landic Property hf.	26.187	17,7%
Atorka Group hf.	7.098	4,8%
Nýsir hf.	4.055	2,7%
Samson eignarhaldsfélag hf.	3.922	2,7%
	<u>126.756</u>	<u>85,9%</u>

Hlutabréfaeign

	Nafnverð		
Atorka Group hf.	4.304.763	11.752	8,0%
		<u>11.752</u>	<u>8,0%</u>
Heildarverðmæti fjárfestinga		138.508	93,8%
Handbært fé		8.759	5,9%
Aðrar eignir og skuldir		348	0,2%
Hlutdeildarskírteini samtals		<u>147.615</u>	<u>100,0%</u>

- 1) Lokað hefur verið fyrir viðskipti með hlutdeildarskírteini í sjóðsdeildinni. Sjóðsdeildin hefur verið sett í slitaferli sem felur það í sér að eignir eru greiddar til hlutdeildarskírteinishafa í takt við hlutfallslega eign þeirra í sjóðsdeildinni eftir því sem þær innheimtast eða eru seldar. Ekki er reiknað daglegt innlausnarvirði hlutdeildarskírteina.

Skammtímasjóður ÍV

Innlán hjá fjármálastofnunum

Landsbankinn hf.	352.030	38,1%
Íslandsbanki hf.	234.974	25,4%
Arion banki hf.	201.616	21,8%
MP banki hf.	50.039	5,4%
Heildarverðmæti fjárfestinga	<u>838.660</u>	<u>90,7%</u>
Handbært fé	86.237	9,3%
Aðrar eignir og skuldir	1	0,0%
Hlutdeildarskírteini samtals	<u>924.897</u>	<u>100,0%</u>

Hlutabréfasafn ÍV

Hlutabréfaeign

	Nafnverð		
Hagar hf.	871.407	19.868	23,5%
Icelandair group hf.	1.929.898	15.864	18,8%
Össur hf.	53.023	14.340	17,0%
Marel hf.	102.061	10.286	12,2%
Eimskipafélag Íslands hf	36.380	8.367	9,9%
Reginn hf.	453.049	4.984	5,9%
Eignarhaldsfélagið Fjarski hf.	95.240	3.100	3,7%
BankNordik	1.000	1.623	1,9%
Heildarverðmæti fjárfestinga		<u>78.431</u>	<u>92,8%</u>
Handbært fé		6.215	7,4%
Aðrar eignir og skuldir		(113)	(0,1%)
Hlutdeildarskírteini samtals		<u>84.534</u>	<u>100,0%</u>

Skýringar

1. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur Fjárfestingarsjóðs ÍV er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða. Hann byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum að því undanskildu að verðbréf eru almennt metin á markaðsverði. Ársreikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum og eru fjárhæðir birtar í þúsundum. Sjóðurinn er hluti af Rekstrarfélagi verðbréfasjóða ÍV hf. sem er dótturfélag Íslenskra verðbréfa hf. og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar. Ársreikningur sjóðsins er ekki hluti af ársreikningi móðurfélagsins vegna eðli starfseminnar.

2. Slit sjóða

Vegna aðstæðna sem skapast hafa á fjármálamörkuðum hefur eftirtöldum sjóðsdeildum verið slitið eða settar í slitaferli. Framkvæmd slita sjóðsdeildanna getur leitt til þess að eignir þeirra fari umfram fjárfestingarstefnu. Vegna slita sjóðsdeildanna er ekki reiknað daglegt innlausnarvirði hlutdeildarskírteina.

	Staða
Peningamarkaðssjóður ÍV	Slitaferli

Eignir sjóðsdeilda í slitaferli verða greiddar til eigenda hlutdeildarskírteina í takt við hlutfallslega eign þeirra í sjóðsdeildunum eftir því sem þær innheimtast eða eru seldar. Á árinu 2012 hefur verið greitt til eigenda hlutdeildarskírteina í Peningamarkaðssjóði ÍV 378,0 millj. kr.

3. Reikningsskilaaðferðir

a. Erlendir gjaldmiðlar

Eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknaðar í íslenskar krónur á gengi í árslok 2012. Rekstrartekjur og rekstrargjöld í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknuð á gengi viðskiptadags.

b. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikninginn eftir því sem þau falla til og er miðað við virka vexti.

c. Arður

Arður er tekjufærður þegar krafa um hann myndast, það er þann dag sem arðurinn er til útborgunar. Fjármagnstekjuskattur vegna arðs af erlendum hlutabréfum er dreginn frá arðstekjum í rekstrarreikningi þar sem ekki er í gildi tvísköttunarsamningar milli Íslands og viðkomandi ríkis um að slíkar tekjur skuli skattleggjast hér á landi.

d. Umsýsluþóknun

Sjóðsdeildirnar greiða Rekstrarfélagi verðbréfasjóða ÍV hf. umsýsluþóknun sem innifelur meðal annars laun starfsmanna rekstrarfélagsins, markaðskostnað og umsýslu við rekstur sjóðsdeildanna. Þóknunin reiknast sem fast hlutfall af hreinni eign hvers sjóðsdeildar, sem hér greinir:

	Þóknun
Peningamarkaðssjóður ÍV	0,70%
Skammtímasjóður ÍV	0,50%
Hlutabréfasafn ÍV	1,50%

Sjóðsdeildirnar greiða auk þess beinan kostnað er fellur til vegna rekstrar og umsýslu. Kostnaður vegna endurskoðunar er greiddur af Rekstrarfélagi verðbréfasjóða ÍV hf.

Skýringar frh.:

e. Fjárfestingar

Skuldabréf sem skráð eru á skipulögðum verðbréfamarkaði sem er virkur og verðmyndandi eru metin á markaðsverði hvers tíma. Með virkum og verðmyndandi markaði er vísað í að dagslokagengi skuldabréfs er ekki byggt á gömlu viðskiptaverði, viðskiptum með óverulegan hlut af heildarútgáfu skuldabréfaflokks eða endurspegli ekki raunvirði skuldabréfs að mati sérfræðinga. Séu horfur á vanefndum útgefanda skuldabréfs er virði þess metið út frá væntum endurheimtum þar sem m.a. er horft til forgangskrafna. Skuldabréf þar sem útgefandi er metinn rekstrarhæfur en er ekki með virka verðmyndun á skipulögðum verðbréfamarkaði er metið á grundvelli ávöxtunarkröfu. Við mat á hæfilegri ávöxtunarkröfu hvers skuldabréfs er horft til almennrar áhættu og aðstæðna á markaði í árslok 2012.

