

FAGFJÁRFESTASJÓÐURINN
ÍSH

LÝSING

Vegna töku skuldabréfaflokksins FISH 14 1 til viðskipta

Ágúst 2016

Samantekt

10.ágúst 2016

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 ihuga hvort fjárfesta skuli í slíkum verðbréfum.
A.2	Samþykki fyrir notkun fjármálamililiða á lýsingunni við síðari endursölu eða útboð.	Á ekki við.

B. Útgefandi

Liður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
B.1	Lögheiti og viðskiptaheiti útgefanda	Útgefandi þeirra skuldabréfanna sem þessi lýsing tekur til er Fagfjárfestastjóðurinn ÍSH, kt. 530114-9960
B.2	Lögheimili útgefandans og rekstrarform hans að lögum, löggjöfin sem útgefandinn starfar samkvæmt og heiti lands þar sem útgefandi er skráður.	Borgartún 29, 105 Reykjavík, Ísland. Útgefandi er sjóður um sameiginlega fjárfestingu, nánar tiltekið fagfjárfestastjóður skv. IV. kafla laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði.
B.16	Að því marki sem útgefanda er kunnugt um skal greina frá því hvort útgefandi sé beint eða óbeint í eigu eða undir yfirlýðingum einhvers aðila og hver sá aðili er og lýsa eðli slíkra yfirlýðinga.	Útgefandi er hvorki í beinni né óbeinni eigu né undir yfirlýðingum eins aðila. Útgefanda er ekki kunnugt um að til staðar sé fyrirkomulag sem getur seinna meir haft í för með sér breytingar á yfirlýðingum yfir útgefanda.
B.17	Lánshæfismat útgefanda eða skuldabréfa hans ef útgefandinn hefur farið	Á ekki við. Ekkert lánshæfismat til staðar

	fram á matið eða tekið þátt í matsferlinu.	
B.20	Yfirlýsing þess efnis hvort útgefanda hefur verið komið á fót sem félagi með sérstakan tilgang eða rekstrareiningu um sérverkefni í þeim tilgangi að gefa út eignavarin verðbréf.	Lýsing þessi tekur til flokks eignavarinna skuldabréfa sem gefin eru út af fagfjárfestastjóðnum ÍSH sem stofnaður var í janúar 2014 og er rekinn af Rekstrarfélagi Virðingar hf. Sjóðurinn var stofnaður sérstaklega utan um fjárfestingu í veðskuldabréfi útgefnu af Fasteignafélaginu Laugardalur ehf. („FL“), síðar yfirtekið af Íþróttta og Sýningahöllinni hf. („ÍS“) og var sjóðurinn stofnaður sérstaklega í þeim eina tilgangi að fjármagna lán til ÍS (ÍSH-bréfið) með útgáfu FISH 14 1 skuldabréfsins.
B.21	Lýsing á helstu starfsemi útgefanda, þ.m.t. heildaryfirlit yfir þá sem eru aðilar að verðbréfunarætluninni, þ.m.t. upplýsingar um beint eða óbeint eignarhald eða yfirráð á milli þessara aðila.	<p>Markmið sjóðsins er að ávaxta fjármuni sjóðsins og munu eignir sjóðsins standa að baki greiðslu skuldbindinga hans. Útgefandi hefur fjárfest í ÍSH-bréfinu, sem ÍS er greiðandi að, með það að markmiði að tryggja að hann geti mætt greiðslufæði vegna skuldaskjala og skuldbindinga sem sjóðurinn hefur gefið út og lánasamninga sem hann hefir gert, en markmiði útgefanda er lýst í 4.gr. reglna útgefanda. Eignir sjóðsins munu standa að baki greiðslu skuldbindinga sjóðsins.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fjárfestingarheimild útgefanda takmarkast við fjárfestingu í eftirtöldum fjármálagjörningum: • Veðskuldabréf, útgefið af Fasteignafélaginu Laugardal ehf., kt.551002-3140 (síðar sameinað Íþróttta og sýningarhöllinni hf., kt. 481200-3340.) • Verðbréfasjóðir/fjárfestingarsjóðir sem fjárfesta í skuldabréfum, vixlum og innlánnum • Innlán fjármálafyrirtækja og reiðufé <p>Fjárfestingar útgefanda 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 fagfjárfestastjóði.</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, 101 Reykjavík. Félagið er í eigu Virðingar hf.</p> <p>Stærstu eigendur hlutdeildarskírteina í Fagfjárfestastjóðnum ÍSH eru annarsvegar Rekstrarfélag Virðingar hf., kt.531109-2790 sem á 49% hlutdeildarskírteina eða 294.000 hluti, og hinsvegar Íþróttta- og sýningarhöllin hf., kt.481200-3340 sem á einnig 49,5% hlutdeildarskírteina eða 294.000 hluti. Einn eigandi á þau 1,5% hlutdeildarskírteina sem eftir standa.</p> <p>Útgefandi er hvorki í beinni né óbeinni eigu né undir yfirráðum eins aðila.</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	Valdar sögulegar fjárhagsupplýsingar um útgefanda, fyrir hvert	<p>Rekstrarreikningur fagfjárfestastjóðsins ÍSH árin 2014 og 2015</p> <p style="text-align: right;">2015 2014</p>

fjárhagsár sem sögulegar fjárhagsupplýsingar taka til, ásamt öllum síðari fjárhagsupplýsingum fyrir árslutatímabil ef einhver eru ásamt samanburðargögnum fyrir sama tímabil fyrra fjárhagsárs, að undanskildu því að krafan um samanburðarupplýsingar um efnahagsreikning telst uppfyllt ef lagðar eru fram árslokaupplýsingar úr efnahagsreikningi.

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Vextir og verðbætur.....	115.730	92.013
Vaxtagjöld.....	-112.217	-88.949
Hreinar fjármunatekjur og fjármagnsgjöld.....	3.513	3.064
Rekstrargjöld		
Umsýsluþóknun.....	3.032	2.895
Annar rekstrarkostnaður.....	416	112
	3.448	3.007
Hagnaður tímabils færður á hlutdeildarskírteini.....		
	65,7	56,8

* allar upphæðir eru í þúsundum króna

Efnahagsreikningur fagfjárfestastjóðsins ÍSH árin 2014 og 2015

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Eignir		
Verðbréf með föstum tekjum.....	2.066.894	2.057.268
Verðbréf samtals	2.066.894	2.057.268
Aðrar kröfur.....		
Aðrar kröfur.....	183	0
Sjóðir og bankainnistæður.....	3.902	4.671
Aðrar eignir samtals	3.902	4.671
Eignir samtals	2.070.979	2.061.939
Skuldir		
Hlutdeildarskírteini.....	723	657
Hlutdeildarskírteini samtals	723	657
Skuldabréfaútgáfa.....		
Skuldabréfaútgáfa.....	2.060.704	2.052.049
Ýmsar skammtímaskuldir.....	9.370	9.224
Aðrar skuldir samtals.....	2.070.074	2.061.282
Skuldir samtals	2.070.979	2.061.939

* allar upphæðir eru í þúsundum króna

		<p>Sjóðsstreymi Fagfjárfestasjóðsins ÍSH árin 2014 og 2015</p> <p>Rekstrarhreyfingar</p> <table> <tr> <td>Afkoma ársins færð á hlutdeildarskírt.</td> <td>65,7</td> <td>56,8</td> </tr> <tr> <td>Skammtímaskuldir hækkun (lækkun)</td> <td>136,5</td> <td>9.233,6</td> </tr> <tr> <td>Handbært fé frá rekstri</td> <td>202,2</td> <td>9.290,4</td> </tr> </table> <p>Fjárfestingarhreyfingar</p> <table> <tr> <td>Keypt verðbréf umfram seld</td> <td>-971,2</td> <td>5.219,1</td> </tr> <tr> <td>Fjárfestingarhreyfingar</td> <td>-971,2</td> <td>5.219,1</td> </tr> <tr> <td>Fjármögnunarhreyfingar</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hlutdeildarskírteini</td> <td>0</td> <td>600</td> </tr> <tr> <td>Fjármögnunarhreyfingar</td> <td>0</td> <td>600</td> </tr> </table> <table> <tr> <td>Hækkun (lækkun) á handbæru fé</td> <td>-769</td> <td>4.671,3</td> </tr> <tr> <td>Handbært fé í upphafi tímabils</td> <td>4.671,3</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Handbært fé í lok ársins</td> <td>3.902,3</td> <td>4.671,3</td> </tr> </table> <p>* allar upphæðir eru í þúsundum króna</p>	Afkoma ársins færð á hlutdeildarskírt.	65,7	56,8	Skammtímaskuldir hækkun (lækkun)	136,5	9.233,6	Handbært fé frá rekstri	202,2	9.290,4	Keypt verðbréf umfram seld	-971,2	5.219,1	Fjárfestingarhreyfingar	-971,2	5.219,1	Fjármögnunarhreyfingar			Hlutdeildarskírteini	0	600	Fjármögnunarhreyfingar	0	600	Hækkun (lækkun) á handbæru fé	-769	4.671,3	Handbært fé í upphafi tímabils	4.671,3	0	Handbært fé í lok ársins	3.902,3	4.671,3
Afkoma ársins færð á hlutdeildarskírt.	65,7	56,8																																	
Skammtímaskuldir hækkun (lækkun)	136,5	9.233,6																																	
Handbært fé frá rekstri	202,2	9.290,4																																	
Keypt verðbréf umfram seld	-971,2	5.219,1																																	
Fjárfestingarhreyfingar	-971,2	5.219,1																																	
Fjármögnunarhreyfingar																																			
Hlutdeildarskírteini	0	600																																	
Fjármögnunarhreyfingar	0	600																																	
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	-769	4.671,3																																	
Handbært fé í upphafi tímabils	4.671,3	0																																	
Handbært fé í lok ársins	3.902,3	4.671,3																																	
B.24	Lýsing á öllum verulegum óæskilegum breytingum á framtíðarhorfum útgefanda síðan síðustu endurskoðuðu reikningsskil hans voru birt.	Engar verulegar óæskilegar breytingar hafa orðið á framtíðarhorfum útgefanda frá 31. desember 2015 til dagsetningar þessarar lýsingar. Þann 1.janúar 2016 var skuldari ÍSH bréfsins, FL sameinað móðurfélagi sínu ÍS. af skipulagsástæðum. Sterkari skuldari mun einungis styrkja útgefanda.																																	
B.25	Lýsing á undirliggjandi eignum, þ.m.t.: — staðfesting þess efnis að verðbréfuðu eignirnar sem eru til tryggingar útgáfunni hafi getu til að mynda tekjur sem standa straum af gjaldföllum afborgunum af verðbréfunum — lýsing á almennum eiginleikum loforðsgjafanna og ef um er að ræða fáa loforðsgjafa, sem auðvelt er að tilgreina, skal leggja fram almenna lýsingu á hverjum þeirra — lýsing á lagalegu eðli eignanna — lánshlutfall eða umfang tryggingar — Ef matsskýrsla sem varðar fasteign er í lýsingunni skal gefa lýsingu á matinu.	<p>Í janúar 2014 fjárfesti útgefandi í ÍSH-bréfinu sem er rúmlega 99% af mótaðilaáhættu útgefanda við dagsetningu þessarar verðbréfalýsingar. Lang stærsti mótaðili útgefanda er því skuldari ÍSH-bréfsins, ÍS. Skuldabréfið FISH 14 1 speglar að fullu greiðslufæði ÍSH-bréfsins.</p> <p>ÍSH-bréfið ber 3,65% fasta verðtryggða vexti og greiðir skuldari af vöxtum og höfuðstól skuldarinnar fjórum sinnum á ári hverju. Lánið er tryggt með veði á 1.veðrétti í fasteigninni Engjavegi auk handveðs í bankareikningi ÍS sem leigugreiðslur, samkvæmt leigusamningi milli ÍS og Reykjavíkurborgar vegna fasteignarinnar Engjavegi, skulu lagðar inn á. Verðmæti fyrrnefndra trygginga skal aldrei fara undir 120% af uppreiknuðum eftirstöðvum ÍSH-bréfsins. Komi í ljós að verðmæti trygginga uppfylli ekki skilyrðið skal skuldara tilkynnt um vanefnd og gefinn 20 viðskiptadaga frestur til úrbóta, annað hvort með því að bæta við nýjum tryggingum sem eru ásættanlegar að mati lánveitanda, eða með því að greiða niður skuldabréfið ásamt uppgreiðslugjaldi þannig að ofangreindum veðsetningarhlutföllum sé aftir náð.</p> <p>Skuldara er heimilt að greiða upp lánið á samningsbundnum gjalddögum án samþykkis lánveitanda frá og með 1.janúar 2024 gegn greiðslu á 2% uppgreiðslugjaldi af eftirstöðvum lánsins á uppgreiðsludegi. Skuldari skal tilkynna lánveitanda með a.m.k. 15 bankadaga fyrirvara hyggist hann nýta sér framangreinda heimild. Greiði skuldari lánið upp að hluta eða í heild, ber útgefanda að inna af hendi samsvarandi greiðslu til skuldabréfaeigenda af skuldabréfunum skv.útgáfu þessari. Útgefandi skal tilkynna</p>																																	

		<p>skuldabréfaeigendum með amk. 15 daga fyrirvara hyggist hann nýta sér framangreinda heimild.</p> <p>Reykjavíkurborg og Samtök Iðnaðarins hafa skuldbundið sig til að halda rekstri ÍS í jafnvægi samkvæmt rammamningi um byggingu, fasteignastjórnun og leigu Íþrótt- og sýningarhallarinnar í Laugardal. Ekki er fyrirhugað að gefa út fleiri verðbréf sem tryggð yrðu með sömu eignum og skuldabréfin FISH 14 1 né ÍSH-bréfið.</p>
B.26	Ef útgáfan er tryggð með safni eigna, sem stýrt er með virkum hætti, skal tilgreina stika sem eru notaðir við fjárfestingar, nafn og lýsingu á aðilanum, sem er ábyrgur fyrir slíkri stjórnun, þ.m.t. lýsingu á tengslum þess aðila við alla aðra aðila sem eiga aðild að útgáfunni.	Á ekki við
B.27	Ef útgefandi fyrirhugar að gefa út fleiri verðbréf sem eru tryggð með sömu eignum skal greina frá því.	Á ekki við
B.28	Lýsing á skipulagi viðskiptanna, þ.m.t. flæðirit, ef nauðsyn krefur	<p>Fagfjárfestastjóðurinn ÍSH var stofnaður 13. janúar 2014 um fjárfestingu í veðskuldabréfi, að upphæð kr. 2.040.000, útgefnu 14. janúar 2014 af Fasteignafélaginu Laugardal ehf., sem hér er kallað ÍSH-bréfið. Fasteignafélagið leitaði til umsjónaraðila með það í huga að endurfjármagna þáverandi lán vegna fasteignarinnar. Áhugi fjárfesta leiddi til stofnunar útgefanda, Fagfjárfestastjóðsins ÍSH. Þann 13. janúar 2014 heimilaði stjórn Rekstrarfélags Virðingar útgáfu skuldabréfaflokks að nafnverði allt að krónur 2.040.000.000 fyrir hönd Fagfjárfestastjóðsins ÍSH. ÍSH-bréfið var gefið út þann 14. janúar 2014 en þann 20. janúar 2014 var gefinn út viðauki við ÍSH-bréfið þar sem vöxtum bréfsins var breytt úr 3,50% í 3,65%. Þann 20. janúar 2014 gaf útgefandi út skuldabréfið FISH 14 1 í kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar og síðar viðauka dagsettan 13. júlí 2016. Hafði útgefandi því þegar fjárfest söluandvirði skuldabréfaútgáfu FISH 14 1. Þann 1. janúar 2016 yfirtók móðurfélag FL, ÍS, félagið og er ÍS því núverandi skuldari lánsins. Greiðsluferill veðskuldabréfsins endurspeglast í greiðsluferli FISH 14 1, og er lokagjalddagi þeirra beggja í janúar 2049.</p>
B.29	Lýsing á fjármagnsflæði, þ.m.t. upplýsingar um mótaðila í skiptasamningum og alla aðra mikilvæga möguleika til að bæta láns hæfi/lausafjárstöðu og þeim sem veita þá.	<p>Stærð og skilmálar ÍSH-bréfsins og FISH 14 1 eru með þeim hætti að sjóðstreymi FISH 14 1 endurspeglar sjóðstreymi ÍSH-bréfsins og myndast þannig gegnumstreymi um sjóðinn, þó með þeim mun að heildarupphæð vaxtagreiðslna af eignum útgefanda er hærri en heildarupphæð vaxtagreiðslna af skuldbindingum hans. Sá munur er til að standa undir umsýslubóknun rekstraraðila og þeim kostnaði sem felst í að halda úti skuldabréfaflokki sem tekinn hefur verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. FISH 14 1 ber 3,5% verðtryggða vexti á meðan ÍSH-bréfið gefur 3,65% verðtryggða vexti.</p>
B.30	Nafn og lýsing á upphafsaðilum verðbréfuðu eignanna.	Fagfjárfestastjóðurinn ÍSH, sjá lið B.33 um frekari lýsingu á upphafsaðila verðbréfunar.
B.33	Starfsemi (B.1, B.2)	Útgefandi skuldabréfanna er Fagfjárfestastjóðurinn ÍSH, kt. 530114-9960, Borgartúni 29, 105 Reykjavík, Ísland. Stofndagur félagsins er 13. janúar 2014.