Hlutabréf sem skráð eru á opinberum verðbréfamarkaði eru metin á markaðsverði í árslok 2012. Óskráð hlutabréf eru færð á síðasta þekktu viðskiptaverði eða áætluðu markaðsverði ef það er talið lægra.

Hlutdeildarskírteini í verðbréfasjóðum eru metin samkvæmt því kaupgengi sem gildi á markaðnum í árslok 2012. Sjóðsdeildir sem eru lokaðar eru færðar á endurmetnu innra virði miðað við niðurfærslu undirliggjandi eigna. Gengi sjóðsdeilda sem áttu í viðkomandi sjóðsdeild er uppfært til samræmis við það.

f. Skattamál

Verðbréfasjóðir og fjárfestingarsjóðir greiða ekki tekjuskatt heldur er hagnaður eða tap af rekstri þeirra skattlagður hjá eigendum hlutdeildarskírteinanna. Einstaklingar greiða fjármagnstekjuskatt af hagnaði sínum af bréfunum þegar þeir innleysa hann. Hagnaður og tap af hlutdeildarbréfum telst til skattskyldra tekna eða gjalda hjá félögum óháð innlausn.

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 skuli skattleggjast hér á landi.

4. Skammtímalán

Samkvæmt 59. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði má hlutfall skammtímalána af eignum fjárfestingarsjóðs ekki fara yfir 25% af verðmæti eigna sjóðsins. Hér á eftir er gerð grein fyrir hlutföllum skammtímalána í einstökum sjóðum félagsins í lok ársins.

Peningamarkaðssjóður ÍV	0,00%
Skammtímasjóður ÍV	0,00%
Hlutabréfasafn ÍV	0,00%

Skýringar frh.:

5. Hlutdeildarskírteini

Raunávöxtun sjóðsdeildar Fjárfestingarsjóðs ÍV í árslok 2012.

	Síðustu 3 mánuði	Síðustu 6 mánuði	Síðustu 12 mánuði
Skammtímasjóður ÍV	(0,09%)	1,46%	(0,04%)
1) Hlutabréfasafn ÍV	6,56%	4,55%	

1) Hlutabréfasafn ÍV hóf starfsemi í júlí 2012.

Yfirlit um bókfært verðmæti og gengi hlutdeildarskírteina.

	Bókfært verð			Gengi		
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Peningamarkaðssj. ÍV	147.615	608.188	1.242.451	0,37	1,54	3,14
Skammtímasjóður ÍV	924.897	2.435.370	2.913.946	13,00	12,45	11,97
Hlutabréfasafn ÍV	84.534	0	0	10,56	0,00	0,00

Yfirlit um hlutfallslega skiptingu eigna einstakra sjóðsdeilda og fjárfestingarstefnu.

	Eign		Breyting	Fjárfestingarstefna	
	31.12.2012	31.12.2011		Lágmark	Hámark
	%	%		%	%
Peningamarkaðssjóður ÍV 1)					
Verðbréf og innlán fjármálafyrirtækja ..	0	11	(11)	0	85
Fyrirtækja- og sveitarfélagabréf	20	46	(26)	0	70
Óskráð verðbréf.....	74	34	40	0	10
Reiðufé	6	9	(3)	0	10
Skammtímasjóður ÍV					
Ríkistryggð verðbréf	0	8	(8)	0	50
Innlán fjármálafyrirtækja	91	84	7	50	100
Reiðufé	9	8	1	0	10
Hlutabréfasafn ÍV					
Hlutabr. skráð Nasdaq OMX á Íslandi .	93	0	93	0	100
Reiðufé	7	0	7	0	10

- 1) Lokað hefur verið fyrir viðskipti með hlutdeildarskírteini í sjóðsdeildinni. Sjóðsdeildin hefur verið sett í slítaferli sem felur það í sér að eignir eru greiddar til hlutdeildarskírteinishafa í takt við hlutfallslega eign þeirra í sjóðsdeildinni eftir því sem þær innheimtast eða eru seldar. Ekki er reiknað daglegt innlausnarvirði hlutdeildarskírteina.

Skýringar frh.:

5. Hlutdeildarskírteini frh.

Sundurliðun fjárfestinga sjóðsdeilda og hlutfallsleg skipting:

	Ríki, sveitarfél. eða alþj.stofn.		Hlutdeildar- skírteini		Hlutabréf		Annað		Samtals	
	kr.	%	kr.	%	kr.	%	kr.	%	kr.	%
Peningamarkaðssjóður ÍV 1)										
Verðbréf önnur en peningamarkaðsskjöl, skráð á skipulögðum verðbréfamarkaði	0	0	0	0	0	0	29.452	21	29.452	21
Aðrir fjármálagerningar	0	0	0	0	11.752	8	97.304	71	109.056	79
	0	0	0	0	11.752	8	126.756	92	138.508	100
Skammtímasjóður ÍV										
Innlán hjá fjármálafyrirtækjum	0	0	0	0	0	0	838.660	100	838.660	100
	0	0	0	0	0	0	838.660	100	838.660	100
Hlutabréfasafn ÍV										
Verðbréf önnur en peningamarkaðsskjöl, skráð á skipulögðum verðbréfamarkaði	0	0	0	0	78.431	100	0	0	78.431	100
	0	0	0	0	78.431	100	0	0	78.431	100

1) Lokað hefur verið fyrir viðskipti með hlutdeildarskírteini í sjóðsdeildinni. Sjóðsdeildin hefur verið sett í slitaferli sem felur það í sér að eignir eru greiddar til hlutdeildarskírteinhafa í takt við hlutfallslega eign þeirra í sjóðsdeildinni eftir því sem þær innheimtast eða eru seldar. Ekki er reiknað daglegt innlausnarvirði hlutdeildarskírteina.

Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing

Fagfjárfestasjóður

Ársreikningur

2012

Rekstrarreikningur árið 2012

Skýr.	Veðskuldabréfa- sjóðurinn Virðing 2012	Veðskuldabréfa- sjóðurinn Virðing 2011
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld:		
Vextir og verðbætur	916.770	902.072
Hreinar fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	916.770	902.072
Rekstrargjöld		
Umsýslubóknun	18.049	18.000
Annar rekstrarkostnaður	1.912	3
	19.961	18.003
Hagnaður ársins færður á hlutdeildarskírteini	896.809	884.069

Efnahagsreikningur 31. desember 2012

	Skýr.	Veðskuldabréfa- sjóðurinn Virðing 2012	Veðskuldabréfa- sjóðurinn Virðing 2011
Eignir			
Verðbréf með föstum tekjum		9.992.380	7.928.206
Verðbréf samtals		<u>9.992.380</u>	<u>7.928.206</u>
Handbært fé		418.975	1.596.774
Aðrar skammtímakröfur		10.434	0
Aðrar eignir samtals		<u>429.409</u>	<u>1.596.774</u>
Eignir samtals		<u><u>10.421.789</u></u>	<u><u>9.524.980</u></u>
Skuldir			
Hlutdeildarskírteini	3	10.420.260	9.523.451
Hlutdeildarskírteini samtals		<u>10.420.260</u>	<u>9.523.451</u>
Skuldir við rekstrar- og vörslufélög		1.529	1.529
Aðrar skuldir samtals		<u>1.529</u>	<u>1.529</u>
Skuldir samtals		<u><u>10.421.789</u></u>	<u><u>9.524.980</u></u>
Hlutdeildarskírteini	3	10.420.260	9.523.451
Fjöldi eininga		5.690.040	5.690.040
Gengi sjóðsbréfa í árslok 2012		<u>1,83</u>	<u>1,67</u>

Yfirlit um breytingar á hlutdeildarskírteinum árið 2012

Skýr.	Veðskuldabréfa- sjóðurinn Virðing 2012	Veðskuldabréfa- sjóðurinn Virðing 2011
Rekstrarhreyfingar		
Hagnaður ársins færður á hlutdeildarskírteini	896.809	884.069
Fjármögnunarhreyfingar		
Seld hlutdeildarskírteini	0	1.000.000
Fjármögnunarhreyfingar	0	1.000.000
Hækkun á hlutdeildarskírteinum	896.809	1.884.069
Hlutdeildarskírteini í ársbyrjun	9.523.451	7.639.383
Hlutdeildarskírteini í árslok	10.420.260	9.523.451

Yfirlit um fjárfestingar árið 2012

Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing

	Markaðsverð	% af hreinni eign
Skuldabréf með veði í Fosshálsi 1	861.387	8,3%
Skuldabréf með veði í Borgartúni 26-2vr	677.127	6,5%
Skuldabréf með veði í Austurstræti 16	562.537	5,4%
Skuldabréf með veði í Seljavegi 2	420.447	4,0%
Skuldabréf með veði í Flugvallarvegi 3-3a	400.452	3,8%
Skuldabréf með veði í Skútuvogi 2	386.941	3,7%
Skuldabréf með veði í Hádegismóum 2	386.941	3,7%
Skuldabréf með veði í Laugavegi 16	384.137	3,7%
Skuldabréf með veði í Litlatúni 3	382.510	3,7%
Skuldabréf með veði í Þjóðhildarstíg 2-6	308.537	3,0%
Skuldabréf með veði í Amtmannsstíg 1	299.093	2,9%
Skuldabréf með veði í Fróðengi 7, 9 og 11	272.863	2,6%
Skuldabréf með veði í Nóatúni 17	237.046	2,3%
Skuldabréf með veði í Fiskislóð 3	230.766	2,2%
Skuldabréf með veði í Laugavegi, Njálsgötu o.fl.	224.594	2,2%
Skuldabréf með veði í Hlíðarhúsi 7	217.455	2,1%
Skuldabréf með veði í Laugavegi 31	214.281	2,1%
Skuldabréf með veði í Geislagötu 7 & 12	192.713	1,8%
Skuldabréf með veði í húsnæði Minjaverndar	181.355	1,7%
Skuldabréf með veði í Hringhelli 9	177.070	1,7%
Skuldabréf með veði í Vesturbrú 7	174.836	1,7%
Skuldabréf með veði í Víkurhvarfi 2	165.744	1,6%
Skuldabréf með veði í Smiðjuvegi 11	160.755	1,5%
Skuldabréf með veði í Nauthólsvegi 106	150.599	1,4%
Skuldabréf með veði í Grandagarði 8	149.012	1,4%
Skuldabréf með veði í Fríkirkjuvegi 11	129.676	1,2%
Skuldabréf með veði í Bankastræti 7	127.299	1,2%
Skuldabréf með veði í Álfheimum 74	114.425	1,1%
Skuldabréf með veði í Eirhöfða 12	98.400	0,9%
Skuldabréf með veði í Pósthússtræti 17	96.334	0,9%
Skuldabréf með veði í Dufþaksbraut 10a	92.476	0,9%
Skuldabréf með veði í Laugavegi 46	91.790	0,9%
Skuldabréf með veði í Sólborg	89.648	0,9%
Skuldabréf með veði í Ármúla 32	80.818	0,8%
Skuldabréf með veði í Tjaldanesi	73.191	0,7%
Skuldabréf með veði í Hverfisgötu 14 og 14a	72.861	0,7%
Skuldabréf með veði í Eiríksgötu 17	67.750	0,7%
Skuldabréf með veði í Bæjarhrauni 22	57.666	0,6%
Skuldabréf með veði í Austurstræti 3	56.173	0,5%
Skuldabréf með veði í Stillholti 23	55.596	0,5%
Skuldabréf með veði í Kirkjustétt 2-6	53.166	0,5%
Skuldabréf með veði í jörðinni Nýjabæ	50.626	0,5%
Skuldabréf með veði í Gunnarsbraut 46	47.262	0,5%
Skuldabréf með veði í Bræðraborgarstíg 1	44.683	0,4%
Skuldabréf með veði í Selásbraut 98	43.478	0,4%
Skuldabréf með veði í Gylfaflöt 3	40.601	0,4%
Skuldabréf með veði í Tryggvagötu 11	39.698	0,4%
Skuldabréf með veði í Njarðarnesi 10	37.572	0,4%
Skuldabréf með veði í Grensásvegi 16	35.363	0,3%
Skuldabréf með veði í Funatröð 4	34.641	0,3%