	<p>Skipulag (B.5) Fjöldi hluta og nafnverð (C.3)</p>	<p>Útgefandi er sjóður um sameiginlega fjárfestingu sem eingöngu stendur fagfjárfestum til boða. Útgefandi er fagfjárfestastjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60.gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði.</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, Ólöf Jónsdóttir 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 rekinn í einni deild. Á stofndegi sjóðsins er heildarfjöldi eininga í sjóðnum 600.000 og var gengi hvernar einingar á stofndegi 1 kr. Rekstrarfélag skal hafa frjálst og óskorað vald til að velja og hafna þeim er leggja fram áskriftarbeiðni og óska eftir að kaupa hlut í sjóðnum, án þess að rökstyðja ákvörðun sína. Skv. 8. gr. reglna útgefanda skal Rekstrarfélagið slíta sjóðnum innan 30 daga frá uppgjöri skuldabréfaútgáfu hans.</p> <p>Óheimilt er að gera breytingar á reglum útgefanda nema með samþykki a.m.k. 90% kröfuhafa sjóðsins, m.v. fjárhæð krafna. Rekstrarfélagi sjóðsins er með öllu óheimilt að sameina sjóðinn öðrum sjóðum eða lögaðilum.</p>
	<p>Stærstu hluthafar (B.6)</p>	<p>Stærstu eigendur hlutdeildarskírteina í Fagfjárfestastjóðnum ÍSH eru annarsvegar Rekstrarfélag Virðingar hf., kt.531109-2790 sem á 49% hlutdeildarskírteina eða 294.000 hluti, og hinsvegar Íprótta- og sýningahöllin hf., kt.481200-3340 sem á einnig 49,5% hlutdeildarskírteina eða 294.000 hluti. Einn eigandi á þau 1,5% hlutdeildarskírteina sem eftir standa.</p>
	<p>Samandregnar fjárhags upplýsingar (B.7)</p>	<p>Samkvæmt endurskoðuðum ársreikningi Fagfjárfestastjóðsins ÍSH fyrir árið 2015 námu heildareignir sjóðsins 2.071 milljón kr. þann 31. desember 2015, en þar af var 2.067 milljón kr. verðbréf með föstum tekjum (ÍSH-bréfið), auk þess sem sjóðurinn átti um 4 milljónir kr. í handbæru fé. Enginn eiginlegur rekstur er hjá útgefanda og sveiflast eignir hans fyrst og fremst í takt við þróun á virði ÍSH-bréfsins sem er tengt við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar með grunnildið 416,7 stig (janúar 2014). Fjárhagsstaða útgefanda er háð uppreiknuðu verði og greiðslum af ÍSH-bréfinu.</p>
	<p>Arðgreiðslustefna (C.7)</p>	<p>Efnahags- og rekstrarreikning Fagfjárfestastjóðsins ÍSH þann 31. desember 2015 má finna í lið B.23</p>
	<p>Helstu áhættuþættir sem eiga við um útgefanda eða atvinnugrein hans (D.2)</p>	<p>Eftir greiðslu alls kostnaðar við rekstur sjóðsins er stefnt að því að greiða hlutdeildarskírteinishöfum arð í samræmi við reglur sjóðsins. Arður á hverju ári er að hámarki 10% af nafnvirði útgefna hlutdeildarskírteina. Arði 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.</p>
	<p>Fyrirvarar í endurskoðunarskýrslum (B.10)</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 lausafjáraáhætta, vaxtaáhætta, samningsáhætta, markaðsáhætta, rekstraráhætta, lagaleg áhætta og mótaðilaáhætta.</p> <p>Endurskoðunarskýrslur veita það álit að ársreikningar félagsins gefi glögga</p>

	Afkomuspá/áætlun (B.9) Pro forma fjárhagsupplýsingar (B.8)	mynd af afkomu félagsins, efnahag þess og rekstri. Hvorki upplýsingargjöf um pro forma fjárhagsupplýsingar né rekstraráætlun eiga við útgefanda.
B.34	Lýsing á fjárfestingarmarkmiðum og -stefnu, þ.m.t. fjárfestingartakmarkanir, sem sjóður um sameiginlega fjárfestingu mun fylgja og lýsing á gerningunum sem notaðir eru.	Fjárfestingarmarkmiðum og -stefnu sjóðsins er lýst í 4. gr. reglna sjóðsins, en markmið sjóðsins er að ávaxta fjármuni sjóðsins. Eignir sjóðsins munu standa að baki greiðslu skuldbindinga hans. Sjóðurinn fjárfestir með það að markmiði að tryggja að hann geti mætt greiðsluflæði vegna skuldaskjala og skuldbindinga sem sjóðurinn hefur gefið út og lánasamninga sem hann hefur gert. Samkvæmt 4. gr. reglnanna er fjárfestingarstefna útgefanda bundin við eftirfarandi fjárfestingar: a) Veðskuldabréf, útgefið af Fasteignafélaginu Laugardal ehf., kt.551002-3140 (síðar sameinað Íþróttá og sýningarhöllinni hf., kt. 481200-3340.) b) Verðbréfasjóðir/fjárfestingarsjóðir sem fjárfesta í skuldabréfum, víxlum og innlánnum c) Innlán fjármálafyrirtækja og reiðufé Fjárfestingar sjóðsins í öðrum eignum en þeim sem eru taldar upp hér að ofan eru óheimilar. Við dagsetningu þessarar verðbréfalýsingar nam ÍSH-bréfið rúmlega 99% af eignum sjóðsins.
B.35	Takmarkanir á lántöku og/eða skuldsetningu sjóðs um sameiginlega fjárfestingu. Ef ekki er um að ræða neinar slíkar takmarkanir skal fylgja yfirlýsing þess efnis.	Í reglum sjóðsins er ekki kveðið á um takmarkanir á lántöku og/eða skuldsetningu útgefanda, en þó segir í 10 gr. reglna útgefanda að rekstrarfélaginu sé óheimilt að veðsetja eignir sjóðsins.
B.36	Lagaleg staða sjóðs um sameiginlega fjárfestingu, ásamt heiti eftirlitsyfirvalda í því landi þar sem hann er skráður.	Lögformlegt heiti útgefandans og viðskiptaheiti er Fagfjárfestasjóðurinn ÍSH. Útgefandi er skráður á Íslandi undir kennitölunni 530114-9960. Lögheimili útgefanda og skrifstofa er að Borgartúni 29, Reykjavík. Útgefandi er rekinn af Rekstrarfélagi Virðingar hf., kt. 531109-2790, Borgartúni 29, Reykjavík, sem fer með æðsta vald í málefnum útgefanda. Útgefandi er stofnaður, skráður og starfræktur sem fagfjárfestasjóður í rekstri 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 löggin og reglugerðir settar samkvæmt þeim.
B.37	Lýsing á dæmigerðum fjárfesti sem sjóður um sameiginlega fjárfestingu er ætlaður.	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 í meginmáli lýsingarinnar kemur fram að heimilt sé að meira en 20% af brúttóeignum sjóðs um sameiginlega fjárfestingu megi: a) fjárfesta, beint eða óbeint, í einni undirliggjandi eign eða b) fjárfesta í einum eða fleiri sjóðum um sameiginlega fjárfestingu sem síðan er heimilt að fjárfesta fyrir meira en 20% af brúttóeignum sínum í öðrum sjóðum um	Fasteignafélagið Laugardalur ehf („FL“) var í 100% eigu Íþróttá- og sýningarhallarinnar („ÍS“) fyrir sameiningu þeirra og voru félögin gerð upp bæði sem stök félög og einnig sem samstæða. FL var stofnað um nýbyggingu við Laugardalshöllina, þ.e. tengibyggingu og Íþróttá- og sýningarhöll við hlið eldri byggingarinnar, sem er í eigu Reykjavíkurborgar, og var eini tilgangur félagsins að fjármagna fasteignina. Þar sem FL hefur verið yfirtekið af móðurfélagi sínu ÍS, er það nú mótaðili útgefanda. Samkvæmt núverandi samþykktum ÍS er tilgangur félagsins „rekstur fjölnota íþróttá- og sýningarhúss í Laugardal auk reksturs Laugardalshallar í Reykjavík. Félagið annast allan rekstur hússins og þeirra mannvirkja sem því tengjast ásamt lóð og bílastæðum þeim tengdum. Félagið sér um alla markaðssetningu og útleigu hússins og þeirra þjónustu sem því tengist. Tilgangur félagsins er einnig að annast rekstur, markaðssetningu og útleigu annarra íþróttatengdra

<p>sameiginlega fjárfestingu eða c) vera háð láns hæfi eða greiðslugetu eins mótaðila</p> <p>skal birta upplýsingar um deili á aðilanum ásamt lýsingu á áhættunni (t.d. mótaðilaáhættu) auk upplýsinga um markaðinn þar sem verðbréf hans eru tekin til viðskipta.</p>	<p>mannvirkja eða annarra hliðstæðra fasteigna þar sem rekin er sambærileg starfsemi“. Tilgangur FL var „að eiga íþrótt- og sýningarhöllina í Laugardal, Reykjavík og annast fasteignarekstur hennar“. Í kjölfar sameiningar félaganna mun tilgangur ÍS útvíkkast og innihald fyrrum tilgang FL.</p> <p>Félagið er almennt hlutafélag og er stofndagur þess 8. desember 2000. Endurskoðendur félagsins eru DFK Endurskoðun ehf. og áritar Gunnar M. Erlingsson, löggiltur endurskoðandi, ársreikninga félagsins fyrir árin 2013-2015 án nokkurra fyrirvara.</p> <p>ÍS er í jafnri eigu Reykjavíkurborgar og Samtaka Iðnaðarins. ÍS leigir fasteignina Engjavegi að stærstum hluta til Reykjavíkurborgar og hefur gert við borgina samning um fasteignausmjón á Höllinni (eldri fasteigninni), íþrótt- og sýningarhöllinni (nýrri fasteigninni) og tengibyggingu, sem saman ganga í daglegu tali undir heitinu Laugardalshöllin.</p> <p>Í Laugardalshöll eru fimm íþróttasalir: Höllin og frjálsíþróttasalur auk lyftingasalar, ballettsalar og golfæfingarsvæðis. Í húsinu er fjöldi mismunandi ráðstefnu- og veislusala auk skemmtilegra sýningarsvæða. Bróðurpart hvers árs fer fram skipulögð íþróttastarfsemi á vegum Reykjavíkurborgar í höllinni, ásamt tilfallandi stórleikjum og stærri íþróttaviðburðum. Flestir landsleikir og stærri íþróttakappleikir landsins sem leiknir eru innanhúss fara fram í Laugardalshöll. Önnur starfsemi hússins er útleiga á aðstöðu sem er í boði, þ.e. veitinga- og ráðstefnusalir, tónleikar, veislur, stórar ráðstefnur og vörusýningar. Laugardalshöllin er flaggskip húsa þegar kemur að tónleikahaldi, ráðstefnum og stórum vörusýningum en húsið rúmar allt að 11.000 manns. Aðstaðan er einnig vinsæl þegar kemur að stórum árshátíðum enda stærsta hús sinnar tegundar á þeim markaði.</p> <p>Þeir áhættuþættir sem sérstaklega eiga við um ÍS eru lausafjánhætta, rekstraráhætta og samningsáhætta.</p> <p>Lausafjánhætta</p> <p>Lausafjánhætta er hættan á að ÍS geti ekki staðið við skuldbindingar sínar þegar þær gjaldfalla. Tekjur ÍS koma að mestu leiti frá Reykjavíkurborg í formi leigutekna, en einnig hefur ÍS tekjur af tónleika-, ráðstefnu og öðru viðburðahaldi í húsinu. Eigendur ÍS, Reykjavíkurborg og Samtök Iðnaðarins, hafa skuldbundið sig til að halda rekstri íþrótt- og sýningarhallarinnar í jafnvægi samkvæmt rammasamningi um byggingu, fasteignastjórnun og leigu íþrótt- og sýningarhallarinnar í Laugardal og um endurbætur og fasteignastjórnun á eldri byggingunni (hér eftir „Höllinni“). Tryggja Reykjavíkurborg og Samtök Iðnaðarins þannig að rekstur og greiðslustreymi ÍS verði alltaf jákvæður frá ári til árs. Sem viðmið hvers árs skal rekstrarniðurstaða fyrir afskriftir (EBITDA) að frádregnum vaxtakostnaði og afborgunum lána á hverju ári vera hærra en 0. Ef greiðslufall verður engu að síður, mun sjóðurinn leysa til sín veð á handveðsreikningi ÍS og/eða fasteignina Engjavegi.</p> <p>Rekstraráhætta</p> <p>Rekstraráhætta er hættan á tapi sem stafar m.a. af ófullnægjandi ferlum, fólki og kerfum, eða af ytri atburðum. Rekstur ÍS byggir að miklu leyti á leigusamningi við Reykjavíkurborg, en einnig á útleigu húsnæðisins vegna ráðstefna, veisluhalds og íþróttaiðkunar. Lækki tekjur ÍS af þessum viðburðum, hvort sem er vegna ytri ástæðna eða innri, gæti tekjutapið leitt til taps á rekstri ÍS og þar af leiðandi greiðsluerfiðleikum.</p>
--	--

		<p>Samningsáhætta</p> <p>Núverandi leigusamningur ÍS við Reykjavíkurborg gildir til 31 desember 2035. Hafi nýr samningur eða framlenging á gildandi leigusamningi, sem er ásættanlegur að mati lánveitanda, ekki verið gerður við Reykjavíkurborg eða annan leigutaka fyrir 1.október 2034 skapast gjaldfellingarheimild í ÍSH-bréfinu. Slík gjaldfelling gæti leitt til þess að ÍS þurfi að afla sér óhagstæðrar fjármögnunar eða selja fasteignina til þess að endurgreiða sjóðnum. Komi til slíks, er hætta á að ekki aflist nægt fé til þess að greiða skuld ÍS að fullu.</p>
B.39	<p>Ef sjóður um sameiginlega fjárfestingu má fjárfesta meira en 40% af brúttóeignum sínum í öðrum sjóði um sameiginlega fjárfestingu skal samantektin stuttlega útskýra annaðhvort: a) áhættuna, deili á undirliggjandi sjóði um sameiginlega fjárfestingu, og veita upplýsingar sem þörf væri á í samantekt viðkomandi sjóðs um sameiginlega fjárfestingu eða b) deili á undirliggjandi sjóði um sameiginlega fjárfestingu, hafi verðbréf sem gefin eru út af undirliggjandi sjóði um sameiginlega fjárfestingu þegar verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði eða jafngildum markaði.</p>	<p>Á ekki við</p>
B.40	<p>Lýsing á þjónustuaðilum umsækjanda, þ.m.t. hámark gjalda til greiðslu.</p>	<p>Rekstrarfélag Virðingar hf. er rekstrarfélag sjóðsins og fer með rekstur hans í samræmi við lög nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði. Lögformlegt heiti rekstrarfélagsins og viðskiptaheiti er Rekstrarfélag Virðingar hf. og er það skráð á Íslandi undir kennitölunni 531109-2790. Lögheimili rekstrarfélagsins og skrifstofa er að Borgartúni 29, 105 Reykjavík. Rekstrarfélag Virðingar hf. er hlutafélag, sbr. lög nr. 2/1995, sem var stofnað árið 2009. Félagið er í eigu Virðingar hf.</p> <p>Rekstrarfélag Virðingar hf. er sjálfstætt starfandi fjármálafyrirtæki skv. lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Rekstrarfélagið rekur verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði 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 töku skuldabréfa Fagfjárfestastjóðsins ÍSH til viðskipta á Nasdaq Iceland hf. er Virðing hf., kt. 561299-3909, Borgartúni 29, 105 Reykjavík. Umsjónaraðili er verðbréfafyrirtæki samkvæmt lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki og með starfsleyfi frá Fjármálaeftirlitinu. Virðing hf. er hlutafélag, sbr. lög nr. 2/1995, og var stofnað árið 1999. Félagið er í eigu lífeyrissjóða, stéttarféлага, hagsmunasamtaka og einstaklinga.</p>

		<p>Fram kemur í 6. gr. reglna útgefanda að útgefandi greiði rekstrarfélaginu umsýslupóknun sem skal á ársgrundvelli vera 0,15% af meðalstöðu heildareigna sjóðsins. Rekstrarfélagið greiðir þóknun vörsluaðila af umsýslupóknun sinni skv. 6. 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>Deili á og reglur sem gilda um alla fjárfestingastjóra, fjárfestingaráðgjafa, vörsluaðila, fjárhaldsaðila eða fjárvörsluaðila (þ.m.t. allir vörslusamningar sem úthlutað hefur verið).</p>	<p>Jónas Reynir Gunnarsson (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.</p> <p>Vörslufyrirtæki útgefanda er Virðing hf. Lögformlegt heiti þess og viðskiptaheiti er Virðing hf. og jafngilt hjáheiti er Virðing. Virðing hf. er skráð á Íslandi undir kennitölunni 561299-3909. Lögheimili Virðingar og höfuðstöðvar eru að Borgartúni 29, Reykjavík.</p> <p>Samkvæmt samningi hefur rekstrarfélag útgefanda útvistað til Virðingar hf. ýmsum lögbundnum verkefnum rekstrarfélagsins, s.s. að annast ákvörðun og útreikning á bókfærðu virði eigna útgefanda. Jafnframt annast Virðing hf. útreikninga á verðmæti hlutdeildarskírteina útgefanda og vörslu hlutdeildarskírteina og annarra gagna um víðskipti. Hefur útvistun á framangreindum verkefnum rekstrarfélagsins engin áhrif á ábyrgð rekstrarfélagsins gagnvart eigendum hlutdeildarskírteina. Jafnframt annast Virðing hf. og ber ábyrgð á bókhaldi og uppgjöri útgefanda í samræmi við reglur útgefanda og lög. Virðing hf. sér um að útbúa og senda efnahags- og rekstrarreikninga skv. lögum til endurskoðenda. Aðrar skýrslugjafir til opinberra aðila vegna útgefanda eru jafnframt í höndum Virðingar hf. ef efnið varðar þá þætti sem Virðing hf. hefur tekið að sér samkvæmt samningnum.</p>
B.42	<p>Lýsing á því hversu oft nettóvirði eigna sjóðs um sameiginlega fjárfestingu verður ákvarðað og hvernig fjárfestum verður tilkynnt um nettóvirði eigna.</p>	<p>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 Iceland hf. fyrir útgefendur fjármálagerninga, að jafnaði miðað við stöðu útgefanda 31. desember og 30. júní ár hvert. Ársreikningar liggja fyrir á skrifstofu rekstrarfélagsins. Rekstrarfélaginu er ekki heimilt að fresta mati á verðmæti eigna útgefanda.</p>
B.43	<p>Ef um er að ræða sjóða-sjóð um sameiginlega fjárfestingu skal skýra frá hvers kyns gagnkvæmum skuldbindingum sem kunna að verða á milli verðbréfaflokka eða fjárfestinga í öðrum sjóðum um sameiginlega fjárfestingu.</p>	<p>Á ekki við</p>
B.44	<p>Ef sjóður um sameiginlega fjárfestingu hefur ekki hafið starfsemi og engin reikningsskil hafa verið gerð við dagsetningu</p>	<p>Á ekki við. Sjá fjárhagsupplýsingar útgefanda í lið B.23</p>

	útgefandalýsingar skal gera grein fyrir því.									
B.45	Lýsing á eignasafni sjóðs um sameiginlega fjárfestingu.	Rúmlega 99% af eignum sjóðsins er ÍSH-bréfið sem fjallað er um í lið B.25 í þessari samantekt. Það sem eftir stendur er sjóður og bankainnistæður auk annarra krafna upp á tæplega 1% af eignum sjóðsins.								
B.46	Upplýsingar um nýlegasta nettóvirði hvers verðbréfs (ef við á).	<p>Úr efnahagsreikningur Fagfjárfestisjóðsins ÍSH þann 31. desember 2015.</p> <p>EIGNIR</p> <table> <tr> <td>Verðbréf með föstum tekjum (ÍSH-bréfið)</td> <td>2.066.894</td> </tr> <tr> <td>Aðrar kröfur</td> <td>183</td> </tr> <tr> <td>Sjóður og bankainnistæður</td> <td>3.902</td> </tr> <tr> <td>Eignir samtals</td> <td>2.070.797</td> </tr> </table>	Verðbréf með föstum tekjum (ÍSH-bréfið)	2.066.894	Aðrar kröfur	183	Sjóður og bankainnistæður	3.902	Eignir samtals	2.070.797
Verðbréf með föstum tekjum (ÍSH-bréfið)	2.066.894									
Aðrar kröfur	183									
Sjóður og bankainnistæður	3.902									
Eignir samtals	2.070.797									