Yfirlit um fjárfestingar árið 2012 frh.:

Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing frh.:

	Markaðsverð	% af hreinni eign
Skuldabréf með veði í Hverfisgötu 18	31.802	0,3%
Skuldabréf með veði í Ketilhúshaga 44	30.496	0,3%
Skuldabréf með veði í Kringlunni 4-6	30.484	0,3%
Skuldabréf með veði í Nýbýlavegi 26	30.327	0,3%
Skuldabréf með veði í Vesturbraut 10 A	29.642	0,3%
Skuldabréf með veði í Klukkuvöllum 7	28.247	0,3%
Skuldabréf með veði í Snorrabraut 56	27.967	0,3%
Skuldabréf með veði í Drangahrauni 10	24.610	0,2%
Skuldabréf með veði í Engimýri III, Hörgársveit	24.252	0,2%
Önnur skuldabréf	184.163	1,8%
Heildarverðmæti fjárfestinga	<u>9.992.380</u>	<u>95,9%</u>
Handbært fé	418.975	4,0%
Aðrar eignir og skuldir	<u>8.905</u>	<u>0,1%</u>
Hlutdeildarskírteini samtals	<u><u>10.420.260</u></u>	<u><u>100,0%</u></u>

Skýringar

1. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur Veðskuldabréfasjóðsins Virðingar - Fagfjárfestisjóðs er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða. Hann byggir á kostnaðarverðisreikningsskilum að því undanskildu að verðbréf eru almennt metin á markaðsverði. Ársreikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum og eru fjárhæðir birtar í þúsundum. Sjóðurinn er hluti af Rekstrarfélagi verðbréfasjóða ÍV hf. sem er dótturfélag Íslenskra verðbréfa hf. og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar. Ársreikningur sjóðsins er ekki hluti af ársreikningi móðurfélagsins vegna eðli starfseminnar.

2. Reikningsskilaaðferðir

a. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikninginn eftir því sem þau falla til og er miðað við virka vexti.

b. Umsýslubókun

Sjóðurinn greiðir Rekstrarfélagi verðbréfasjóða ÍV hf. umsýslubókun sem innifelur meðal annars laun starfsmanna rekstrarfélagsins, markaðskostnað og umsýslu við rekstur sjóðsins. Bókunin reiknast sem fast hlutfall af skuldbundnu framlagi sjóðfélaga sem er 10 milljarðar kr., sem hér greinir:

	Bókun
Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing	0,18%

Sjóðurinn greiðir auk þess beinan kostnað er fellur til vegna rekstrar og umsýslu. Kostnaður vegna endurskoðunar er greiddur af Rekstrarfélagi verðbréfasjóða ÍV hf.

c. Fjárfestingar

Skuldabréf sem skráð eru á skipulögðum verðbréfamarkaði sem er virkur og verðmyndandi eru metin á markaðsverði hvers tíma. Með virkum og verðmyndandi markaði er vísað í að dagslokagengi skuldabréfs er ekki byggt á gömlu viðskiptaverði, viðskiptum með óverulegan hlut af heildarútgáfu skuldabréfaflokks eða endurspegli ekki raunvirði skuldabréfs að mati sérfræðinga. Séu horfur á vanefndum útgefanda skuldabréfs er virði þess metið út frá væntum endurheimtum þar sem m.a. er horft til forgangskrafna. Skuldabréf þar sem útgefandi er metinn rekstrarhæfur en er ekki með virka verðmyndun á skipulögðum verðbréfamarkaði er metið á grundvelli ávöxtunarkröfu. Við mat á hæfilegri ávöxtunarkröfu hvers skuldabréfs er horft til almennrar áhættu og aðstæðna á markaði í árslok 2012.

d. Skattamál

Verðbréfasjóðir og fjárfestingarsjóðir greiða ekki tekjuskatt heldur er hagnaður eða tap af rekstri þeirra skattlagður hjá eigendum hlutdeildarskírteinanna. Einstaklingar greiða fjármagnstekjuskatt af hagnaði sínum af bréfunum þegar þeir innleysa hann. Hagnaður og tap af hlutdeildarbréfum telst til skattskyldra tekna eða gjalda hjá félögum óháð innlausn.

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 skuli skattleggjast hér á landi.

Skýringar frh.:

3. Hlutdeildarskírteini

Raunávöxtun Veðskuldabréfasjóðsins Virðingar í árslok 2012.

**Síðustu
3 mánuði** **Síðustu
6 mánuði** **Síðustu
12 mánuði**

Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing..... 0,99% 2,92% 4,99%

Yfirlit um bókfært verðmæti og gengi hlutdeildarskírteina.

	Bókfært verð			Gengi		
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Veðsk.br.sj. Virðing...	10.420.260	9.523.451	7.639.383	1,83	1,67	1,51

Yfirlit um hlutfallslega skiptingu eigna sjóðsins og fjárfestingarstefnu.

	Eign		Breyting	Fjárfestingarstefna	
	31.12.2012 %	31.12.2011 %		Lágmark %	Hámark %
Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing					
Skuldabréf stór Reykjavíkursvæði	91	79	12	0	100
Skuldabr. utan stór Reykjavíkursv. ...	5	4	1	0	20
Reiðufé	4	17	(13)		

Sundurliðun fjárfestinga sjóðsdeilda og hlutfallsleg skipting

Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing	Annað		Samtals	
	kr.	%	kr.	%
Aðrir fjármálagerningar	9.992.380	100	9.992.380	100
	9.992.380	100	9.992.380	100

Kröfusjóður ÍV
Fagjáfrestasjóður
Ársreikningur
2012

Rekstrarreikningur árið 2012

	Skýr.	Atorka Group hf.	Baugur Group hf.	Egla hf.	HF Eimskipa- félag Íslands	Exista hf.
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld:						
Gengismunur og vaxtatekjur		21.140	0	0	0	0
Vaxtatekjur		0	0	0	0	0
Hreinar fjármunatekjur og fjármagnsgjöld		<u>21.140</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Rekstrargjöld						
Umsýsluþóknun		0	0	0	0	0
Annar rekstrarkostnaður		192	192	0	0	584
Endurgreiddur rekstrarkostnaður .....	(	<u>192</u>)	<u>(192)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(584)</u>
		0	0	0	0	0
Hagnaður (tap) ársins fært á hlutdeildarskírteini		<u><u>21.140</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

Kögun hf.	Landic Property hf.	Milestone hf.	Nýsir hf.	Rusor ehf.	Síminn hf.	Stoðir hf.	Samtals 2012	Samtals 2011
9.122	0	(4.703)	0	0	0	0	25.558	(187.283)
25	0	0	0	0	124	108	257	108
<u>9.147</u>	<u>0</u>	<u>(4.703)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>124</u>	<u>108</u>	<u>25.816</u>	<u>(187.174)</u>
0	0	0	0	0	0	0	0	3.000
0	268	243	192	192	0	0	1.864	1.124
0	(268)	(243)	(192)	(192)	0	0	(1.864)	(4.124)
<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>9.147</u>	<u>0</u>	<u>(4.703)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>124</u>	<u>108</u>	<u>25.816</u>	<u>(187.174)</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2012

	Skýr.	Atorka Group hf.	Baugur Group hf.	Egla hf.	HF Eimskipa- félag Íslands	Exista hf.
Eignir						
Verðbréf með föstum tekjum		179.761	84.847	0	0	0
Hlutabréf		318.403	0	0	0	0
Innlán hjá fjármálafyrirtækjum		0	0	0	0	0
Verðbréf samtals		<u>498.164</u>	<u>84.847</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Handbært fé		0	0	0	0	0
Aðrar skammtímakröfur		274	253	98	52	942
Aðrar eignir samtals		<u>274</u>	<u>253</u>	<u>98</u>	<u>52</u>	<u>942</u>
Eignir samtals		<u>498.438</u>	<u>85.100</u>	<u>98</u>	<u>52</u>	<u>942</u>
Skuldir						
Hlutdeildarskírteini	3	498.164	84.847	0	0	0
Hlutdeildarskírteini samtals		<u>498.164</u>	<u>84.847</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Skuldir við lánastofnanir		0	0	0	0	0
Skuldir við rekstrar- og vörslufélög		0	0	0	0	0
Aðrar skammtímaskuldir		274	253	98	52	942
Aðrar skuldir samtals		<u>274</u>	<u>253</u>	<u>98</u>	<u>52</u>	<u>942</u>
Skuldir samtals		<u>498.438</u>	<u>85.100</u>	<u>98</u>	<u>52</u>	<u>942</u>
Hlutdeildarskírteini	3	498.164	84.847	0	0	0
Fjöldi eininga		158.412	78.411	0	0	0
Gengi sjóðsbréfa í árslok 2012		<u>3,14</u>	<u>1,08</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

Kögun hf.	Landic Property hf.	Milestone hf.	Nýsir hf.	Rusor ehf.	Síminn hf.	Stoðir hf.	Samtals 2012	Samtals 2011
0	61.642	567	25.472	0	0	0	352.289	440.958
0	0	0	0	124.783	0	0	443.185	454.274
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	61.642	567	25.472	124.783	0	0	795.474	895.231
165	0	0	0	0	1.111	1.164	2.440	5.852
106	330	292	243	240	218	0	3.049	1.185
271	330	292	243	240	1.329	1.164	5.489	7.036
271	61.972	859	25.714	125.023	1.329	1.164	800.963	902.268
271	61.642	567	25.472	124.783	1.329	1.162	798.237	897.737
271	61.642	567	25.472	124.783	1.329	1.162	798.237	897.737
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	330	292	243	240	0	2	2.726	4.530
0	330	292	243	240	0	2	2.726	4.530
271	61.972	859	25.714	125.023	1.329	1.164	800.963	902.268
271	61.642	567	25.472	124.783	1.329	1.162		
0	142.021	56.710	127.359	12.478	0	0		
0,00	0,43	0,01	0,20	10,00	0,00	0,00		

Yfirlit um breytingar á hlutdeildarskírteinum árið 2012

Skýr.	Atorka Group hf.	Baugur Group hf.	Egla hf.	HF Eimskípa- félag Íslands	Exista hf.
Rekstrarhreyfingar					
Hagnaður (tap) ársins fært á hlutdeildarskírteini	21.140	0	0	0	0
Fjármögnunarhreyfingar					
Seld hlutdeildarskírteini	0	0	0	0	0
Útgreiðsla til eigenda hlutdeildarskírteina	0	0	0	0	(109.989)
Innleyst hlutdeildarskírteini	0	0	0	0	0
Fjármögnunarhreyfingar	0	0	0	0	(109.989)
Hækkun, (lækkun) á hlutdeildarskírteinum	21.140	0	0	0	(109.989)
Hlutdeildarskírteini í ársbyrjun	477.024	84.847	0	0	109.989
Hlutdeildarskírteini í árslok	3 498.164	84.847	0	0	0

Kögun hf.	Landic Property hf.	Milestone hf.	Nýsir hf.	Rusor ehf.	Síminn hf.	Stoðir hf.	Samtals 2012	Samtals 2011
9.147	0	(4.703)	0	0	124	108	25.816	(187.174)
0	0	0	0	0	0	0	0	207.880
(9.122)	0	(6.205)	0	0	0	0	(125.316)	(112.608)
0	0	0	0	0	0	0	0	(1.027.946)
(9.122)	0	(6.205)	0	0	0	0	(125.316)	(932.674)
25	0	(10.909)	0	0	124	108	(99.500)	(1.119.848)
246	61.642	11.476	25.472	124.783	1.206	1.054	897.737	2.017.586
271	61.642	567	25.472	124.783	1.329	1.162	798.237	897.737