C. Verðbréf

Liður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
C.1	Lýsing á tegund og flokki verðbréfa sem eru boðin til kaups og/eða tekin til viðskipta, þ.m.t. öll auðkennisnúmer verðbréfa	<p>Upphafleg höfuðstólsfjárhæð skuldabréfaflokksins og heildarheimild útgáfu nemur 2.040.000.000 kr. að nafnverði sem er fullnýtt. Skuldabréfin eru verðtryggð með vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu 416,7 í janúar 2014 og bera 3,50% fasta flata vexti sem reiknast með dagareglu 30E/360.</p> <p>Auðkenni flokksins er FISH 14 1 í kerfi Nasdaq Verðbréfamiðstöðvar hf., þar sem þau voru gefin út rafrænt 20. janúar 2014, og hefur verið óskað eftir sama auðkenni í kerfum Kauphallarinnar. ISIN-númer skuldabréfanna er IS0000024438.</p>
C.2	Upplýsingar um í hvaða gjaldmiðli verðbréfin eru gefin út	Bréfin eru gefin út í íslenskum krónum
C.5	Lýsing á hvers kyns takmörkunum á frjálsu framsali verðbréfanna.	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.
C.8	Lýsing á réttindum sem fylgja verðbréfunum „þ.m.t. forgangsörðun og takmörkun á þessum réttindum“—	<p>Skv. 10. gr. reglna útgefanda skal eignum útgefanda ráðstafað í eftirfarandi röð.</p> <ol style="list-style-type: none"> til greiðslu opinberra gjalda og til greiðslu rekstrarkostnaðar sjóðsins í samræmi við skilmála skuldaskjala eða lánasamninga sem útgefandi hefur gerið út eða gert. til hlutdeildarskírteinshafa 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 höfuðstólsjóðsins. Til greiðslu umfram endurheimtur. Komi til þess að sjóðurinn þurfi að fullnusta þær tryggingar sem standa á bak við veðskuldabréf sen hann hefur keypt og sú fullnusta skilar endurheimtum umfram útstandandi kröfur sjóðsins, ber honum að greiða slíkt til kröfuhafa í hlutfalli við fjárhæð kröfu þeirra. afgangsstaerðir við slit. Þeir fjármunir sem eftir standa í sjóðnum þegar liðir A, B, C og D hafa verið greiddir og öll hlutdeildarskírteini innlest, greiðast til rekstrarfélagsins við slit sjóðsins. <p>Skv. 16. gr. reglna útgefanda er óheimilt að gera breytingar á reglum sjóðsins nema með samþykki a.m.k. 90% 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</p>

		skuldabréfaeigenda
C.9	<p>Nafnvextir</p> <p>Upphafsdagur og gjalddagar vaxta</p> <p>Gjalddagi og fyrirkomulag á niðurgreiðslu lánsins, þ.m.t. hvernig endurgreiðslur fara fram</p> <p>Upplýsingar um ávöxtun</p> <p>Nafn fulltrúa eiganda skuldabréfa</p>	<p>FISH 14 1 skuldabréfin bera 3,50% fasta flata vexti. Skuldabréfin voru gefin út 20. janúar 2014. Fyrsti vaxtadagur skuldabréfanna var 20. janúar 2014.</p> <p>Upphaflegur höfuðstóll endurgreiðist ásamt uppsöfnuðum vöxtum á hverjum tíma með jöfnum greiðslum (jafngreiðslulán – annuitet). Fyrst 20. apríl 2014.</p> <p>Vextir greiðast fjórum sinnum á ári þ.e. þann 20. janúar, 20. apríl, 20. júlí og 20. október ár hvert. Fyrst 20. apríl 2014 og síðast þann 20. janúar 2049. Heimilt er að greiða upp lán þetta á samningsbundnum gjalddögum án samþykkis skuldabréfaeigenda frá og með 1. janúar 2024 gegn greiðslu á 2% uppgreiðslugjaldi af eftirstöðvum lánsins á uppgreiðsludegi.</p> <p>Ef ÍS, skuldari veðskuldabréfs í eigu útgefanda, nýtir sér rétt sinn til uppgreiðslu samkv. veðskuldabréfinu, ber útgefanda að inna af hendi samsvarandi greiðslu til skuldabréfaeigenda af skuldabréfunum samkv. útgáfu þessari. Útgefandi skal tilkynna skuldabréfaeigendum með a.m.k. 15 daga fyrirvara hyggist hann nýta sér framangreinda heimild.</p> <p>Vextir reiknast með dagareglu 30E/360.</p> <p>Skuldabréfið er verðtryggt með vísitölu neysliverðs með grunnvísitölu 416,7 í janúar 2014.</p> <p>Fyrirsvar fyrir handhafa skuldabréfa: Á ekki við.</p>
C.12	Lágmarksnafnverð útgáfu.	Hver eining skuldabréfanna er kr. 20.000.000,-. Hlutaeiningar eru ekki heimilaðar.
C.21	Upplýsingar um markaðinn þar sem verslað verður með verðbréfin og sem lýsing hefur verið birt fyrir.	Skuldabréfin voru gefin út rafrænt þann 20. janúar 2014 í kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar og hafa þegar verið seld fagjáfrestum. Sala þeirra fór fram gegn staðgreiðslu. Búið er að óska eftir töku til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar.

D. Áhættur

Liður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
D.2	Lykilupplýsingar um helstu áhættur sem varða útgefandann sérstaklega.	<p>Þeir áhættuþættir sem sérstaklega eiga við um útgefanda eru lausafjáraháætta, uppgreiðsluáháætta, vaxta- og verðbólguháætta, samningsáháætta, markaðsáháætta, lagaleg áháætta, rekstraráháætta, mótaðilaáháætta og sértæk áháætta tengd íþróttá- og sýningahöllinni.</p> <p>Lausafjáraháætta Lausafjáraháætta 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 ÍSH-bréfinu og verða þessar greiðslur notaðar til að greiða höfuðstól og vexti af FISH 14 1 auk þess sem sjóðurinn er með tæplega 4 milljónir króna í handbæru fé. Ef greiðslufall verður á ÍSH-bréfinu gæti komið til þess að sjóðurinn geti ekki staðið í skilum með greiðslur til fjárfesta á réttum gjalddögum.</p> <p>Vaxtaáháætta Útgefandi mun mögulega 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 4 gr. reglna útgefanda. Ekki er víst að útgefandi eigi kost á að ávaxta fjármuni sína á sambærilegum kjörum og eru á FISH 14 1 skuldabréfunum sem bera fasta 3,50% verðtryggða vexti.</p>

Samningsáhætta

Ákvæði ÍSH-bréfsins leggja skuldara ÍSH-bréfsins ýmsar skyldur á herðar sem ekki tengjast greiðslu vaxta og höfuðstóls.

Standi greiðandi veðskuldabréfsins 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.

Markaðsáhætta

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

Rekstraráhætta

Rekstur útgefanda er undir eftirliti áhættustýringar Virðingar hf., kt. 561299-3909, Borgartúni 29, 105 Reykjavík. 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 starfspáttu, 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.

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 fagfjárfestastjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, sbr. 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði. Fjármálaeftirlitið hefur eftirlit með starfsemi fagfjárfestastjóða og að starfsemin sé í samræmi við lög og reglugerðir, sbr. 63. gr. sömu laga.

Mótaðilaáhætta

ÍSH-bréfið er um 99% af eignum Fagfjárfestastjóðsins ÍSH við dagsetningu þessarar lýsingar og verður helsta eign sjóðsins. Er nánast öll mótaðilaáhætta útgefanda á höndum ÍS.

ÍSH-bréfið er tryggt með veði á 1. veðrétti í fasteigninni Engjavegi, auk handveðs í bankareikningi ÍS. Leigugreiðslur, samkvæmt leigusamningi milli ÍS og Reykjavíkurborgar dags. 4.apríl 2006 vegna fasteignarinnar Engjavegi, skulu lagðar inn á handveðsreikninginn. Vextir og höfuðstóll af ÍSH-bréfinu eru greiddir í jöfnum greiðslum ársfjórðungslega með lokagjaldþaga þann 20. janúar 2049, en allar vaxtagreiðslur af ÍSH-bréfinu ásamt endurgreiðslu höfuðstóls eru í íslenskum krónum. Nafnvirði höfuðstóls ÍSH-bréfsins er tengt við vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu 416,7 í janúar 2014.

Eftirfarandi er frekari útlistun á þeim áhættuþáttum sem tengjast skuldara ÍSH-bréfsins, ÍS, og snúa að útgefanda.

		<p>Lausafjárahætta Lausafjárahætta er hættan á að ÍS geti ekki staðið við skuldbindingar sínar þegar þær gjaldfalla. Tekjur ÍS koma að mestu leiti frá Reykjavíkurborg í formi leigutekna, en einnig hefur ÍS tekjur af tónleika-, ráðstefnu og öðru viðburðahaldi í húsinu. Eigendur ÍS, Reykjavíkurborg og Samtök Iðnaðarins, hafa skuldbundið sig til að halda rekstri ÍS í jafnvægi.</p> <p>Rekstraráhætta Rekstraráhætta er hættan á tapi sem stafar m.a. af ófullnægjandi ferlum, fólki og kerfum, eða af ytri atburðum. Rekstur ÍS byggir að miklu leyti á leigusamningi við Reykjavíkurborg, en einnig á útleigu húsnæðisins vegna ráðstefna, veisluhalds og íþróttaiðkunar. Lækki tekjur ÍS af þessum viðburðum, hvort sem er vegna ytri ástæðna eða innri, gæti tekjutapið leitt til taps á rekstri ÍS og þar af leiðandi greiðsluferfiðleikum.</p> <p>Samningsáhætta Núverandi leigusamningur ÍS við Reykjavíkurborg gildir til 31 desember 2035. Hafi nýr samningur eða framlenging á gildandi leigusamningi, sem er ásættanlegur að mati lánveitanda, ekki verið gerður við Reykjavíkurborg eða annan leigutaka fyrir 1.október 2034 skapast gjaldfellingarheimild í ÍSH-bréfinu. Slík gjaldfelling gæti leitt til þess að ÍS þurfi að afla sér óhagstæðrar fjármögnunar eða selja fasteignina til þess að endurgreiða sjóðnum. Komi til slíks, er hætta á að ekki aflist nægt fé til þess að greiða skuld ÍS að fullu.</p>
D.3	Lykilupplýsingar um helstu áhættur sem varða verðbréfin sérstaklega.	<p>Fjárfesting í skuldabréfum útgefnum af útgefanda felur í sér áhættu. Verðmæti skuldabréfanna getur lækkað jafnt sem hækkað. Fjárfestar geta tapað verðmæti allrar fjárfestingar sinnar í skuldabréfum útgefnum af útgefanda eða eftir atvikum hluta hennar.</p> <p>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.</p> <p>Markaðsáhætta Aðstæður á markaði breytast og hefur það í för með sér að ávöxtunarkrafa hækkar eða lækkar, markaðsaðstæður hafa á endanum áhrif á verð og þar með markaðsvirði bréfanna. Að auki geta aðstæður útgefanda breyst og þær breytingar geta haft áhrif á viðhorf fjárfesta gagnvart skuldabréfunum til hækkunar eða lækkunar þeirrar ávöxtunarkröfu sem eðlilegt er að gera til bréfanna. Fjárfestar geta því ekki gengið að því sem vísu að selja bréfin á sömu ávöxtunarkröfu og þeir kaupa þau á.</p> <p>Uppgjörsáhætta Ekki er sjálfgefið að uppgjör á vöxtum og afborgunum skili sér rétt í gegnum greiðsluferfi eða verði með þeim hætti sem fjárfestar gera ráð fyrir sökum mistaka eða tafa hjá mótaðila.</p> <p>Vörsluáhætta Þeir fjárfestar sem nýta sér vörsluþjónustu bera áhættuna sem slíkri þjónustu fylgir, þ.e. að eignir í vörslu tapist að einhverju eða öllu leyti sökum vanrækslu eða sviksamlegra athafna af hálfu starfsmanna vörsluðila útgefanda, Virðingar hf., kt. 561299-3909, Borgartúni 29.</p>

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

E. Tilboð

Liður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
E.4	Lýsing á hvers kyns hagsmunum, þ.m.t. ósamrýmanlegum hagsmunum, sem skipta máli fyrir útgáfu/útboð.	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 tóku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkað Kauphallarinnar er greidd af útgefanda sjálfum. Hagsmunir umsjónaraðila eru að ljúka töku til viðskipta í Kauphöll á FISH 14 1 og eru þeir í samræmi við hagsmuni útgefanda. Við dagsetningu þessarar verðbréfalýsingar var sölu á öllum skuldabréfum FISH 14 1 lokið.
E.7	Áætlaður kostnaður sem útgefandi eða tilboðsgjafi krefur fjárfestinn um.	Á ekki við

FAGFJÁRFESTASJÓÐURINN
ÍSH

VERÐBRÉFALÝSING
Vegna töku skuldabréfaflokksins FISH 14 1 til viðskipta

10.08.2016

Efnisyfirlit verðbréfalýsingar

1.	ÁHÆTTUÞÆTTIR.....	3
2.	TILKYNNING TIL FJÁRFESTA.....	4
3.	ORÐSKÝRINGAR	5
4.	ÁBYRGIR AÐILAR	5
5.	FYRIRKOMULAG ÚTGÁFU SKULDABRÉFANNA.....	6
6.	UPPLÝSINGAR UM SKULDABRÉFAFLOKK.....	7
7.	UNDIRLIGGJANDI EIGN	12
8.	SKIPULAG OG ÁÆTLAÐ SJÓÐSSTREYMI ÚTGEFANDA.....	14
9.	HEIMILDIR OG SKULDBINDINGAR	15
10.	TAKA TIL VIÐSKIPTA OG GREIÐSLUFYRIRKOMULAG.....	16
11.	SKATTAMÁL	17
12.	UPPLÝSINGAR FRÁ ÞRIÐJA AÐILA.....	17
13.	KOSTNAÐUR VEGNA TÖKU TIL VIÐSKIPTA	17
14.	REGLUR FAGFJÁRFESTASJÓÐSINS ÍSH	19
15.	ÚTGÁFULÝSING FISH 14 1.....	20

VERÐBRÉFALÝSING

1. ÁHÆTTUÞÆTTIR

Verðbréfalýsing þessi, dags. 10. ágúst 2016 er hluti lýsingar, dags. 10. ágúst 2016 sem er gerð vegna umsóknar um töku skuldabréfa með auðkennið FISH 14 1 til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland hf. Lýsingin samanstendur af þremur aðskildum skjölum, verðbréfalýsingu þessari auk útgefandalýsingar og samantektar dagsettum þann 10. ágúst 2016. Hægt er að nálgast skjölin á skrifstofu Rekstrarfélags Virðingar hf., Borgartúni 29, Reykjavík og á heimasíðu Rekstrarfélags Virðingar á <http://virdingsjodir.is/utgefing-efni/>.

Hér á eftir fer umfjöllun um þá áhættuþætti sem útgefandi, Fagfjárfestastjóðurinn ÍSH, kt. 530114-9960, 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. Kaflinn 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, uppgjörssáhætta, 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 FISH 14 1 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 10. ágúst 2016, áður en ákvörðun er tekin um að fjárfesta í skuldabréfum útgefanda.

Óskað hefur verið eftir töku skuldabréfa útgefanda til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf., 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 hækkunar eða lækkunar þeirrar ávöxtunarkröfu sem eðlilegt er að gera til bréfanna. Fjárfestar geta því ekki gengið að því sem vísu að selja bréfin á sömu ávöxtunarkröfu og þeir kaupa þau á.

1.3. Uppgjörssáhætta

Ekki er sjálfgefið að uppgjör á vöxtum og afborgunum skili sér rétt í gegnum greiðsluferfi 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 vísitölnni getur hins vegar haft áhrif á virði skuldabréfanna til hækkunar eða lækkunar.

2. TILKYNNING TIL FJÁRFESTA

Verðbréfalýsing þessi, dags. 10. ágúst 2016 er hluti lýsingar, dags. 10. ágúst 2016, sem er gerð vegna umsóknar um töku skuldabréfa með auðkennið FISH 14 1 til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland hf. Lýsingin samanstendur af þremur skjölum, verðbréfalýsingu þessari auk útgefandalýsingar og samantektar dagsettum 10. ágúst 2016. Komi fram mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni varðandi upplýsingar í lýsingunni á tímabilinu frá því að hún er staðfest og þar til að viðskipti með skuldabréfin hefjast á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland mun útgefandi útbúa viðauka við lýsinguna í samræmi við 46. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Hægt er að nálgast skjölin á skrifstofu Virðingar hf., Borgartúni 29, 105 Reykjavík og á heimasíðu Rekstrarfélags Virðingar á <http://virdingsiodir.is/utgefid-efni/>.

Fjárfesting í skuldabréfum útgefnum af Fagfjárfestastjóðnum ÍSH 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.