Yfirlit um fjárfestingar 31. desember 2012

		Markaðsverð	% af hreinni eign
Atorka Group hf.			
Skuldabréfaeign			
Atorka Group hf.		179.761	36,1%
		179.761	36,1%
Hlutabréfaeign			
	Nafnverð		
Atorka Group hf.	116.631.054	318.403	63,9%
		318.403	63,9%
Hlutdeildarskírteini samtals		498.164	100,0%
Baugur Group hf.			
Krafa í þrotabú		84.847	100,0%
Hlutdeildarskírteini samtals		84.847	100,0%
Kögun hf.			
Handbært fé		165	61,0%
Aðrar eignir og skuldir		106	39,0%
Hlutdeildarskírteini samtals		271	100,0%
Landic Property hf.			
Krafa í þrotabú		61.642	100,0%
Hlutdeildarskírteini samtals		61.642	100,0%
Milestone hf.			
Krafa í þrotabú		567	100,0%
Hlutdeildarskírteini samtals		567	100,0%
Nýsir hf.			
Krafa í þrotabú		25.472	100,0%
Hlutdeildarskírteini samtals		25.472	100,0%
Rusor ehf.			
Hlutabréfaeign			
	Nafnverð		
Rusor ehf.	124.782.500	124.783	100,0%
Hlutdeildarskírteini samtals		124.783	100,0%
Síminn hf.			
Handbært fé		1.111	83,6%
Aðrar eignir og skuldir		218	16,4%
Hlutdeildarskírteini samtals		1.329	100,0%
Stoðir hf.			
Handbært fé		1.164	100,1%
Aðrar eignir og skuldir		(2)	(0,1%)
Hlutdeildarskírteini samtals		1.162	100,0%

Skýringar

1. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur Kröfusjóðs ÍV - Fagfjárfestisjóðs er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða. Hann byggir á kostnaðarverðreikningsskilum að því undanskildu að verðbréf eru almennt metin á markaðsverði. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum og eru fjárhæðir birtar í þúsundum. Sjóðurinn er hluti af Rekstrarfélagi verðbréfasjóða ÍV hf. sem er dótturfélag Íslenskra verðbréfa hf. og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar. Ársreikningur sjóðsins er ekki hluti af ársreikningi móðurfélagsins vegna eðli starfseminnar.

2. Reikningsskilaaðferðir

a. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikninginn eftir því sem þau falla til og er miðað við virka vexti.

b. Umsýsluþóknun

Sjóðsdeildirnar greiða Rekstrarfélagi verðbréfasjóða ÍV hf. fyrir þá vinnu sem fellur til við umsýslu þeirra. Sjóðsdeildirnar greiða auk þess beinan kostnað er fellur til vegna rekstrar og umsýslu. Kostnaður vegna endurskoðunar er greiddur af Rekstrarfélagi verðbréfasjóða ÍV hf.

c. Fjárfestingar

Skuldabréf sem skráð eru á skipulögðum verðbréfamarkaði sem er virkur og verðmyndandi eru metin á markaðsverði hvers tíma. Með virkum og verðmyndandi markaði er vísað í að dagslokagengi skuldabréfs er ekki byggt á gömlu viðskiptaverði, viðskiptum með óverulegan hlut af heildarútgáfu skuldabréfaflokks eða endurspegli ekki raunvirði skuldabréfs að mati sérfræðinga. Séu horfur á vanefndum útgefanda skuldabréfs er virði þess metið út frá væntum endurheimtum þar sem m.a. er horft til forgangskrafna. Skuldabréf þar sem útgefandi er metinn rekstrarhæfur en er ekki með virka verðmyndun á skipulögðum verðbréfamarkaði er metið á grundvelli ávöxtunarkröfu. Við mat á hæfilegri ávöxtunarkröfu hvers skuldabréfs er horft til almennrar áhættu og aðstæðna á markaði í árslok 2012.

d. Skattamál

Verðbréfasjóðir og fjárfestingarsjóðir greiða ekki tekjuskatt heldur er hagnaður eða tap af rekstri þeirra skattlagður hjá eigendum hlutdeildarskírteinanna. Einstaklingar greiða fjármagnstekjuskatt af hagnaði sínum af bréfunum þegar þeir innleysa hann. Hagnaður og tap af hlutdeildarbréfum telst til skattskyldra tekna eða gjalda hjá félögum óháð innlausn.

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 skuli skattleggjast hér á landi.

3. Hlutdeildarskírteini

Yfirlit um bókfært verðmæti og gengi hlutdeildarskírteina.

	Bókfært verð			Gengi		
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Atorka Group hf.	498.164	477.024	464.867	3,14	3,01	2,93
Baugur Group hf.	84.847	84.847	84.847	1,08	1,08	1,08
Kögun hf.	271	246	200.784	0,00	0,00	2,15
Landic Property hf.	61.642	61.642	61.642	0,43	0,43	0,43
Milestone hf.	567	11.476	17.641	0,01	0,20	0,31
Nýsir hf.	25.472	25.472	25.472	0,20	0,20	0,20
Rusor ehf.	124.783	124.783	124.783	10,00	10,00	10,00
Síminn hf.	1.329	1.206	763.417	0,00	0,00	11,05
Stoðir hf.	1.162	1.054	1.000	0,00	0,00	0,01

Hlutdeild í upphafi er metin á uppreiknuðu virði kröfu miðað við fullar efndir á fyrirfram gefinni dagsetningu. Hlutdeildarhafar eignuðust eina krónu í viðkomandi flokki fyrir hverja krónu fjárhæðar kröfu sem notuð er til greiðslu hlutdeildar í sjóðnum.