3. ORDSKÝRINGAR

Í þessari verðbréfalýsingu merkir:

1. *Útgefandi/sjóðurinn*: Fagfjárfestastjóðurinn ÍSH, kt. 530114-9960, Borgartún 29, 105 Reykjavík.
2. *Umsjónaraðili/Virðing*: Virðing hf., kt. 561299-3909, Borgartúni 29, 105 Reykjavík.
3. *Skuldabréfin*: Skuldabréfaflokkurinn FISH 14 1.
4. *FL*: Fasteignafélagið Laugardalur ehf., kt.551002-3140, Engjavegi 8, 108 Reykjavík
5. *ÍS*: Íþróttta- og sýningarhöllin hf., kt.481200-3340, Engjavegi 8, 108 Reykjavík
6. *ÍSH-bréfið*: Veðskuldabréf í eigu sjóðsins, útgefið Fasteignafélaginu Laugardalur ehf., síðar yfirtekið af ÍS (Íþróttta- og sýningarhöllinni hf).
7. *Fasteignin Engjavegi*: fasteignin Engjavegi 8, 108 Reykjavík, fastanúmer 226-6544, merkt 02 0101
8. *Handveðsreikningur ÍS*: bankareikningur ÍS nr.513-26-10350 hjá Íslandsbanka hf. Leigugreiðslur, samkvæmt leigusamningi milli ábyrgðaraðila og Reykjavíkurborgar dags. 4.apríl 2006, vegna fasteignarinnar Engjavegi skulu lagðar inn á handveðsreikninginn.
9. *Rammasamningurinn*: Rammasamningur um byggingu, fasteignastjórnun og leigu fasteignarinnar Íþróttta- og sýningarhöllin auk tengibyggingar í Laugardal og um endurbætur og fasteignastjórnun á Höllinni (eldri byggingu).
10. *Höllin*: Eldri bygging sem hin nýja fasteign Íþróttta-og sýningarhöllin er tengd við með tengibyggingu, saman eru Höllin og Fasteignin Engjavegi kölluð Laugardalshöllin
11. *Hlutdeildarskírteini*: Fjármálagerningur sem er staðfesting á tilkalli allra þeirra sem eiga hlutdeild í sjóðnum.
12. *Kauphöll*: Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík
13. *Aðalmarkaður Kauphallarinnar*: Skipulegur verðbréfamarkaður skv. skilgreiningu 2. gr. laga nr. 110/2007 um kauphallir sem Kauphöllin rekur.
14. *Verðbréfamiðstöð*: Nasdaq verðbréfamiðstöð hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík.
15. *Rekstrarfélagið*: Rekstrarfélag Virðingar hf., kt. 531109-2790, Borgartúni 29, 105 Reykjavík.
16. *Fjármálaeftirlitið*: Fjármálaeftirlitið, kt. 541298-3209, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík.
17. *Reykjavíkurborg/RVK*: Reykjavíkurborg, kt.530269-7609, Ráðhúsi Reykjavíkur, Tjarnargötu 11, 101 Reykjavík.
18. *Samtök Iðnaðarins*: Samtök Iðnaðarins, kt.511093-2019, Borgartún 35, 105 Reykjavík.
19. *Kr./krónur*: Íslenskar krónur

4. ÁBYRGIR AÐILAR

4.1. Útgefandi

Útgefandi skuldabréfanna er Fagfjárfestastjóðurinn ÍSH. Útgefandi er sjóður um sameiginlega fjárfestingu, nánar tiltekið fagfjárfestastjóður skv. IV. kafla laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði og lýtur sem slíkur eftirliti Fjármálaeftirlitsins.

4.2. Umsjónaraðili

Umsjónaraðili tóku skuldabréfa Fagfjárfestastjóðsins ÍSH 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 auk umsjónar og vinnu vegna töku skuldabréfanna til viðskipta í Kauphöll. Þá er umsjónaraðili jafnframt umsjónaraðili útreiknings skv. útgáfulýsingu FISH 14 1. 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.

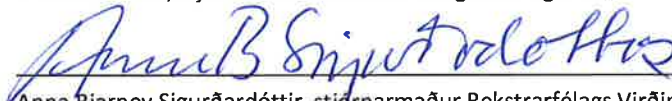
Reykjavík, 10. ágúst 2016



Kristján Borkur Einarsson, stjórnarformaður Rekstrarfélags Virðingar hf.



Ólöf Jónsdóttir, stjórnarmaður Rekstrarfélags Virðingar hf.



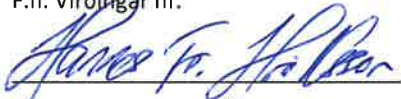
Anna Bjarney Sigurðardóttir, stjórnarmaður Rekstrarfélags Virðingar hf.

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, 10. ágúst 2016

F.h. Virðingar hf.



Hannes Frímann Hrólfsson

Forstjóri

5. FYRIRKOMULAG ÚTGÁFU SKULDABRÉFANNA

5.1. Fyrirkomulag útgáfu

Útgáfa skuldabréfanna var ekki sölutryggð og voru skuldabréfin einungis boðin útvöldum fagfjárfestum til kaups. 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 14.1.2014 og voru þau skráð í kerfi Nasdaq verðbréfamíðstöðvar þann 20.1.2014. Einn viðauki við skuldabréfin hefur verið gefinn út, þann 10. ágúst 2016.

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 Iceland hf. Umsjónaraðili hefur verið forsvarsmönnum útgefanda til ráðgjafar við gerð þessarar lýsingar.

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 FISH 14 1 og eru þeir í samræmi við hagsmuni útgefanda. Við dagsetningu þessarar verðbréfalýsingar var sölu á öllum skuldabréfum FISH 14 1 lokið.

5.4. Framkvæmd fjárfestingarstefnu

Í samræmi við reglur útgefanda, er Rekstrarfélagið ábyrgt fyrir daglegum rekstri sjóðsins og kemur fram fyrir hönd hans. Helsta fjárfesting sjóðsins hefur þegar verið framkvæmd og aðrar ekki fyrirhugaðar, en verði þörf fyrir skammtíma fjárfestingu lausafjár er Rekstrarfélagið ábyrgt fyrir því að fjárfestingar séu í samræmi við fjárfestingarstefnu útgefanda eins og henni er lýst í 4.gr. reglna sjóðsins.

6. UPPLÝSINGAR UM SKULDABRÉFAFLOKK

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

Skilmálar skuldabréfaflokksins eru eftirfarandi:

Auðkenni:	FISH 14 1
ISIN:	IS0000024438
Tegund bréfs:	Jafngreiðslubréf
Ábyrgð á greiðslu útgáfu	<p>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.</p> <p>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.</p>

Heildarheimild samkv.	ISK 2.040.000.0000
Útgefið nú:	ISK 2.040.000.000
Nafnverðseiningar:	ISK 20.000.000 –tuttugu milljónir króna–
Útgáfudagur:	20. janúar 2014
Lokagjalddagi:	20. janúar 2049
Verðtrygging:	Skuldabréfin eru verðtryggð með vísitölu neysluverðs til verðtryggingar með grunnvísitölu 416,7 í janúar 2014.
Nafnvextir:	Fastir flatir vextir - 3,50% (dagaregla 30E/360)
Fyrsti vaxtadagur:	20. janúar 2014
Fyrsti gjalddagi vaxta:	20. apríl 2014
Greiðsla vaxta og höfuðstóls	Upphaflegur höfuðstóll endurgreiðist ásamt uppsöfnuðum vöxtum á hverjum tíma með jöfnum greiðslum (jafngreiðslulán – annuitet). Fyrst 20. apríl 2014. Berir gjalddaga upp á dag sem ekki er bankadagur skal gjalddagi vera næsti bankadagur þar á eftir, nema sá dagur sé í næsta mánuði, en þá skal gjalddagi færast fram á næsta bankadag á undan gjalddaga.
Fjöldi gjalldaga á ári	Fjórir gjalldagar á ári, þann 20. janúar, 20. apríl, 20. júlí og 20. október 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 13. janúar 2014.
Skráð í kauphöll?	Já, skuldabréfin verða skráð, stefnt er á skráningu fyrir 31. desember 2016.
Uppgreiðsluheimild	Heimilt er að greiða upp lán þetta á samningsbundnum gjalddögum án samþykkis skuldabréfaeigenda frá og með 1. janúar 2024 gegn greiðslu á 2% uppgreiðslugjaldi af eftirstöðvum lánsins á uppgreiðsludegi. Ef Íþrótt- og sýningarhöllin, skuldari veðskuldabréfs í eigu útgefanda, nýtir sér rétt sinn til uppgreiðslu samkv. veðskuldabréfinu, ber útgefanda að inna af hendi samsvarandi greiðslu til skuldabréfaeigenda af skuldabréfunum samkv. útgáfu þessari. Útgefandi skal tilkynna skuldabréfaeigendum með a.m.k. 15 daga fyrirvara hyggist hann nýta sér framangreinda heimild.
Eignir til tryggingar skuldabréfs	Eignir útgefanda standa til tryggingar á greiðslu þessa skuldabréfs. Helsta eign útgefanda í samræmi við fjárfestingarheimildir útgefanda samkv. 4 gr. reglna hans, er eftirfarandi: Veðskuldabréf útgefið af Fasteignafélaginu Laugardal ehf., kt.551002-3140, síðar sameinað Íþrótt- og sýningarhöllinni hf., kt. kt.481200-3340, þar sem skilmálar eru meðal annars eftirfarandi: i. <i>Upphaflegur höfuðstóll:</i> 2.040.000.000 ISK ii. <i>Lánsform:</i> Jafnar greiðslur iii. <i>Lánstími:</i> 35 ár iv. <i>Verðtrygging:</i> Vísitala neysluverðs til verðtryggingar v. <i>Uppgreiðsluheimild:</i> Heimilt er að greiða upp lánið á

	<p>samningsbundnum gjalddögum án samþykkis lánveitanda frá og með 1. janúar 2024 gegn greiðslu á 2% uppgreiðslugjaldi af eftirstöðvum lánsins á uppgreiðsludegi</p> <p><i>vi. Tryggingar:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> a. 1. veðréttur í Engjavegi 8, Reykjavík, fnr. 226-6544 merkt 02 0101, Laugardalshöll – Íþrótt og sýningarhöll, birt stærð 10072,8 m² b. Handveð í bankareikningi sem leigugreiðslur frá Reykjavíkurborg samkv. leigusamningi dagsettum 4. apríl 2006 berast inn á. c. Verðmæti trygginga skal aldrei fara undir 120% af uppreiknuðum eftirstöðvum veðskulda-bréfsins <p><i>vii. Kvaðir:</i> Í veðskuldabréfinu er m.a. að finna kvaðir um eftirfarandi atriði:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Bókfært eigið fé skal aldrei vera lægra en 200 m.kr b. Takmörkun á ráðstöfun eigna c. Veðsetningarbann d. Óheimilt er að breyta leigusamningum e. Bann við samruna, skiptingu eða slitum, nema um sé að ræða samruna eða skiptingu innan samstæðu og slíkt hefur ekki áhrif á tryggingastöðu f. Takmarkanir á nýjum fjárfestingum g. Skuldara er óheimilt að greiða út arð nema með fyrirfram samþykki lánveitanda h. Takmarkanir á frekari lántöku og uppgreiðslu annarra lána umfram samningsskyldu <p>Fjárfestingarheimildir útgefanda eru takmarkaðar samkv. 4. gr. reglna hans við fjárfestingar í:</p> <ol style="list-style-type: none"> <i>i.</i> Veðskuldabréf, útgefið af Fasteignafélaginu Laugardal ehf., kt.551002-3140 (síðar sameinað Íþrótt og sýningarhöllinni hf., kt. 481200-3340.) <i>ii.</i> Verðbréfasjóðir/fjárfestingarsjóðir sem fjárfesta í skuldabréfum, vixlum og innlánnum. <i>iii.</i> Innlán fjármálafyrirtækja og reiðufé. <p>Fjárfestingar útgefanda í öðrum eignum eru óheimilar.</p> <p>Samkv. 10 gr. reglna útgefanda er óheimilt að veðsetja eignir hans.</p>
<p>Gjaldfelling vegna vanskila</p>	<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 gjaldfældri 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</p>

	<p>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>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 heimildir til gjaldfellingar	<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 óheimilt að gera skilmálabreytingar á veðskuldabréfi, dags. 14.01.2014, útgefnu af Íþrótt- og sýningarhöllinni hf., kt. 481200-3340 sem fela í sér eftirgjöf skuldar, breytingar á vaxtakjörum og/eða gefa eftir tryggingar, nema með samþykki 90% eigenda útgefina skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð.</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 sérstökum skilyrðum skuldabréfs þessa. Íþrótt- og sýningarhöllin hf. kt. 481200-3340 hefur ekki gert nýjan leigusamning eða framlengt gildandi leigusamningi um Engjaveg 8, sem er ásættanlegur að mati 90% eigenda útgefina skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð krafna fyrir 1. október 2034. Útgefandi gerir breytingar á reglum sínum, í andstöðu við 2 mgr. í 16.gr. reglna útgefanda. Skuldabréfaflokkurinn er ekki skráður á Nasdaq Iceland fyrir 31.desember 2016. <p>Gjaldfelli eigandi skuldabréfs í skuldabréfaflokknum kröfu sína í samræmi við ákvæði skuldabréfaflokksins áður en til skráningar kemur skal útgefandi upplýsa aðra skuldabréfaeigendur um slíka gjaldfellingu.</p> <p>Komi til þess að útgefandi þurfi að fullnusta þær tryggingar sem standa á bak við veðskuldabréf sem hann hefur keypt og sú fullnusta skilar endurheimtum umfram útistandandi kröfur, ber útgefanda að greiða endurheimtur til skuldabréfaeigenda í hlutfalli við eign þeirra í skuldabréfaflokknum.</p>
Ágreiningsmál:	Rísi mál út af skuldabréfaflokki þessum, má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt reglum XVII. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.
Breytingar á skilmálum og fundir skuldabréfa-eigenda	Til að samþykkja skilmálabreytingu á skuldabréfaflokknum eða aðrar ákvarðanir sem snúa að skuldabréfaflokknum þarf útgefandi samþykki 90% eigenda útgefina skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð krafna.

	<p>Útgefandi skal kynna tillögur eða skilmálabreytingar og leita samþykkis fyrir þeim á fundi sem hann skal boða í gegnum tilkynningakerfi Verðbréfamiðstöðvar með minnst 15 daga fyrirvara.</p> <p>Útgefanda ber að tilkynna Verðbréfamiðstöð um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfaflokks.</p>
Afskráning	<p>Skuldabréfaflokkur verður afskráður sjö sólarhringum eftir lokagjaldþaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda. Útgefanda ber að tilkynna Verðbréfamiðstöð um greiðslufall flokksins og skal í því tilviki senda Verðbréfamiðstöð tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram.</p>

6.1. Forgangsröðun greiðslna

Skv. 10. gr. reglna sjóðsins, en þær má finna í 14 kafla þessarar verðbréfalýsingar, eiga eigendur skuldabréfaflokksins FISH 14 1 forgang á eignir sjóðsins eftir að sjóðurinn hefur greitt opinber gjöld og rekstrarkostnað sjóðsins.

6.2. Fjárfestingarstefna útgefanda

Eins og lýst er í 4. gr. reglna útgefanda, er markmið sjóðsins að ávaxta fjármuni sjóðsins. Eignir sjóðsins munu standa að baki greiðslu skuldbindinga hans. Sjóðurinn fjárfestir með það að markmiði að tryggja að hann geti mætt greiðslufleði vegna skuldaskjala og skuldbindinga sem sjóðurinn hefur gefið út og lánasamninga sem hann hefur gert. Samkvæmt 4. gr. reglnanna er fjárfestingarstefna útgefanda bundin við eftirfarandi fjárfestingar:

- a) Veðskuldabréf, útgefið af Fasteignafélaginu Laugardal ehf., kt.551002-3140 (sem var síðar yfirtekið af ÍS)
- b) Verðbréfasjóðir/fjárfestingarsjóðir sem fjárfesta í skuldabréfum, víxlum og innlánum
- c) Innlán fjármálafyrirtækja og reiðufé

Fjárfestingar sjóðsins í öðrum eignum en þeim sem eru taldar upp hér að ofan eru óheimilar. Við dagsetningu þessarar verðbréfalýsingar nam ÍSH-bréfið rúmlega 99% af eignum sjóðsins.

Fjárfestingarmarkmiðum og -stefnu sjóðsins er lýst í 4. 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. 90% kröfuhafa sjóðsins m.v. fjárhæð krafna. Reglur sjóðsins má finna í 14. kafla verðbréfalýsingar 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 vaxtakröfur skuldabréfanna. Í 5. grein sömu laga kemur fram að fyrningarfrestur á kröfum skv. skuldabréfi og á kröfum sem hafa verið skráðar rafrænni skráningu í verðbréfamiðstöð fyrnast á tíu árum, á það ákvæði við um fyrningarfrest á kröfum til endurgreiðslu 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 EIGN

Í janúar 2014 fjárfesti útgefandi í ÍSH-bréfinu sem er rúmlega 99% af mótaðilaáhættu útgefanda við dagsetningu þessarar verðbréfalýsingar. Lang stærsti mótaðili útgefanda er því skuldari ÍSH-bréfsins, ÍS (Íþróttá- og sýningarhöllin hf.)

ÍSH-bréfið er tryggt með veði á 1.veðrétti í fasteigninni Engjavegi auk handveðs í bankareikningi ÍS sem leigugreiðslur, samkvæmt leigusamningi milli ÍS og Reykjavíkurborgar vegna fasteignarinnar Engjavegi, skulu lagðar inn á. Verðmæti fyrrnefndra trygginga skal aldrei fara undir 120% af uppreiknuðum eftirstöðvum ÍSH-bréfsins. Komi í ljós að verðmæti trygginga uppfylli ekki skilyrðið skal skuldara tilkynnt um vanefnd og gefinn 20 viðskiptadaga frestur til úrbóta, annað hvort með því að bæta við nýjum tryggingum sem eru ásættanlegar að mati lánveitanda, eða með því að greiða niður skuldabréfið ásamt uppgreiðslugjaldi þannig að ofangreindum veðsetningarhlutföllum sé aftur náð.

Reykjavíkurborg og Samtök Iðnaðarins hafa skuldbundið sig til að halda rekstri ÍS í jafnvægi samkvæmt rammasamningi um byggingu, fasteignastjórnun og leigu Íþróttá- og sýningarhallarinnar í Laugardal. Ekki er fyrirhugað að gefa út fleiri verðbréf sem tryggð yrðu með sömu eignum og FISH 14 1 né ÍSH-bréfið.

7.1. Forsaga og tilgangur kaupa sjóðsins á ÍSH-bréfinu

Fagfjárfestastjóðurinn ÍSH var stofnaður 13. janúar 2014 um fjárfestingu í veðskuldabréfi, að upphæð kr. 2.040.000, útgefnu 14. janúar 2014 af Fasteignafélaginu Laugardal ehf., sem hér er kallað ÍSH-bréfið. Fasteignafélagið leitaði til umsýnaraðila með það í huga að endurfjármagna þáverandi lán vegna fasteignarinnar. Áhugi fjárfesta leiddi til stofnunar útgefanda, Fagfjárfestastjóðsins ÍSH. Þann 13. janúar 2014 heimilaði stjórn Rekstrarfélags Virðingar útgáfu skuldabréfaflokksins FISH 14 1 að nafnverði allt að krónur 2.040.000.000 fyrir hönd Fagfjárfestastjóðsins ÍSH. ÍSH-bréfið var gefið út þann 14. janúar 2014 en þann 20. janúar 2014 var gefinn út viðauki við skuldabréfið þar sem vöxtum bréfsins var breytt úr 3,50% í 3,65%. Þann 20. janúar 2014 gaf útgefandi út skuldabréfið FISH 14 1 í kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar. Hafði útgefandi því þegar fjárfest söluandvirði skuldabréfaútgáfu FISH 14 1. Þann 1. janúar 2016 yfirtók móðurfélag FL, ÍS, félagið og er ÍS því núverandi skuldari lánsins. Greiðsluferill ÍSH-bréfsins endurspeglast í greiðsluferli FISH 14 1, og er lokagjalddagi þeirra beggja í janúar 2049.

Fasteignafélagið Laugardalur var í 100% eigu ÍS., sem er í jafnri eigu Reykjavíkurborgar og Samtaka Iðnaðarins. FL var stofnað um nýbyggingar við Höllina, þ.e. tengibyggingu og Íþróttá- og sýningarhöll við hlið eldri byggingarinnar. Eldri byggingin er í eigu Reykjavíkurborgar en

nýbyggingin var í eigu FL, nú ÍS. Fasteign FL var leigð út til ÍS, sem framleigir stærstum hluta áfram til Reykjavíkurborgar. ÍS hefur einnig tekjur af útleigu húsnæðisins til einkaaðila vegna íþróttaiðkunar, sýninga, veisluhalds o.fl. Reykjavíkurborg hefur einnig gert samning við ÍS um fasteignausmjón á Höllinni (eldri byggingunni), íþrótt- og sýningarhöllinni og tengibyggingunni. Óheimilt er skv. ÍSH-bréfinu að skilamálabreyta þeim leigusamningum sem á hinni veðsettu fasteign hvíla nema með fyrirfram skriflegu samþykki lánveitanda.

Markmið sjóðsins er að tryggja að hann geti mætt greiðslufláði vegna skuldaskjala og skuldbindinga sem sjóðurinn hefur gefið út og lánasamninga sem hann hefur gert, en markmiði útgefanda er lýst í 4. gr. reglna útgefanda. ÍSH-bréfið ber fasta 3,65% vexti auk verðtryggingar og er tryggt með veði á fyrsta veðrétti í Fasteigninni Engjavegi og handveðsreikningi ÍS sem leigugreiðslu Reykjavíkurborgar eru greiddar inn á. Lán útgefanda til FL/ÍS mun vera helsta fjárfesting útgefanda, en útlitun á fjárfestingarheimildum útgefanda má sjá í 4 gr. reglna útgefanda. Því er endurgreiðsluferli sjóðsins þegar hafið og mun því ljúka í síðasta lagi árið 2049 á lokagjaldsdaga FISH 14 1 og er áætlað að sjóðnum verði þá slitið, en skv. 13. gr. reglna sjóðsins er ákvörðun um slit sjóðsins þó ávallt í höndum rekstrarfélagsins.

7.2. Um ráðstöfun uppgreiðsluandvirðis eigna sjóðsins

Skuldara ÍSH-bréfsins er heimilt að greiða upp lán sitt á samningsbundnum gjalddögum án samþykkis útgefanda frá og með 1. janúar 2024 gegn greiðslu á 2% uppgreiðslugjaldi af eftirstöðvum lánsins á uppgreiðsludegi. Ef ÍS, skuldari ÍSH-bréfsins, nýtir sér rétt sinn til uppgreiðslu samkv. veðskuldabréfinu, ber útgefanda að inna af hendi samsvarandi greiðslu til skuldabréfaeigenda af skuldabréfunum samkv. útgáfu þessari. Útgefandi skal tilkynna skuldabréfaeigendum með a.m.k. 15 daga fyrirvara hyggist hann nýta sér framangreinda heimild.

7.3. Bókfært virði

Mat á eignum, skv. 9. grein reglna útgefanda, skal á hverjum tíma endurspegla raunverulegt virði þeirra að teknu tilliti til markaðsaðstæðna. Það skal vera reiknað með eftirfarandi hætti:

- Veðskuldabréf skulu vera uppreiknuð og samanstanda af eftirstöðvum höfuðstóls, uppsöfnuðum vöxtum og veðbótum.
- Innlán og reiðufé skal metið á nafnvirði ásamt áföllnum vöxtum.
- Eign í verðbréfa- og fjárfestingarsjóðum skal metin á markaðsvirði
- 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.

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.

7.4. Varsla

Í samræmi við samning um umsjá og vörslur fjármálagerninga, 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 fagfjárfestasjóði, sbr. II. kafli C. Skyldur vörsluaðila skv. samningum eru að tryggja að sala, útgáfa, endurkaup, innlaun og ógilding hlutdeildarskírteina verðbréfasjóðs fari fram skv. lögum og reglum hlutaðeigandi aðila, að tryggja að innlaunarvirði hlutdeildarskírteina sé reiknað í samræmi við lög og reglur hlutaðeigandi aðila, að framfylgja fyrirætlunum 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.

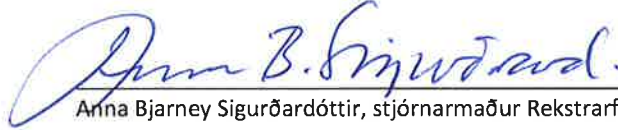
7.5. Yfirlýsing stjórnar Rekstrarfélags Virðingar hf.

Stjórn Rekstrarfélags Virðingar hf., kt. 531109-2790, Digranesvegi 1, 200 Kópavogi, sem fer með æðsta vald í málefnum útgefanda, lýsir því yfir að þær upplýsingar sem koma fram í þessari verðbréfalýsingu og tengjast ÍS. hafa verið nákvæmlega byggðar á upplýsingum sem ÍS hefur gefið út, m.a. ársreikningum og samþykktum félagsins. Að svo miklu leyti sem útgefanda er kunnugt um og honum er unnt, staðfestir stjórn útgefanda, út frá þeim upplýsingum sem ÍS hefur birt, að engum staðreyndum sé sleppt sem geri upplýsingarnar er varða ÍS og útgefandi hefur eftir í þessari verðbréfalýsingu, ónákvæmar eða misvísandi.

Reykjavík, 10. ágúst 2016



Kristján Börkur Einarsson, stjórnarformaður Rekstrarfélags Virðingar hf.



Anna Bjarney Sigurðardóttir, stjórnarmaður Rekstrarfélags Virðingar hf.



Ólöf Jónsdóttir, stjórnarmaður Rekstrarfélags Virðingar hf.

8. SKIPULAG OG ÁÆTLAÐ SJÓÐSSTREYMI ÚTGEFANDA

8.1. Skilmálabreytingar

Til að samþykkja skilmálabreytingu á skuldabréfaflokknum þarf samþykki að lágmarki 90% skuldabréfaeigenda 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. Komi til þess að skilmálabreyting sé samþykkt á fundinum, þá skal slík samþykkt send Verðbréfamiðstöð sem birtir hana á vef sínum sem viðauka við fyrirliggjandi útgáfulýsingu skuldabréfaflokksins.

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

8.2. Áætlað sjóðsstreymi útgefanda

Stærð og skilmálar ÍSH-bréfsins og FISH 14 1 eru með þeim hætti að sjóðstreymi FISH 14 1 endurspeglar sjóðstreymi ÍSH-bréfsins og myndast þannig gegnumstreymi um sjóðinn, þó með þeim mun að heildarupphæð vaxtagreiðslna af eignum útgefanda er hærri en heildarupphæð vaxtagreiðslna af skuldbindingum hans. Sá munur er til að standa undir umsýslubókun rekstraráðila og þeim kostnaði sem felst í að halda úti skuldabréfaflokki sem tekinn hefur verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. FISH 14 1 ber 3,5% verðtryggða vexti á meðan ÍSH-bréfið gefur 3,65% verðtryggða vexti, eins og greint er frá í kafla 7.1 í þessari verðbréfalýsingu.

Taka ber fram að skv. 1. mgr. 6 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 13. janúar 2014 framkvæmdastjóra félagsins fullt umboð til að gefa út skuldabréfaflokk fyrir hönd útgefanda, að nafnvirði kr. 2.040.000.000,-, 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 lokagjaldsdaga 20. janúar 2049. Framangreind heildarheimild til útgáfu er nýtt að fullu með útgáfu FISH 14 1.

9.2. 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 10. ágúst 2016 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:

- a. Að selja ekki ÍSH-bréfið eða að láta það af hendi nema fullt og eðlilegt endurgjaldi komi fyrir.
- b. Að veðsetja ekki eigur sínar

9.3. Gjaldfellingarheimildir

Við eftirfarandi atvik er heimilt að gjaldfella fyrirvaralaust og án aðvarana eftirstöðvar skuldar ásamt gjaldföllnum vöxtum og öðrum greiðslum sem útgefanda er skylt að greiða:

- I. Hafi greiðsla vaxta, verðbóta eða höfuðstóls ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga
- II. Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamnings, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppbóði

- eða ef eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa
- III. c) Ef útgefandi brýtur gegn öðrum ákvæðum skuldabréfs þessa s.s. ákvæðum um sérstakar skuldbindingar t.d. varðandi frekari lántöku eða veðsetningu án samþykkis kröfuhafa.
 - IV. Brotið er gegn sérstökum skilyrðum skuldabréfs þessa.
 - V. Íþróttá- og sýningarhöllin hf. kt. 481200-3340 hefur ekki gert nýjan leigusamning eða framlengt gildandi leigusamningi um Engjaveg 8, sem er ásættanlegur að mati 90% eigenda útgefina skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð krafna fyrir 1. október 2034.
 - VI. Útgefandi gerir breytingar á reglum sínum, í andstöðu við 2 mgr. í 16.gr. reglna útgefanda.
 - VII. Skuldabréfaflokkurinn er ekki skráður á Nasdaq Iceland fyrir 31. desember 2016.

Greiða ber dráttarvexti af gjaldfallinni eða gjaldfelldri fjárhæð samkvæmt framanrituðu í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndaálag sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

10. TAKA TIL VIÐSKIPTA OG GREIÐSLUFYRIRKOMULAG

10.1. Rafræn útgáfa

Skuldabréfin voru gefin út rafrænt þann 20.01.2014 í kerfi Verðbréfamiðstöðvar og hafa þegar verið seld fagfjárfestum. Útgáfa skuldabréfanna var ekki sölutryggð og voru skuldabréfin einungis boðin útvöldum fagfjárfestum til kaups. Engin opinber tilkynning var birt um útboðið, sem taldist ekki almennt útboð í skilningi 43. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Skilmálar skuldabréfanna eru í samræmi við kafla 2.2. í útgáfulýsingu, dagsettri 17.01.2014 með viðauka dagsettum 13. júlí 2016, en útgáfulýsinguna, sem birt var í kerfum Verðbréfamiðstöðvarinnar við útgáfu skuldabréfanna, má einnig finna í 15. kafla verðbréfalýsingar þessarar.

Skuldabréfaflokkur FISH 14 1 verður afskráður sjö sólarhringum eftir gjalddaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda. Útgefanda ber að tilkynna Verðbréfamiðstöð um greiðslufall flokksins og skal í því tilviki senda Verðbréfamiðstöð tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram. Með afskráningu er átt við afskráningu úr kerfum Nasdaq verðbréfamiðstöðvar hf.

Búið er að óska eftir töku til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar þann 10. ágúst 2016. FISH 14 1 skuldabréfin verða tekin til viðskipta einum viðskiptadegi eftir að Kauphöllin birtir tilkynningu þess efnis.

10.2. Greiðslufyrirkomulag

Rekstrarfélag Virðingar hf. mun með milligöngu Verðbréfamiðstöðvar greiða af skuldabréfunum höfuðstól, vexti og verðbætur á gjalddaga til þeirra reikningsstofnana sem skráðir eigendur skuldabréfanna hafa falið vörslu á skuldabréfum sínum. Virðing hf. annast endanlegar greiðslur inn á VS reikninga eigendanna f.h. rekstrarfélagsins. Virðing hf. annast fyrir hönd útgefandans útreikning á greiðslum.

Virðing hf., Borgartúni 29, 101 Reykjavík annaðist miðlun bréfanna við sölu þeirra

10.3. Uppsagnarákvæði er varða umsjónaraðila útreikninga

Engin ákvæði eru fyrir hendi er snerta ráðningu eða uppsögn umsjónaraðila útreiknings fyrir útgefanda. Eins og fram kemur í kafla 10.2 þessarar verðbréfalýsingar er Virðing hf. umsjónarmaður útreiknings fyrir útgefanda.

10.4. Aðgengi útgefanda að eigendum

Til að tryggja réttindi skuldabréfaeigenda og upplýsingagjöf til þeirra fram að töku til viðskipta skuldabréfanna í Kauphöll, skal útgefanda heimilt að afla upplýsinga hjá Nasdaq Verðbréfamiðstöð 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. ÍSH-bréfinu.

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 frá Íþrótt- og sýningarhöllinni hf. og Fasteignafélaginu Laugardal ehf. eru fengnar frá félögunum sjálfum. 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 aðili hefur birt, að upplýsingarnar eru réttar og engum staðreyndum er sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða misvísandi. Heimilda frá þriðja aðila er getið þar sem það á við.

13. KOSTNAÐUR VEGNA TÖKU TIL VIÐSKIPTA

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

Heildarkostnaður útgefanda við töku FISH 14 1 til viðskipta í Kauphöll er áætlaður kr. 1.460.000. Skv. gjaldskrá innheimtir Kauphöll kr. 710.000 fyrir að taka útgáfuna til viðskipta og er hann greiddur af útgefanda. Fjármálaeftirlitið innheimtir tímagjald af útgefanda fyrir yfirlestur og staðfestingu lýsingar og nam þóknun eftirlitsins kr. 750.000.

Árlegur kostnaður útgefanda vegna töku FISH 14 1 til viðskipta er áætlaður samtals kr. 406.720. Fastagjald Kauphallar nemur kr. 250.000 en að auki innheimtir Kauphöllin markaðstengt gjald sem nemur 0,00045% af markaðsvirði skuldabréfanna og er áætlað að kostnaður vegna þess gjalds nemi kr. 36.720 á ári. Að auki innheimtir Nasdaq Verðbréfamiðstöð árgjald vegna skuldabréfaútgáfu sem nemur 0,002% af markaðsvirði útgáfunnar en aldrei lægra en sem nemur kr. 120.000 á ári. Áætlað er að það gjald nemi kr. 120.000 á ári.

Útgefandi ber allan kostnað umsjónaraðila við töku skuldabréfanna til viðskipta í Kauphöll auk árlegs kostnaðar sem tilgreindur er í 3. mgr. þessara kafla.

14. REGLUR FAGFJÁRFESTASJÓÐSINS ÍSH

Reglur Fagfjárfestastjóðsins ÍSH

1. gr.

Nafn og rekstrarfélag sjóðsins

Nafn sjóðsins er Fagfjárfestastjóðurinn ÍSH, kt. 530114-9960. Rekstrarfélag sjóðsins er Rekstrarfélag Virðingar hf., kt. 531109-2790, Digranesvegi 1, 200 Kópavogi (hér eftir í reglum þessum nefnt „rekstrarfélag“).

Rekstrarfélagið er ábyrgt fyrir daglegum rekstri sjóðsins og kemur fram fyrir hönd hans. 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 vottorðs.

Í samræmi við 2. mgr. 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði skal fjárhag sjóðsins haldið aðgreindum frá fjárhag rekstrarfélagsins og er sjóðurinn einn ábyrgur fyrir skuldbindingum sínum.

2. gr.

Orðskýringar og skilgreiningar

Í reglum þessum merkir:

1. *Sjóður er Fagfjárfestastjóðurinn ÍSH sem er sjóður um sameiginlega fjárfestingu sem rekinn er af rekstrarfélagi verðbréfasjóða skv. lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Fagfjárfestastjóðurinn ÍSH er fagfjárfestastjóður, sbr. IV. kafli nr. 128/2011.*
2. *Stofndagur sjóðsins telst vera sá dagur sem rekstrarfélag sjóðsins gefur út hlutdeildarskírteini sjóðsins í fyrsta sinn.*
3. *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.*
4. *Hrein eign sjóðsins er virði eigna sjóðsins að frádregnum skuldum sjóðsins.*

3. gr.

Ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins

Sjóðurinn er rekinn í einni deild. Fjárfestingar sjóðsins fjármagnar hann með útgáfu hlutdeildarskírteina, sbr. 10. gr. reglna sjóðsins, með útgáfu skuldabréfa, víxla og annarra skuldaskjala til fjárfesta og með gerð lánasamninga.

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 aðrir kröfuhafar hans geta eingöngu beint kröfum sínum gegn Fagfjárfestastjóðnum ÍSH og eignum sem tilheyra sjóðnum. Í bókhaldi og ársreikningum rekstrarfélagsins er eignum og skuldbindingum Fagfjárfestastjóðsins ÍSH haldið aðskildum frá öðrum eignum rekstrarfélagsins og sjóðum á vegum þess. Greiðsluskýldur 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.

+HR
Sjóður

4. gr.

Fjárfestingarstefna Fagfjárfestasjóðsins ÍSH

Markmið sjóðsins er að ávaxta fjármuni sjóðsins. Eignir sjóðsins munu standa að baki greiðslu skuldbindinga sjóðsins. Sjóðurinn fjárfestir með það að markmiði að tryggja að hann geti mætt greiðslufæði vegna skuldaskjala og skuldbindinga sem sjóðurinn hefur gefið út og lánasamninga sem hann hefur gert.

Sjóðurinn mun fjárfesta í veðskuldabréfi útgefnu af Fasteignafélaginu Laugardalur ehf., kt. 551002-3140. Veðskuldabréfinu er ætlað að standa undir greiðslufæði vegna skuldabréfa sem sjóðurinn gefur út. Geta sjóðsins til að standa við skuldbindingar sínar er því háð greiðslugetu Fasteignafélagsins Laugardal ehf. til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart sjóðnum samkvæmt veðskuldabréfinu.

Fjárfestingarstefna sjóðsins er bundin við eftirfarandi fjárfestingar:

- a) Veðskuldabréf, útgefið af Fasteignafélaginu Laugardalur ehf., kt. 551002-3140
- b) Verðbréfasjóðir/fjárfestingarsjóðir sem fjárfesta í skuldabréfum, vixlum og innlánum
- c) Innlán fjármálafyrirtækja og reiðufé

Fjárfestingar sjóðsins í öðrum eignum eru óheimilar.

5. gr.

Vörslufyrirtæki sjóðsins

Vörslufyrirtæki sjóðsins er Virðing hf., kt. 561299-3909, Digranesvegi 1, 200 Kópavogi (hér eftir í reglum þessum nefnt „Virðing“ eða „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.

6. gr.

Umsýsluþóknun rekstrarfélags og aðrar þóknanir

Sjóðurinn skal greiða rekstrarfélaginu fasta umsýsluþóknun sem er á ársgrundvelli 0,15% af meðalstöðu heildareigna sjóðsins (eru þá ekki dregnar skuldbindingar frá eignum sjóðsins) og skal greiðsla innt af hendi ársfjórðungslega. 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. Frestaðar og ógreiddar þóknanir skulu bera sömu vexti og útgefin skuldabréf sjóðsins. Ef lausafjárstaða sjóðsins er orðin nægjanleg til þess að greiða uppsafnaðar ógreiddar þóknanir að hluta eða í heild, skulu þær greiddar á næsta skuldfærsludegi þóknana þar á eftir.

H/S.
EWS

Árleg vörslubóknun vörslufyrirtækis sjóðsins greiðist af þóknun rekstrarfélagsins. Aðrar viðskiptabóknanir, s.s. vegna kaupa og sölu fjármálagerninga sjóðsins, greiðir sjóðurinn sjálfur.

7. gr.

Sala og útgáfa hlutdeildarskírteina

Hlutdeildarskírteini sjóðsins er aðeins heimilt að selja fagfjárfestum og viðurkenndum gagnaðilum, sbr. 9. og 10. tölul. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.