20. ENDURSKOÐAÐUR ÁRSREIKNINGUR VEÐSKULDABRÉFASJÓÐSINS VIRÐINGAR FYRIR ÁRIÐ 2013

Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing

Fagfjárfestasjóður

Ársreikningur

2013

Rekstrarreikningur árið 2013

Skýr.	Veðskuldabréfa- sjóðurinn Virðing 2013	Veðskuldabréfa- sjóðurinn Virðing 2012
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld:		
Vextir og verðbætur	888.057	916.770
Vaxtagjöld	(14)	0
Hreinar fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	<u>888.043</u>	<u>916.770</u>
Rekstrargjöld		
Umsýslubóknun	18.000	18.049
Annar rekstrarkostnaður	3.584	1.912
	<u>21.584</u>	<u>19.961</u>
Hagnaður ársins færður á hlutdeildarskírteini	<u><u>866.459</u></u>	<u><u>896.809</u></u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2013

	Skýr.	Veðskuldabréfa- sjóðurinn Virðing 2013	Veðskuldabréfa- sjóðurinn Virðing 2012
Eignir			
Verðbréf með föstum tekjum		10.825.250	9.992.380
Verðbréf samtals		<u>10.825.250</u>	<u>9.992.380</u>
Handbært fé		457.428	418.975
Aðrar skammtímakröfur		6.999	10.434
Aðrar eignir samtals		<u>464.427</u>	<u>429.409</u>
Eignir samtals		<u><u>11.289.677</u></u>	<u><u>10.421.789</u></u>
Skuldir			
Hlutdeildarskírteini	3	11.286.719	10.420.260
Hlutdeildarskírteini samtals		<u>11.286.719</u>	<u>10.420.260</u>
Skuldir við rekstrar- og vörslufélög		2.958	1.529
Aðrar skuldir samtals		<u>2.958</u>	<u>1.529</u>
Skuldir samtals		<u><u>11.289.677</u></u>	<u><u>10.421.789</u></u>
Hlutdeildarskírteini	3	11.286.719	10.420.260
Fjöldi eininga		5.690.040	5.690.040
Gengi sjóðsbréfa í árslok 2013		<u>1,98</u>	<u>1,83</u>

Yfirlit um breytingar á hlutdeildarskírteinum árið 2013

Skýr.	Veðskuldabréfa- sjóðurinn Virðing 2013	Veðskuldabréfa- sjóðurinn Virðing 2012
Rekstrarhreyfingar		
Hagnaður ársins færður á hlutdeildarskírteini	866.459	896.809
Hækkun á hlutdeildarskírteinum	866.459	896.809
Hlutdeildarskírteini í ársbyrjun	10.420.260	9.523.451
Hlutdeildarskírteini í árslok	11.286.719	10.420.260

Yfirlit um fjárfestingar 31. desember 2013

Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing

	Markaðsverð	% af hreinni eign
Skuldabréf með veði í Fosshálsi 1	768.768	6,8%
Skuldabréf með veði í Borgartúni 25	690.913	6,1%
Skuldabréf með veði í Þönglabakka 6	488.404	4,3%
Skuldabréf með veði í Flugvallarvegi 3-3a	431.373	3,8%
Skuldabréf með veði í Seljavegi 2	426.771	3,8%
Skuldabréf með veði í Laugavegi 16	389.732	3,5%
Skuldabréf með veði í Austurvegi 1-5	353.876	3,1%
Skuldabréf með veði í Eyjaslóð og Hólmaslóð	351.788	3,1%
Skuldabréf með veði í Þjóðhildarstíg 2-6	312.977	2,8%
Skuldabréf með veði í Amtmannsstíg 1	304.478	2,7%
Skuldabréf með veði í Fróðengi 7, 9 og 11	280.032	2,5%
Skuldabréf með veði í Fiskislóð 3	234.562	2,1%
Skuldabréf með veði í Nóatúni 17	230.983	2,0%
Skuldabréf með veði í Vesturgötu 6,8,10 og 10A	229.401	2,0%
Skuldabréf með veði í Laugavegi, Njálsgötu o.fl.	229.278	2,0%
Skuldabréf með veði í Hlíðarhúsi 7	223.147	2,0%
Skuldabréf með veði í Lynghálsi 10	218.582	1,9%
Skuldabréf með veði í Laugavegi 31	218.433	1,9%
Skuldabréf með veði í húsnæði Minjaverndar	181.355	1,6%
Skuldabréf með veði í Hringhelli 9	181.808	1,6%
Skuldabréf með veði í Vesturbrú 7	174.914	1,5%
Skuldabréf með veði í Hverfisgötu 18	168.541	1,5%
Skuldabréf með veði í Víkurhvarfi 2	165.824	1,5%
Skuldabréf með veði í Smiðjuvegi 11	163.544	1,4%
Skuldabréf með veði í Nauthólsvegi 106	153.517	1,4%
Skuldabréf með veði í Hringbraut 121	152.109	1,3%
Skuldabréf með veði í Grandagarði 8	151.334	1,3%
Skuldabréf með veði í Bræðraborgarstíg 1	146.392	1,3%
Skuldabréf með veði í Pósthússtræti 18	137.008	1,2%
Skuldabréf með veði í Frikirkjuvegi 11	132.741	1,2%
Skuldabréf með veði í Bankastræti 7	130.423	1,2%
Skuldabréf með veði í Síðumúla 20-22	115.639	1,0%
Skuldabréf með veði í Faxafen 12	112.280	1,0%
Skuldabréf með veði í Eirhöfða 12	100.446	0,9%
Skuldabréf með veði í Laugavegi 51	96.185	0,9%
Skuldabréf með veði í Dufpaksbraut 10a	94.082	0,8%
Skuldabréf með veði í Laugavegi 46	93.109	0,8%
Skuldabréf með veði í Sólborgum	91.447	0,8%
Skuldabréf með veði í Álfheimum 74	82.602	0,7%
Skuldabréf með veði í Ármúla 32	82.566	0,7%
Skuldabréf með veði í Hverfisgötu 14 og 14a	74.830	0,7%
Skuldabréf með veði í Tjaldanesi	74.534	0,7%
Skuldabréf með veði í Eiríksgötu 17	69.275	0,6%
Skuldabréf með veði í Hvaleyrarbraut 39	60.744	0,5%
Skuldabréf með veði í Skógarhlíð 10	58.575	0,5%
Skuldabréf með veði í Bæjarhrauni 22	58.567	0,5%
Skuldabréf með veði í Stílholti 23	56.595	0,5%
Skuldabréf með veði í Kirkjustétt 2-6	53.970	0,5%
Skuldabréf með veði í Fiskislóð 29	53.413	0,5%
Skuldabréf með veði í jörðinni Nýabæ	48.440	0,4%
Skuldabréf með veði í Gunnarsbraut 46	48.051	0,4%