Áskrift: Rekstrarfélag skal hafa frjálst og óskorað vald til að velja og hafna þeim er leggja fram áskriftarbeiðni og óska eftir að kaupa hlut í sjóðnum, án þess að rökstyðja ákvörðun sína.

Fjárfestar sem afhenda sjóðnum fé til ávöxtunar fá í hendur kvittun fyrir kaupum á hlutdeildarskírteinum sem skilríki fyrir eignarréttindum í sjóðnum. Skal slík kvittun staðfesta að lágmarki nafn, kaupdag, fjöldi eininga og kaupverð. Þeir sem þess óska fá í hendur hlutdeildarskírteini. 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 1. mgr. 7. gr. reglna þessara getur stjórn rekstrarfélags sjóðsins hafnað framsali hlutdeildarskírteina án frekari rökstuðnings.

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

Á stofndegri sjóðsins er heildarfjöldi eininga í sjóðnum 600.000. Sjóðurinn er lokaður og ekki verða gefin út fleiri hlutdeildarskírteini.

8. gr.

Innlausn hlutdeildarskírteina

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 11. grein. Í slíku tilvikum skal innlausn þó einungis vera heimil hafi sjóðurinn staðið að fullu skil á skuldbindingum sínum. Eftir greiðslu alls kostnaðar við rekstur sjóðsins er stefnt að því að greiða hlutdeildarskírteinishöfum arð í samræmi við reglur sjóðsins. Arður á ári hverju er að hámarki 10% af nafnvirði útgefinna hlutdeildarskírteina. Arði er bætt við höfuðstól sjóðsins og skilar sér til hlutdeildarskírteinishafa í hærra 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.

9. 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. Veðskuldabréf skulu vera uppreiknuð og samanstanda af eftirstöðvum höfuðstóls, uppsöfnuðum vöxtum og verðbótum.
- II. Innlán og reiðufé skal metið á nafnvirði ásamt áföllnum vöxtum.
- III. Eign í verðbréfa- og fjárfestingarsjóðum skal metin á markaðsvirði.

H/15.
OK
W

- IV. 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.

10. gr.

Fjármögnun og ráðstafanir

Skuldari hlutdeildarskírteina, skuldaskjala og lánasamninga er Fagfjárfestasjóðurinn ÍSH. Rekstrarfélag Virðingar hf. ber ekki ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins.

Eignum sjóðsins skal ráðstafað í eftirfarandi röð:

- a) til greiðslu opinberra gjalda og til greiðslu rekstrarkostnaðar sjóðsins, þ.m.t. umsýslubóknun skv. 6. gr.
- b) í samræmi við skilmála skuldaskjala eða lánasamninga sem sjóðurinn hefur gefið út eða gert.
- c) 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 er að hámarki 10% af nafnvirði útgefna hlutdeildarskírteina. Arðgreiðslum skal bætt við höfuðstól sjóðsins.
- d) til greiðslu umfram endurheimtur. Komi til þess að sjóðurinn þurfi að fullnusta þær tryggingar sem standa á bak við veðskuldabréf sem hann hefur keypt og sú fullnusta skilar endurheimtum umfram útistandandi kröfur sjóðsins, ber honum að greiða slíkt til kröfuhafa í hlutfalli við fjárhæð kröfu þeirra.
- e) afgangsstærðir við slit. Þeir fjármunir sem eftir standa í sjóðnum þegar liðir a), b), c) og d) hafa verið greiddir og öll hlutdeildarskírteini innleyst, greiðast til rekstrarfélagsins við slit sjóðsins.

Rekstrarfélaginu er óheimilt að veðsetja eignir sjóðsins.

11. 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. 9. gr., að frádregnum skuldum sjóðsins, s.s. skuldum við innlánsstofnanir, ógreiddum umsýslubóknunum, innheimtukostnaði, uppreiknuðum ógreiddum skuldaviðurkenningum, skuldabréfum og áföllnum eða reiknuðum opinberum gjöldum deilt niður á heildarfjölda útgefna eininga.

Gengi hvernar einingar er 1,0 við útgáfu fyrstu hlutdeildarskírteina sjóðsins. Reglur um arð geta haft áhrif á gengi hlutdeildarskírteina. Gengishækkun hlutdeildarskírteina er bundin takmörkunum þeim sem tilgreindar eru í 10 gr. c) lið og munu að hámarki hækka sem nemur 10% á ári sbr. 8 gr.

12. gr.

Samruni sjóðsins við aðra sjóði eða lögaðila

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

13. 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.

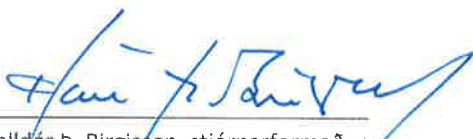
16. gr.
Önnur atriði og breytingar á reglum sjóðsins

Rekstrarfélag Virðingar hf. 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. 90% kröfuhafa sjóðsins, m.v. fjárhæð krafna.

Kópavogi 17. janúar 2014

Samþykkt af stjórn Rekstrarfélags Virðingar hf. með undirritun


Halldór P. Birgisson, stjórnarformaður


Sigríður Lára Árnadóttir, stjórnarmaður


Örn Þór Alfreðsson, stjórnarmaður

15. ÚTGÁFULÝSING FISH 14 1

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 Fagfjárfestastjóðurinn ÍSH, kt. 530114-9960, Digranesvegi 1, 200 Kópavogi. Stofndagur útgefanda var 13. janúar 2014. Heimild til útgáfu var samþykkt af stjórn útgefanda þann 13. janúar 2014.

- 1.2 *Nöfn og kennitölur forsvarsmanna útgefanda.*

Framkvæmdarstjóri Rekstrarfélags Virðingar hf.
Þórólfur Sigurðsson, kt. 230862-7619, Þorláksgísla 48, 113 Reykjavík

Stjórnarmenn:
Halldór Þorsteinn Birgisson, kt. 301260-3189
Örn Þór Alfreðsson, kt. 061268-3919
Sigríður Lára Árnadóttir, kt. 119072-5479

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

Útgefandi 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 fjármálafyrirtæk.

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, Digranesvegi 1, 200 Kópavogi. Tengiliður er Þórólfur Sigurðsson, kt. 230862-7619. Netfang: thorolfur@virdingsjodir.is

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

Auðkenni:	FISH 14 1
ISIN:	IS0000024438
Tegund bréfs:	Jafngreiðslubríf
Ábyrgð á greiðslu útgáfu	<p>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.</p> <p>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.</p>
Heildarheimild samkv. samningi:	ISK 2.040.000.0000
Útgefið nú:	ISK 2.040.000.000
Nafnverðseiningar:	ISK 20.000.000 –tuttugu milljónir króna–
Útgáfudagur:	20. janúar 2014
Lokagjalddagi:	20. janúar 2049
Verðtrygging:	Skuldabréfin eru verðtryggð með vísitölu neysluverðs til verðtryggingar með grunnvísitölu 416,7 í janúar 2014.
Nafnvextir:	Fastir flatir vextir - 3,50% (dagaregla 30E/360)
Fyrsti vaxtadagur:	20. janúar 2014
Fyrsti gjalddagi vaxta:	20. apríl 2014
Greiðsla vaxta og höfuðstóls	<p>Upphaflegur höfuðstóll endurgreiðist ásamt uppsöfnuðum vöxtum á hverjum tíma með jöfnum greiðslum (jafngreiðslulán – annuitet). Fyrst 20. apríl 2014.</p> <p>Beri gjalddaga upp á dag sem ekki er bankadagur skal gjalddagi vera næsti bankadagur þar á eftir, nema sá dagur sé í næsta mánuði, en þá skal gjalddagi færast fram á næsta bankadag á undan gjalddaga.</p>
Fjöldi gjalddaga á ári (dagar tilteknir)	Fjórir gjalddagar á ári, þann 20. janúar, 20. apríl, 20. júlí og 20. október 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 13. janúar 2014.

Skráð í kauphöll?	Já, skuldabréfin verða skráð, stefnt er á skráningu fyrir 30. júní 2014.
Uppgreiðsluheimild	<p>Heimilt er að greiða upp lán þetta á samningsbundnum gjalddögum án samþykkis skuldabréfaeigenda frá og með 1. janúar 2024 gegn greiðslu á 2% uppgreiðslugjaldi af eftirstöðvum lánsins á uppgreiðsludegi.</p> <p>Ef Fasteignafélagið Laugardalur ehf., kt. 551002-3140, skuldari veðskuldabréfs í eigu útgefanda, nýtir sér rétt sinn til uppgreiðslu samkv. veðskuldabréfinu, ber útgefanda að inna af hendi samsvarandi greiðslu til skuldabréfaeigenda af skuldabréfunum samkv. útgáfu þessari.</p> <p>Útgefandi skal tilkynna skuldabréfaeigendum með a.m.k. 15 daga fyrirvara hyggist hann nýta sér framangreinda heimild.</p>
Eignir til tryggingar skuldabréfs	<p>Eignir útgefanda standa til tryggingar á greiðslu þessa skuldabréfs. Helsta eign útgefanda í samræmi við fjárfestingarheimildir útgefanda samkv. 4 gr. reglna hans, er eftirfarandi:</p> <p>Veðskuldabréf útgefið af Fasteignafélaginu Laugardalur ehf., kt. 551002-3140, þar sem skilmálar eru meðal annars eftirfarandi:</p> <ol style="list-style-type: none"> i. <i>Upphaflegur höfuðstóll:</i> 2.040.000.000 ISK ii. <i>Lánsform:</i> Jafnar greiðslur iii. <i>Lánstími:</i> 35 ár iv. <i>Verðtrygging:</i> Vísitala neysluverðs til verðtryggingar v. <i>Uppgreiðsluheimild:</i> Heimilt er að greiða upp lánið á samningsbundnum gjalddögum án samþykkis lánveitanda frá og með 1. janúar 2024 gegn greiðslu á 2% uppgreiðslugjaldi af eftirstöðvum lánsins á uppgreiðsludegi vi. <i>Ábyrgðaraðili:</i> Veðskuldabréfið er veitt með ábyrgð Íþróttá- og sýningarhallarinnar hf., kt. 481200-3340, sem tekst á hendur sjálfskuldarábyrgð vegna endurgreiðslu lánsins. vii. <i>Tryggingar:</i> <ol style="list-style-type: none"> a. 4. veðréttur ásamt uppfærslurétti í Engjavegi 8, Reykjavík, fnr. 226-6544 merkt 02 0101, Laugardalshöll – Íþróttá og sýningarhöll, birt stærð 10072,8 m² b. Handveð í bankareikningi ábyrgðaraðila sem

	<p>leigugreiðslur frá Reykjavíkurborg samkv. leigusamningi dagsettum 4. apríl 2006 berast inn á.</p> <p>c. Verðmæti trygginga skal aldrei fara undir 120% af uppreiknuðum eftirstöðvum veðskulda-bréfsins</p> <p>viii. <i>Kvaðir:</i> Í veðskuldabréfinu er m.a. að finna kvaðir um eftirfarandi atriði:</p> <p>a. Bókfært eigið fé skal aldrei vera lægra en 200 m.kr</p> <p>b. Takmörkun á ráðstöfun eigna</p> <p>c. Veðsetningarbann</p> <p>d. Óheimilt er að breyta leigusamningum</p> <p>e. Bann við samruna, skiptingu eða slitum, nema um sé að ræða samruna eða skiptingu innan samstæðu og slíkt hefur ekki áhrif á tryggingastöðu</p> <p>f. Takmarkanir á nýjum fjárfestingum</p> <p>g. Skuldara er óheimilt að greiða út arð nema með fyrirfram samþykki lánveitanda</p> <p>h. Takmarkanir á frekari lántöku og uppgreiðslu annarra lána umfram samningsskyldu</p> <p>Fjárfestingarheimildir útgefanda eru takmarkaðar samkv. 4. gr. reglna hans við fjárfestingar í:</p> <p>i. Veðskuldabréf, útgefið af Fasteignafélaginu Laugardalur ehf., kt. 551002-3140.</p> <p>ii. Verðbréfasjóðir/fjárfestingarsjóðir sem fjárfesta í skuldabréfum, víxlum og innlánnum.</p> <p>iii. Innlán fjármálafyrirtækja og reiðufé.</p> <p>Fjárfestingar útgefanda í öðrum eignum eru óheimilar.</p> <p>Samkv. 10 gr. reglna útgefanda er óheimilt að veðsetja eignir hans.</p>
<p>Gjaldfelling vegna vanskila</p>	<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. l mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af gjaldfallinni eða gjaldfældri upphæð, enda hafi skuldabréfaeigandi fyrir þann tíma framvísað með sannarlegum hætti staðfestingu á eign sinni</p>

	<p>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>Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldprotaskipti 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>
<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 óheimilt að gera skilmálabreytingar á veðskuldabréfi, dags. 14.01.2014, útgefnu af Fasteignafélaginu Laugardalur ehf., kt. 551002-3140 sem fela í sér eftirgjöf skuldar, breytingar á vaxtakjörum og/eða gefa eftir tryggingar, nema með samþykki 90% eigenda útgefinna skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð.</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 sérstökum skilyrðum skuldabréfs þessa.Fasteignafélagið Laugardalur ehf. kt. 551002-3140 hefur ekki gert nýjan leigusamning eða framlengt gildandi leigusamningi um Engjaveg 8, sem er ásættanlegur að mati 90% eigenda útgefinna skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð krafna fyrir 1. október 2034.Útgefandi gerir breytingar á reglum sínum, í andstöðu

	<p>við 2 mgr. í 14.gr. reglna útgefanda.</p> <p>d) Skuldabréfaflokkurinn er ekki skráður á Nasdaq OMX á Íslandi innan 7 mánaða frá útgáfudegi.</p> <p>Gjaldfelli eigandi skuldabréfs í skuldabréfaflokknum kröfu sína í samræmi við ákvæði skuldabréfaflokksins áður en til skráningar kemur skal útgefandi upplýsa aðra skuldabréfaeigendur um slíka gjaldfellingu.</p> <p>Komi til þess að útgefandi þurfi að fullnusta þær tryggingar sem standa á bak við veðskuldabréf sem hann hefur keypt og sú fullnusta skilar endurheimtum umfram útstandandi kröfur, ber útgefanda að greiða endurheimtur til skuldabréfaeigenda í hlutfalli við eign þeirra í skuldabréfaflokknum.</p>
Ágreiningsmál:	Rísi mál út af skuldabréfaflokki þessum, má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt reglum XVII. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.
Breytingar á skilmálum og fundir skuldabréfaeigenda	<p>Til að samþykkja skilmálabreytingu á skuldabréfaflokknum eða aðrar ákvarðanir sem snúa að skuldabréfaflokknum þarf útgefandi samþykki 90% eigenda útgefna skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð krafna. Útgefandi skal kynna tillögur eða skilmálabreytingar og leita samþykkis fyrir þeim á fundi sem hann skal boða í gegnum tilkynningakerfi Verðbréfaskráningar með minnst 15 daga fyrirvara.</p> <p>Útgefanda ber að tilkynna Verðbréfaskráningu um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfaflokks.</p>
Afskráning	Skuldabréfaflokkur verður afskráður sjö sólarhringum eftir lokagjaldþaga, 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.

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 skráningurlandinu. 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 reikning á kennitölu útgefanda í umsjón Verðbréfaskráningar.*

VS-reikningur, Fagfjárfestastjóðurinn ÍSH, kt. 530114-9960

- 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, Eiríkur R. Eiríksson, kt. 090774-4849, eirikur@virding.is, sími 520-9809.

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

Gunnar Þór Ásgeirsson, kt. 041167-3199, Rýni endurskoðun ehf., sími 510-2000 er núverandi endurskoðandi útgefanda (útgefandi var stofnaður þann 13. janúar 2014)

- 3.3 *Nafn þeirrar reikningsstofnunar sem annast útgáfulýsinguna.*

Virðing hf., kt. 561299-3909, Digranesvegi 1, Kópavogi, sími 520-9800.

4. kafli

Fylgigögn með útgáfulýsingu:

- 4.1 *Staðfesting opinbers skráningaraðila á tilurð útgefanda.*

Meðfylgjandi sem fylgiskjal.

- 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.*

Meðfylgjandi sem fylgiskjal.

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

Á ekki við

- 4.4 *Nafn frumsöluaðila eins eða fleiri ef um nýja útgáfu eða viðbótarútgáfu er að ræða og afrit af samningi útgefanda við hann.*

Á ekki við.

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

Á ekki við.

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

Á ekki við.

Kópavogur 17. janúar 2014

F.h. Fagfjárfestastjóðsins ÍSH

F.h. Virðing hf.

Viðauki við útgáfulýsingu dagsetta 17. janúar 2014 sem birt var í tengslum við útgáfu flokks eignavarinna skuldabréfa, FISH 14 1, í kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar.

Viðauki þessi varðar verðtryggð skuldabréf sem gefin eru út undir flokki sem auðkenndur er sem FISH 14 1 með ISIN kóðann IS0000024438 (hér eftir nefnd „FISH 14 1“). Útgefandi FISH 14 1 er Fagfjárfestasjóðurinn ÍSH kt. 530114-9960, Borgartúni 29, 105 Reykjavík (hér eftir nefnt „útgefandi“).

Útgefandi og eigendur skuldabréfaflokksins hafa komist að samkomulagi um skilmálabreytingu skuldabréfanna á þann veg að eigendur skuldabréfanna hafa lýst því yfir að þeir falli frá heimild sinni til gjaldfellingar skuldabréfanna vegna áður samningsbundins lokagjalds sem var sjö mánuðum eftir útgáfu í kerfi Nasdaq Verðbréfamiðstöðvar.

Skilmálabreytingin er eftirfarandi:

Í ákvæði um „Sérstök skilyrði og heimildir til gjaldfellingar“ stóð í d. lið: „Skuldabréfaflokkurinn er ekki skráður á Nasdaq OMX á Íslandi innan 7 mánaða frá útgáfudegi“.

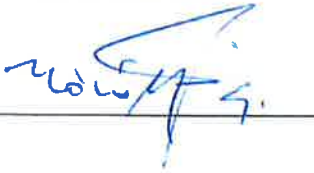
Ákvæðið skal eftirleiðis hljóða svona:

„Skuldabréfaflokkurinn er ekki skráður á Nasdaq á Íslandi fyrir 31. desember 2016“.

Að öðru leyti en að framan greinir skulu ákvæði skuldabréfanna haldast óbreytt.

Reykjavík, 13. júlí 2016

F.h. Fagfjárfestasjóðsins ÍSH



F.h. Virðingar hf.



FAGFJÁRFESTASJÓÐURINN
ÍSH

ÚTGEFANDALÝSING
Vegna töku skuldabréfaflokksins FISH 14 1 til viðskipta

10.08.2016

Efnisyfirlit útgefandalýsingar

1.	ÁHÆTTUÞÆTTIR.....	3
2.	ORÐSKÝRINGAR	7
3.	TILKYNNING TIL FJÁRFESTA.....	8
4.	ÁBYRGIR AÐILAR	8
5.	LÖGGILTIR ENDURSKOÐENDUR	9
6.	UPPLÝSINGAR UM ÚTGEFANDA.....	10
7.	HELSTU FJÁRFESTINGAR ÚTGEFANDA	12
8.	UPPLÝSINGAR UM MÓTAÐILA ÚTGEFANDA Í FJÁRFESTINGUM.....	13
9.	FJÁRFESTINGARMARKMIÐ OG –REGLUR ÚTGEFANDA	21
10.	SKIPULAG	23
11.	STJÓRN REKSTRARFÉLAGS ÚTGEFANDA OG STJÓRNENDUR ÚTGEFANDA.....	26
12.	STJÓRN OG FRAMKVÆMDASTJÓRI ÚTVISTUNARAÐILA/UMSJÓNARAÐILA	29
13.	STÆRSTU EIGENDUR HLUTDEILDARSKÍRTEINA	31
14.	SÖGULEGAR FJÁRHAGSUPPLÝSINGAR.....	32
15.	YFIRLÝSING ENDURSKOÐANDA ÚTGEFANDA	35
16.	UPPLÝSINGAR FRÁ ÞRIÐJA AÐILA	35
17.	SKJÖL TIL SÝNIS	35
18.	REGLUR FAGFJÁRFESTASJÓÐSINS ÍSH.....	36
19.	ENDURSKOÐAÐUR ÁRSREIKNINGUR FAGFJÁRFESTASJÓÐSINS ÍSH FYRIR ÁRIÐ 2015	37
20.	ENDURSKOÐAÐUR ÁRSREIKNINGUR FAGFJÁRFESTASJÓÐSINS ÍSH FYRIR ÁRIÐ 2014	38

ÚTGEFANDALÝSING

1. ÁHÆTTUÞÆTTIR

Útgefandalýsing þessi, dags. 10. ágúst 2016 er hluti lýsingar, dags. 10. ágúst 2016, sem er gerð vegna umsóknar um töku skuldabréfa með auðkennið FISH 14 1 til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland hf. Lýsingin samanstendur af þremur aðskildum skjölum, útgefandalýsingu þessari auk verðbréfalýsingar og samantektar dagsettum þann 10. ágúst 2016. Hægt er að nálgast skjölin á skrifstofu Rekstrarfélags Virðingar hf., Borgartúni 29, Reykjavík og á heimasíðu Rekstrarfélags Virðingar á <http://virdingsjodir.is/utgefid-efni/>

Útgefandi skuldabréfanna er Fagfjárfestastjóðurinn ÍSH, kt. 530114-9960, Borgartúni 29, Reykjavík, hér eftir einnig nefndur „útgefandi“, eða „sjóðurinn“. Markmið útgefanda er að ávaxta fjármuni sjóðsins. Eignir sjóðsins munu standa að baki greiðslu skuldbindinga sjóðsins, en skv. 10. gr. reglna sjóðsins, sem má finna í 18. kafla þessarar útgefandalýsingar, hafa eigendur skuldabréfaflokksins FISH 14 1 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 greiðsluflæði vegna skuldaskjala og skuldbindinga sem sjóðurinn hefur gefið út. Þann 13. janúar 2014 fjárfesti sjóðurinn í skuldabréfi, hér eftir „ÍSH-bréfið“, sem Fasteignafélagið Laugardalur ehf., kt.551002-3140, Engjavegi 8, 108 Reykjavík, hér eftir „FL“, var þá skuldari að, en Íþrótt- og sýningarhöllin hf., kt.481200-3340, Engjavegi 8, 108 Reykjavík, hér eftir „ÍS“, sjálfskuldarábyrgðaraðili og síðar skuldari. ÍSH-bréfið er tryggt með veði á 1.veðrétti í fasteigninni Engjavegi 8, fastanúmer 226-6544, merkt 02 0101, hér eftir „fasteignin Engjavegi“, auk handveðs í bankareikningi ÍS nr.513-26-10350 hjá Íslandsbanka hf., hér eftir „handveðsreikningur ÍS“, en leigugreiðslur, samkvæmt leigusamningi milli ÍS og Reykjavíkurborgar, kt.530269-7609, Ráðhúsi Reykjavíkur Tjarnargötu 11, 101 Reykjavík, hér eftir „Reykjavíkurborg“ eða „RVK“, dags. 4. apríl 2006, vegna fasteignarinnar Engjavegi skulu lagðar inn á handveðsreikninginn. ÍSH-bréfinu er ætlað að standa undir greiðsluflæði vegna skuldabréfa sem sjóðurinn gefur út skv. 4. gr. reglna sjóðsins, en þær má finna í 18. kafla þessarar útgefandalýsingar.

Samhliða undirbúningi fyrir skráningu FISH 14 1 skuldabréfsins á markað voru félögin tvö sameinuð, og skilmálum ÍSH-bréfsins breytt á þann veg að skuldari þess er nú Íþrótt- og sýningahöllin. Er því Íþrótt- og sýningahöllin hf. nú skuldari að ÍSH-bréfinu og þ.a.l. helsti mótaðili útgefanda.

Áður en fjárfestar taka ákvörðun um að fjárfesta í skuldabréfum útgefandans 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 (hér eftir „rekstrarfélagið“), sem er rekstrarfélag útgefanda, álitur sérstaklega eiga við um útgefanda, svo meta megi áhættu sem tengist honum og getu útgefandans til að uppfylla skuldbindingar sínar gagnvart fjárfestum í tengslum við skuldabréfaflokkinn FISH 14 1. Áhættuþættir þessir eru lausafjáráhætta, vaxtaáhætta, samningsáhætta, markaðsáhætta, rekstraráhætta, lagaleg áhætta og mótaðilaáhætta.

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 10. ágúst 2016, 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 ÍSH-bréfinu og verða þessar greiðslur notaðar til að greiða höfuðstól og vexti af FISH 14 1 auk þess sem sjóðurinn er með tæpar 4 milljónir króna í handbæru fé í lok árs 2015. Sjóðurinn greiðir höfuðstól og vexti af FISH 14 1 þann 20. janúar, 20. apríl, 20. júlí og 20. október ár hvert, en loka gjalddagi bréfsins er þann 20. janúar 2049. Ef greiðslufall verður á ÍSH-bréfinu 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 3. gr. reglna sjóðsins, sem finna má í 18. kafla þessarar útgefandalýsingar. Samkvæmt 10. gr. reglna sjóðsins eiga eigendur skuldabréfaflokksins FISH 14 1 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 FISH 14 1.

1.2. Vaxtaáhætta

Útgefandi mun mögulega 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 4 gr. reglna útgefanda. Ekki er víst að útgefandi eigi kost á að ávaxta fjármuni sína á sambærilegum kjörum og eru á FISH 14 1 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. Við dagsetningu þessarar útgefandalýsingar nam ÍSH-bréfið um 99,8% af öllum eignum sjóðsins, en það ber 3,65% fasta verðtryggða vexti.

1.3. Samningsáhætta

Ákvæði ÍSH-bréfsins leggja skuldara ÍSH-bréfsins ýmsar skyldur á herðar sem ekki tengjast greiðslu vaxta og höfuðstóls. Þessar skuldbindingar eru sem hér segir:

- a. Bókfært eigið fé skal aldrei vera lægra en 200 m.kr
- b. Takmörkun á ráðstöfun eigna
- c. Veðsetningarbann
- d. Óheimilt er að breyta leigusamningum
- e. Bann við samruna, skiptingu eða slitum, nema um sé að ræða samruna eða skiptingu innan samstæðu og slíkt hefur ekki áhrif á tryggingastöðu
- f. Takmarkanir á nýjum fjárfestingum
- g. Skuldara er óheimilt að greiða út arð nema með fyrirfram samþykki lánveitanda
- h. Takmarkanir á frekari lántöku og uppgreiðslu annarra lána umfram samningsskyldu

Sökum þess að ofangreindar skuldbindingar hvíla á skuldara veðskuldabréfsins ber útgefandi áhættu af því að skuldari veðskuldabréfsins standi eða standi ekki við slíkar skuldbindingar, en

veðskuldabréfið er tryggt með veði á 1. veðrétti í fasteigninni Engjavegi, auk veðs í handveðsreikningi ÍS. Nánar er fjallað um ÍSH-bréfið í kafla 7.2 í þessari útgefandalýsingu.

Standi greiðandi veðskuldabréfsins 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.

1.4. Markaðsáhætta

Skuldabréf útgefanda hafa ekki áður verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Þrátt fyrir að sótt hafi verið um töku skuldabréfanna til viðskipta hjá Nasdaq Iceland hf. er ekki hægt að ábyrgjast skilvirkan markað með skuldabréfin. Þá hvílir engin skylda á útgefanda til að viðhalda skilvirkum markaði. Ekki hefur verið samið um viðskiptavakt með skuldabréfin og er viðskiptavakt ekki fyrirhuguð fyrir tilstuðlan útgefandans. Hluti markaðsáhattu 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.

1.5. 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. 1. janúar 2015, byggir á heimild í 18. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestingsjóði. Rekstraráhætta útgefanda felst einkum í áhættu vegna mistaka og svika, svo sem ef mistök verða hjá rekstraraðila eða að reglum útgefanda sé ekki framfylgt, t.a.m. hvað varðar fjárfestingar, upplýsingatækniáhættu sem getur t.d. falist í ófullnægjandi eða röngum upplýsingum í kerfum eða rangri notkun kerfa og áhættu vegna útvistunar starfsþátta, t.d. vegna ónógs aðgengis að starfsstöð og gögnum útvistunaraðila. Framangreind atriði geta komið niður á getu útgefanda til að mæta skuldbindingum sínum skv. skuldabréfunum. Útgefandi er ekki sérstaklega tryggður fyrir ofangreindri áhættu.

1.6. 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 fagfjárfestingsjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, sbr. 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestingsjóði. Fjármálaeftirlitið hefur eftirlit með starfsemi fagfjárfestingsjóða og að starfsemin sé í samræmi við lög og reglugerðir, sbr. 63. gr. sömu laga.

1.7. Mótaðilaáhætta

Þann 14. janúar 2014 fjárfesti Fagfjárfestingsjóðurinn ÍSH í skuldabréfi sem Fasteignafélagið Laugardalur ehf. var skuldari að, en Íþrótt- og sýningarhöllin hf. sjálfskuldarábyrgðaraðili. Þann 1. janúar 2016 voru félögin sameinuð, og ÍS varð skuldari ÍSH-bréfsins. ÍSH-bréfið er um 100% af eignum Fagfjárfestingsjóðsins ÍSH við dagsetningu þessarar útgefandalýsingar og verður

helsta eign sjóðsins. Er nánast öll mótaðilaáhætta útgefanda á höndum ÍS. Frekari umfjöllun um mótaðilann og ÍSH-bréfið má finna í þessum kafla, ásamt undirköflum, og í köflum 7. og 8. í þessari útgefandalýsingu.

ÍSH-bréfið er tryggt með veði á 1. veðrétti í fasteigninni Engjavegi, auk handveðs í bankareikningi ÍS. Leigugreiðslur, samkvæmt leigusamningi milli ÍS og Reykjavíkurborgar dags. 4. apríl 2006 vegna fasteignarinnar Engjavegi, skulu lagðar inn á handveðsreikninginn.

Vextir og höfuðstóll af ÍSH-bréfinu eru greiddir í jöfnum greiðslum ársfjórðungslega með lokagjaldþega þann 1. janúar 2049, en allar vaxtagreiðslur af ÍSH-bréfinu ásamt endurgreiðslu höfuðstóls eru í íslenskum krónum. Nafnvirði höfuðstóls ÍSH-bréfsins er tengt við vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu 416,7 í janúar 2014. Ef til greiðslufalls á ÍSH-bréfinu kemur mun sjóðurinn ganga að tryggingum þess, veði á 1.veðrétti í fasteigninni Engjavegi og veði í handveðsreikningi ÍS, og nota til uppgjors við fjárfesta, en ekki er víst að virði trygginga nægi til uppgjors fullnaðargreiðslu vaxta, verðbóta og höfuðstóls til fjárfesta. Komi til gjaldfellingar gildir 10. gr. reglna útgefanda um ráðstafanir andvirðis sölu á hinum veðsettu eignum, en þær má finna í 18. kafla þessarar útgefandalýsingar. Ef til gjaldfellingar ÍSH-bréfsins kemur skal Rekstrarfélag Virðingar hf. upplýsa alla kröfuhafa sjóðsins þar um og lýsa þeim ráðstöfunum sem sjóðurinn hyggst grípa til í því skyni að tryggja innheimtu bréfsins. Þar kemur fram að eigendur skuldabréfaflokksins FISH 14 1 eiga forgang á eignir sjóðsins eftir að sjóðurinn hefur greitt opinber gjöld og rekstrarkostnað sjóðsins.

Eftirfarandi er frekari útlistun á þeim áhættuþáttum sem tengjast skuldara ÍSH-bréfsins, Íþróttta- og sýningarhallarinnar ehf., og snúa að útgefanda. Þeir áhættuþættir sem sérstaklega eiga við um ÍS eru lausafjáraáhætta, rekstraráhætta og samningsáhætta. Samkvæmt bestu vitund umsjónaraðila er sú upptalning áhættuþátta er varðar ÍS og fjallað er um í þessum kafla tæmandi.

1.7.1 Lausafjáraáhætta

Lausafjáraáhætta er hættan á að ÍS geti ekki staðið við skuldbindingar sínar þegar þær gjaldfalla. Tekjur ÍS koma að mestu leiti frá Reykjavíkurborg í formi leigutekna, en einnig hefur ÍS tekjur af tónleika-, ráðstefnu og öðru viðburðahaldi í húsinu. Eigendur ÍS, Reykjavíkurborg og Samtök Iðnaðarins, hafa skuldbundið sig til að halda rekstri ÍS í jafnvægi samkvæmt rammisamningi um byggingu, fasteignastjórnun og leigu Íþróttta- og sýningarhallarinnar í Laugardal og um endurbætur og fasteignastjórnun á eldri byggingunni (hér eftir „Höllinni“). Tryggja Reykjavíkurborg og Samtök Iðnaðarins þannig að rekstur og greiðslustreymi ÍS verði alltaf jákvæður frá ári til árs. Sem viðmið hvers árs skal rekstrarniðurstaða fyrir afskriftir (EBITDA) að frádregnum vaxtakostnaði og afborgunum lána á hverju ári vera hærra en 0. Ef greiðslufall verður engu að síður, mun sjóðurinn leysa til sín veð á handveðsreikningi ÍS og/eða fasteignina Engjavegi.

1.7.2 Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er hættan á tapi sem stafar m.a. af ófullnægjandi ferlum, fólki og kerfum, eða af ytri atburðum. Rekstur ÍS byggir að miklu leyti á leigusamningi við Reykjavíkurborg, en einnig á útleigu húsnæðisins vegna ráðstefna, veisluhalds og íþróttaiðkunar. Lækki tekjur ÍS af þessum viðburðum, hvort sem er vegna ytri ástæðna eða innri, gæti tekjutapið leitt til taps á rekstri ÍS og þar af leiðandi greiðsluferfiðleikum.

1.7.3 Samningsáhætta

Núverandi leigusamningur ÍS við Reykjavíkurborg gildir til 31 desember 2035. Hafi nýr samningur eða framlenging á gildandi leigusamningi, sem er ásættanlegur að mati

lánveitanda, ekki verið gerður við Reykjavíkurborg eða annan leigutaka fyrir 1.október 2034 skapast gjaldfellingarheimild í ÍSH-bréfinu. Slík gjaldfelling gæti leitt til þess að ÍS þurfi að afla sér óhagstæðrar fjármögnunar eða selja fasteignina til þess að endurgreiða sjóðnum. Komi til slíks, er hætta á að ekki aflist nægt fé til þess að greiða skuld ÍS að fullu.

2. ORÐSKÝRINGAR

Í þessari útgefandalýsingu merkir:

1. *Útgefandi/sjóðurinn*: Fagfjárfestastjóðurinn ÍSH, kt. 530114-9960, Borgartún 29, 105 Reykjavík.
2. *Umsjónaraðili/Virðing*: Virðing hf., kt. 561299-3909, Borgartúni 29, 105 Reykjavík.
3. *Skuldabréfin*: Skuldabréfaflokkurinn FISH 14 1.
4. *FL*: Fasteignafélagið Laugardalur ehf., kt.551002-3140, Engjavegi 8, 108 Reykjavík
5. *ÍS*: Íprótta- og sýningarhöllin hf., kt.481200-3340, Engjavegi 8, 108 Reykjavík
6. *ÍSH-bréfið*: Veðskuldabréf í eigu sjóðsins, útgefið Fasteignafélaginu Laugardalur ehf., síðar yfirtekið af ÍS (Íprótta- og sýningarhöllinni hf.)
7. *Fasteignin Engjavegi*: fasteignin Engjavegi 8, 108 Reykjavík, fastanúmer 226-6544, merkt 02 0101
8. *Handveðsreikningur ÍS*: bankareikningur ÍS nr.513-26-10350 hjá Íslandsbanka hf. Leigugreiðslur, samkvæmt leigusamningi milli ábyrgðaraðila og Reykjavíkurborgar dags. 4.apríl 2006, vegna fasteignarinnar Engjavegi skulu lagðar inn á handveðsreikninginn.
9. *Rammasamningurinn*: Rammasamningur um byggingu, fasteignastjórnun og leigu fasteignarinnar Íprótta- og sýningarhöllin auk tengibyggingarí Laugardal og um endurbætur og fasteignastjórnun á Höllinni (eldri byggingu).
10. *Höllin*: Eldri bygging sem hin nýja fasteign Íprótta-og sýningarhöllin er tengd við með tengibyggingu, saman eru Höllin og Fasteignin Engjavegi kölluð Laugardalshöllin
11. *Hlutdeildarskírteini*: Fjármálagerningur sem er staðfesting á tilkalli allra þeirra sem eiga hlutdeild í sjóðnum.
12. *Kauphöll*: Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík
13. *Aðalmarkaður Kauphallarinnar*: Skipulegur verðbréfamarkaður skv. skilgreiningu 2. gr. laga nr. 110/2007 um kauphallir sem Kauphöllin rekur.
14. *Verðbréfamiðstöð*: Nasdaq verðbréfamiðstöð hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík.
15. *Rekstrarfélagið*: Rekstrarfélag Virðingar hf., kt. 531109-2790, Borgartúni 29, 105 Reykjavík.
16. *Fjármálaeftirlitið*: Fjármálaeftirlitið, kt. 541298-3209, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík.
17. *Reykjavíkurborg/RVK* : Reykjavíkurborg, kt.530269-7609, Ráðhúsi Reykjavíkur, Tjarnargötu 11, 101 Reykjavík.
18. *Samtök Iðnaðarins*: Samtök Iðnaðarins, kt.511093-2019, Borgartún 35, 105 Reykjavík.
19. *Kr./krónur*: Íslenskar krónur

3. TILKYNNING TIL FJÁRFESTA

Útgefandalýsing þessi, dags. 10. ágúst 2016 er hluti lýsingar, dags. 10. ágúst 2016, sem er gerð vegna umsóknar um töku skuldabréfa með auðkennið FISH 14 1 til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland hf. Lýsingin samanstendur af þremur aðskildum skjölum, útgefandalýsingu þessari auk verðbréfalýsingar og samantektar dagsettum þann 10. ágúst 2016. 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 Rekstrarfélags Virðingar hf., Borgartúni 29, 105 Reykjavík og á heimasíðu Rekstrarfélags Virðingar á <http://virdingsiodir.is/utgefid-efni/>.