Yfirlit um fjárfestingar 31. desember 2013 frh.:

Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing frh.:

	Markaðsverð	% af hreinni eign
Skuldabréf með veði í Austurstræti 10A	48.024	0,4%
Skuldabréf með veði í Vesturbraut 10	47.206	0,4%
Skuldabréf með veði í Kársnesbraut 96a	45.916	0,4%
Skuldabréf með veði í Austurstræti 3	44.598	0,4%
Skuldabréf með veði í Selásbraut 98	44.480	0,4%
Skuldabréf með veði í Gylfaflöt 3	41.177	0,4%
Skuldabréf með veði í Tryggvagötu 11	40.550	0,4%
Skuldabréf með veði í Njarðarnesi 10	38.467	0,3%
Skuldabréf með veði í Grensásvegi 16	35.894	0,3%
Skuldabréf með veði í Grensásvegi 10	35.434	0,3%
Skuldabréf með veði í Funatröð 4	35.181	0,3%
Skuldabréf með veði í Engimýri III, Hörgársveit	32.896	0,3%
Skuldabréf með veði í Ketilhúshaga 44	31.135	0,3%
Skuldabréf með veði í Kringlunni 4-6	30.967	0,3%
Skuldabréf með veði í Snorrabraut 56	28.372	0,3%
Skuldabréf með veði í Drangahrauni 10	24.694	0,2%
Skuldabréf með veði í Þórðarsveig 6	22.723	0,2%
Skuldabréf með veði í Vesturgötu 10 A	22.595	0,2%
Skuldabréf með veði í Vesturgötu 2 A	20.348	0,2%
Önnur skuldabréf og vanskil	206.239	1,8%
Heildarverðmæti fjárfestinga	10.825.250	95,9%
Handbært fé	457.428	4,1%
Aðrar eignir og skuldir	4.041	0,0%
Hlutdeildarskírteini samtals	11.286.719	100,0%

Skýringar

1. Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur Veðskuldabréfasjóðsins Virðingar - Fagfjárfestisjóðs er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða. Hann byggir á kostnaðarverðisreikningsskilum að því undanskildu að verðbréf eru almennt metin á markaðsverði. Ársreikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum og eru fjárhæðir birtar í þúsundum. Sjóðurinn er hluti af Rekstrarfélagi verðbréfasjóða ÍV hf. sem er dótturfélag Íslenskra verðbréfa hf. og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar. Ársreikningur sjóðsins er ekki hluti af ársreikningi móðurfélagsins vegna eðli starfseminnar.

2. Reikningsskilaaðferðir

a. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

Vaxtatekjur og vaxtagjöld eru færð í rekstrarreikninginn eftir því sem þau falla til.

b. Umsýslubókun

Sjóðurinn greiðir Rekstrarfélagi verðbréfasjóða ÍV hf. umsýslubókun sem innifelur meðal annars laun starfsmanna rekstrarfélagsins, markaðskostnað og umsýslu við rekstur sjóðsins. Bókunin reiknast sem fast hlutfall af skuldbundnu framlagi sjóðfélaga sem er 10 milljarðar kr., sem hér greinir:

	Bókun
Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing	0,18%

Sjóðurinn greiðir auk þess beinan kostnað er fellur til vegna rekstrar og umsýslu. Kostnaður vegna endurskoðunar er greiddur af Rekstrarfélagi verðbréfasjóða ÍV hf.

c. Fjárfestingar

Skuldabréf sem skráð eru á skipulögðum verðbréfamarkaði sem er virkur og verðmyndandi eru metin á markaðsverði hvers tíma. Með virkum og verðmyndandi markaði er vísað í að dagslokagengi skuldabréfs er ekki byggt á gömlu viðskiptaverði, viðskiptum með óverulegan hlut af heildarútgáfu skuldabréfaflokks eða endurspegli ekki raunvirði skuldabréfs að mati sérfræðinga. Séu horfur á vanefndum útgefanda skuldabréfs er virði þess metið út frá væntum endurheimtum þar sem m.a. er horft til forgangskrafna. Skuldabréf þar sem útgefandi er metinn rekstrarhæfur en er ekki með virka verðmyndun á skipulögðum verðbréfamarkaði er metið á grundvelli ávöxtunarkröfu. Við mat á hæfilegri ávöxtunarkröfu hvers skuldabréfs er horft til almennrar áhættu og aðstæðna á markaði í árslok 2013.

d. Skattamál

Fagfjárfestisjóðir greiða ekki tekjuskatt heldur er hagnaður eða tap af rekstri þeirra skattlagður hjá eigendum hlutdeildarskírteina. Einstaklingar greiða fjármagnstekjuskatt af hagnaði sínum af hlutdeildarskírteinunum þegar þeir innleysa hann. Hagnaður og tap af hlutdeildarskírteinunum telst til skattskyldra tekna eða gjalda hjá félögum óháð innlausn.

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 skuli skattleggjast hér á landi.

Skýringar frh.:

3. Hlutdeildarskírteini

Raunávöxtun Veðskuldabréfasjóðsins Virðingar í árslok 2013.

	Síðustu 3 mánuði	Síðustu 6 mánuði	Síðustu 12 mánuði
Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing.....	1,20%	2,19%	5,24%

Yfirlit um bókfært verðmæti og gengi hlutdeildarskírteina.

	Bókfært verð			Gengi		
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Veðsk.br.sj. Virðing...	11.286.719	10.420.260	9.523.451	1,98	1,83	1,67

Yfirlit um hlutfallslega skiptingu eigna sjóðsins og fjárfestingarstefnu.

	Eign		Breyting	Fjárfestingarstefna	
	31.12.2013 %	31.12.2012 %		Lágmark %	Hámark %
Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing					
Skuldabréf stór Reykjavíkursvæði	93	91	2	0	100
Skuldabr. utan stór Reykjavíkursv. ...	3	5	(2)	0	20
Reiðufé	4	4	0		

Sundurliðun fjárfestinga sjóðsdeilda og hlutfallsleg skipting

Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing	Annað		Samtals	
	kr.	%	kr.	%
Aðrir fjármálagerningar	10.825.250	100	10.825.250	100
	10.825.250	100	10.825.250	100