Útgefandi skuldabréfanna er Fagfjárfestastjóðurinn ÍSH, kt. 530114-9960, Borgartúni 29, 105 Reykjavík. Markmið útgefanda er að ávaxta fjármuni sjóðsins. Eignir sjóðsins munu standa að baki greiðslu skuldbindinga sjóðsins, en skv. 10. gr. reglna sjóðsins sem má finna í 18. kafla þessarar útgefandalýsingar, hafa eigendur skuldabréfaflokksins FISH 14 1 forgang á eignir sjóðsins eftir að stjóðurinn hefur greitt opinber gjöld og rekstrarkostnað sjóðsins. Stjóðurinn fjárfestir með það að markmiði að tryggja að hann geti mætt greiðslufærni vegna skuldaskjala og skuldbindinga sem stjóðurinn hefur gefið út. Útgefandi nýtir tekjur af veðskuldabréfunum til þess að standa við skuldbindingar sínar skv. 10. gr. reglna sjóðsins, en þær má finna í 18. kafla þessarar útgefandalýsingar, eins og áður segir.

4. ÁBYRGIR AÐILAR

4.1. Útgefandi

Útgefandi skuldabréfanna, Fagfjárfestastjóðurinn ÍSH, er stjóður um sameiginlega fjárfestingu, nánar tiltekið fagfjárfestastjóður skv. IV. kafla laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði og lýtur sem slíkur eftirliti Fjármálaeftirlitsins.


4.2. Umsjónaraðili

Umsjónaraðili töku skuldabréfa Fagfjárfestastjóðsins ÍSH til viðskipta á Aðalmarkað Kauphallarinnar er Virðing hf., kt. 561299-3909, Borgartúni 29, 105 Reykjavík. Umsjónaraðili hefur haft umsjón með sölu skuldabréfanna auk umsjónar og vinnu vegna töku skuldabréfanna til viðskipta í Kauphöll, þ.m.t. umsjón með gerð lýsingar. Umsjónaraðili er verðbréfafyrirtæki og starfar skv. starfsleyfi útgefna af Fjármálaeftirlitinu í samræmi við II. kafla laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki.

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 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.

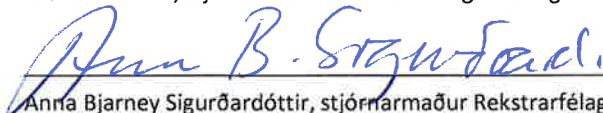
Reykjavík, 10. ágúst 2016



Kristján Bórkur Einarsson, stjórnarformaður Rekstrarfélags Virðingar hf.



Ólöf Jónsdóttir, stjórnarmaður Rekstrarfélags Virðingar hf.



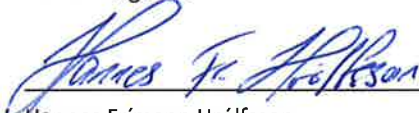
Anna Bjarney Sigurðardóttir, stjórnarmaður Rekstrarfélags Virðingar hf.

4.4. 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, 10. ágúst 2016

F.h. Virðingar hf.



Hannes Frímann Hrólfsson

Forstjóri

4.5. Yfirlýsing frá Íþróttá- og sýningarhöllinni hf.

Íþróttá- og sýningarhöllin hf. lýsir því yfir að samkvæmt þeirra bestu vitund eru upplýsingarnar, sem er að finna í kafla 8. og köflum 1.7.1 til 1.7.3 í þessari útgefandalýsingu og varða Íþróttá- og sýningarhöllina hf., í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum sé sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika fyrrgreinda kafla.

Reykjavík, 10. ágúst 2016

F.h. Íþróttá- og sýningarhallarinnar hf.



Sveinn Smári Hannesson

Formaður stjórnar

5. LÖGGILTIRENDURSKOÐENDUR

Endurskoðandi útgefanda frá og með árinu 2014 er Rýni endurskoðun ehf., Suðurlandsbraut 18, 108 Reykjavík og Gunnar Þór Ásgeirsson, löggiltur endurskoðandi, fyrir hönd Rýni endurskoðunar ehf. Endurskoðandinn er í Félagi löggiltra endurskoðenda. Í 19. og 20. kafla þessarar útgefandalýsingar má finna endurskoðaða ársreikninga útgefanda fyrir árin 2014 og 2015, undirritaða af endurskoðanda sjóðsins Gunnari Þór Ásgeirssyni. Ekki eru til eldri

fjárhagsupplýsingar fyrir útgefanda þar sem útgefandi var stofnaður í janúar 2014. Áritun ársreikninga 2014 og 2015 eru án athugasemda og segir í álitum endurskoðanda að reikningurinn gefi glögga mynd af efnahag sjóðsins í samræmi við lög um ársreikninga.

6. UPPLÝSINGAR UM ÚTGEFANDA

Útgefandi skuldabréfanna er Fagfjárfestastjóðurinn ÍSH, kt. 530114-9960, Borgartúni 29, 105 Reykjavík, Ísland. Símanúmer útgefanda er +354-585-6500. Útgefandi er sjóður um sameiginlega fjárfestingu, nánar tiltekið fagfjárfestastjóður skv. IV. kafla laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði. Fagfjárfestastjóðurinn ÍSH er útgefandi af eignavarða skuldabréfaflokknum FISH 14 1, og var sjóðurinn stofnaður sérstaklega í þeim tilgangi að fjármagna lán til ÍS með útgáfu skuldabréfsins.

6.1. Saga og þróun útgefanda

Fagfjárfestastjóðurinn ÍSH var stofnaður 13. janúar 2014 um fjárfestingu í veðskuldabréfi útgefnu 14. janúar 2014 af Fasteignafélaginu Laugardal ehf., sem hér er kallað ÍSH-bréfið, tryggðu með veði í Fasteigninni Engjavegi og handveðsreikningi ÍS. FL var 1. janúar 2016 sameinað móðurfélagi sínu, ÍS, en Fasteignafélagið Laugardalur var í 100% eigu ÍS, sem er í jafnri eigu Reykjavíkurborgar og Samtaka Iðnaðarins. FL var stofnað um nýbyggingar við Laugardalshöllina, þ.e. tengibyggingu og Íþrótt- og sýningarhöll við hlið eldri byggingarinnar. Eldri byggingin er í eigu Reykjavíkurborgar en nýbyggingin var í eigu FL, nú ÍS. Öll fasteign FL var leigð út til ÍS, sem framleigði stærstum hluta áfram til Reykjavíkurborgar. Reykjavíkurborg hafði á móti gert samning við ÍS um fasteignaumsjón á öllum byggingunum (Laugardalshöllinni og Íþrótt- og sýningarhöllinni auk tengibyggingar). Allar skyldur og samningar FL eru nú við ÍS.

FL/ÍS leitaði til Virðingar hf. í þeim tilgangi að endurfjármagna eldri lán sín, og var Fagfjárfestastjóðurinn ÍSH stofnaður um fjárfestingu í því láni. Mun ÍSH-bréfið þ.a.l. vera eina lán útgefanda. Endurgreiðsluferli sjóðsins er því hafið og mun því ljúka í síðasta lagi árið 2049 á lokagjaldþingi skuldabréfs þessa, sem einnig er lokagjaldþingi ÍSH-bréfsins. Áætlað er að sjóðnum verði þá um leið slitið, en ákvörðun um slit sjóðsins er þó í höndum rekstrarfélagsins skv. 13. gr. reglna sjóðsins sem finna má í 18.kafla útgefendalýsingar þessarar.

6.2. Stofnsamningur og reglur útgefanda

Útgefandi var stofnaður þann 13. janúar 2014 af Rekstrarfélagi Virðingar hf.. Núgildandi reglur útgefanda, samþykktar þann 17. janúar 2014, eru í kafla 18. í þessari útgefendalýsingu.

Skv. 2. mgr. 16 gr. reglna útgefanda er óheimilt að gera breytingar á reglum útgefanda nema með samþykki a.m.k. 90% kröfuhafa sjóðsins, m.v. fjárhæð krafna.

6.3. Takmarkanir á lántöku og/eða skuldsetningu útgefanda

Í reglum sjóðsins er ekki kveðið á um takmarkanir á lántöku og/eða skuldsetningu útgefanda, en þó segir í 10 gr. reglna útgefanda að rekstrarfélaginu sé óheimilt að veðsetja eignir sjóðsins.

6.4. Um hlutdeildarskírteini útgefanda

Skv. 1. mgr. 7. gr. reglna útgefanda, og skv. 3. 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. 7. 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. 7. 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. 5. mgr. 7. gr. reglna útgefanda eru kröfur á grundvelli hlutdeildarskírteina réttlægri öðrum kröfum gerðum á hendur sjóðnum.

Í 8. gr. reglna útgefanda eru reglur er varða innlausn hlutdeildarskírteina í sjóðnum. Þar kemur fram að hlutdeildarskírteini 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 8. 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. Í lok árs 2014 voru 56.833 krónur færðar á hlutdeildarskírteini og 65.684 krónur í lok árs 2015.

6.5. Um slit eða samruna útgefanda

Skv. 12. gr. reglna útgefanda er með öllu óheimilt að sameina sjóðinn öðrum sjóðum eða lögaðilum.

Í 13. 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 3. 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 Fagfjárfestasjóðnum ÍSH.

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

7. HELSTU FJÁRFESTINGAR ÚTGEFANDA

7.1. Tilgangur og markmið útgefanda

Markmið sjóðsins er að ávaxta fjármuni sjóðsins og munu eignir sjóðsins standa að baki greiðslu skuldbindinga hans. Útgefandi hefur fjárfest í ÍSH-bréfinu, sem Íþróttta- og sýningarhöllin er greiðandi að, með það að markmiði að tryggja að hann geti mætt greiðslufæði vegna skuldaskjala og skuldbindinga sem sjóðurinn hefur gefið út og lánasamninga sem hann hefir gert, en markmiði útgefanda er lýst í 4.gr. reglna útgefanda. Tilgangur útgefanda, eins og kemur fram íkafla 6 í þessari útgefendalýsingu er veiting láns til ÍS, skuldara ÍSH-bréfsins. Útgefandi fjármagnar sig með útgáfu FISH 14 1 skuldabréfaflokksins.

Þann 13.janúar 2014 heimilaði stjórn Rekstrarfélags Víðingar útgáfu skuldabréfaflokks að nafnverði allt að krónur 2.040.000.000 fyrir hönd Fagfjárfestastjóðsins ÍSH og gaf Fagfjárfestastjóðurinn ÍSH þann sama dag út hlutdeildarskírteini í fyrsta sinn og telst sá dagur því stofndagur sjóðsins skv. 2.mgr. 2.gr. reglna útgefanda. Sjóðurinn gaf út ÍSH-bréfið þann 14. janúar 2014 en þann 20. janúar 2014 var gefinn út viðauki við ÍSH-bréfið þar sem vöxtum bréfsins var breytt úr 3,50% í 3,65%. Þann 20. janúar 2014 var skuldabréfið FISH 14 1 gefið út í kerfi Nasdaq Verðbréfamiðstöðvar og viðauki við bréfið þann 15. júlí 2016

7.2. ÍSH-bréfið

ÍSH-bréfið er tryggt með veði á 1.veðrétti í fasteigninni Engjavegi auk handveðs í bankareikningi ÍS sem leigugreiðslur, samkvæmt leigusamningi milli ÍS og Reykjavíkurborgar vegna fasteignarinnar Engjavegi, skulu lagðar inn á. Verðmæti fyrrnefndra trygginga skal aldrei fara undir 120% af uppreiknuðum eftirstöðvum ÍSH-bréfsins. Komi í ljós að verðmæti trygginga uppfylli ekki skilyrðið skal skuldara tilkynnt um vanefnd og gefinn 20 viðskiptadaga frestur til úrbóta, annað hvort með því að bæta við nýjum tryggingum sem eru ásættanlegar að mati lánveitanda, eða með því að greiða niður skuldabréfið ásamt uppgreiðslugjaldi þannig að ofangreindum veðsetningarhlutföllum sé aftir náð.

Eigendur ÍS, Reykjavíkurborg og Samtök Iðnaðarins, hafa skuldbundið sig til að halda rekstri ÍS í jafnvægi samkvæmt rammasamningi um byggingu, fasteignastjórnun og leigu Íþróttta- og sýningarhallarinnar í Laugardal og um endurbætur og fasteignastjórnun á Höllinni, hér eftir „rammasamningurinn“. Í 7 gr. Rammasamningsins kemur fram: „Ef árlegur rekstrarkostnaður ÍS, þ.e. rekstur Hallarinnar og Íþróttta- og sýningarhallarinnar svo og tekjur ÍS vegna mannvirkjanna, breytast frá fyrirbyggjandi rekstraráætlun skulu greiðslur RVK til ÍS vegna aðstöðuleigu í Íþróttta- og sýningahöllinni og vegna fasteignastjórnunar þessara mannvirkja verða lagfærðar þannig að rekstur og greiðslustreymi ÍS verði alltaf jákvæður frá ári til árs. Sem viðmið hvers árs skal rekstrarniðurstaða fyrir afskriftir (EBITDA) að frádregnum vaxtakostnaði og afborgunum lána á hverju ári vera hærra en 0“.

Í viðauka 4 við Rammasamninginn kemur fram í grein 7.4: „Ef kostnaður við rekstur Íþróttta- og sýningarhallarinnar svo og tekjur ÍS vegna hennar breytast verulega miðað við fyrirbyggjandi kostnaðaráætlun sem aðilar hafa kynnt sér, skulu greiðslur til ÍS vegna fasteignausmjónar mannvirkisins, verða endurskoðaðar. Er auk þess gert ráð fyrir að slík endurskoðun fari fram ekki sjaldnar en á fimm ára fresti.“

Upphaflegur höfuðstóll ÍSH-bréfsins endurgreiðist ásamt uppsöfnuðum vöxtum á hverjum tíma með jöfnum greiðslum sem breytast í samræmi við vísitölu neysluverðs á

eftirstöðvum lánstímans. Skuldabréfið miðast við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar fyrir janúar 2014, eða 416,7 stig. Fjórir gjalddagar eru á ári hverju, 1.janúar, 1.apríl, 1.júlí og 1.október. Skuldara er heimilt að greiða upp lánið á samningsbundnum gjalddögum án samþykkis lánveitanda frá og með 1.janúar 2024 gegn greiðslu á 2% uppgreiðslugjaldi af eftirstöðvum lánsins á uppgreiðsludegi. Skuldari skal tilkynna lánveitanda með a.m.k. 15 bankadaga fyrirvara hyggist hann nýta sér framangreinda heimild.

Lánið ber fasta 3,65% vexti, sem skulu reiknaðir eftir dagareglu 30E/360. Í veðskuldabréfi sem gefið var út þann 14. janúar 2014 voru vextir bréfsins 3,50% en þann 20. janúar 2014 var gefinn út viðauki við skuldabréfið þar sem vöxtum bréfsins var breytt úr 3,50% í 3,65%.

Ef til þess kemur að skuldari ÍSH-bréfsins greiði lán upp að fullu eða greiði inn á bréfið, í samræmi við framangreint, ber útgefanda að inna af hendi samsvarandi greiðslu til skuldabréfaeigenda af skuldabréfunum skv.útgáfu þessari. Útgefandi skal tilkynna skuldabréfaeigendum með a.m.k. 15 daga fyrirvara hyggist hann nýta sér framangreinda heimild.

Stærsti mótaðili útgefanda er Íþrótt- og sýningarhöllin hf.(ÍS) með rúmlega 99% af mótaðilaáhættu. Aðrir mótaðilar útgefanda geta verið útgefendur af þeim fjárfestingarkostum sem rúmast innan fjárfestingarstefnu útgefanda sem finna má í 4.gr. reglna sjóðsins, t.d. verðbréfasjóðir eða bankastofnanir.

8. UPPLÝSINGAR UM MÓTAÐILA ÚTGEFANDA Í FJÁRFESTINGUM

Fasteignafélagið Laugardalur ehf var í 100% eigu ÍS fyrir sameiningu þeirra og voru félögin gerð upp bæði sem stök félög og einnig sem samstæða. FL var stofnað um nýbyggingu við Laugardalshöllina, þ.e. tengibyggingu og fasteignina Íþrótt- og sýningarhöllina sem stendur við hlið eldri byggingarinnar, sem er í eigu Reykjavíkurborgar, og var eini tilgangur félagsins að fjármagna fasteignina. Þar sem FL hefur verið yfirtekið af móðurfélagi sínu ÍS, er ÍS nú mótaðili útgefanda.

8.1. Um Íþrótt- og sýningarhöllina

Íþrótt- og sýningarhöllin hf. (ÍS), kt.481200-3340, Engjavegi 8, 108 Reykjavík, sími 00 354 585 3300, er íslenskt hlutafélag, og starfar samkvæmt lögum 2/1995 um hlutafélög. Fullt nafn félagsins er Íþrótt- og sýningarhöllin hf. og er það einnig viðskiptaheiti félagsins. ÍS var stofnað árið 2000 í þeim tilgangi að byggja og reka viðbyggingu við Laugardalshöllina. Á árinu 2015 störfuðu að meðaltali 9 starfsmenn hjá ÍS/FL, sami fjöldi og árið 2014.

Samkvæmt núverandi samþykktum ÍS er tilgangur félagsins „rekstur fjölnota íþrótt- og sýningarhúss í Laugardal auk reksturs Laugardalshallar í Reykjavík. Félagið annast allan rekstur hússins og þeirra mannvirkja sem því tengjast ásamt lóð og bílastæðum þeim tengdum. Félagið sér um alla markaðssetningu og útleigu hússins og þeirra þjónustu sem því tengist. Tilgangur félagsins er einnig að annast rekstur, markaðssetningu og útleigu annarra íþróttatengdra mannvirkja eða annarra hliðstæðra fasteigna þar sem rekin er sambærileg starfsemi“. Tilgangur Fasteignafélagsins Laugardals var „að eiga íþrótt- og sýningarhöllina í Laugardal, Reykjavík og annast fasteignarekstur hennar“. Í kjölfar sameiningar félaganna mun tilgangur ÍS útvíkkast og innihalda fyrrum tilgang FL. Tilgang og markmið ÍS má finna í 3.grein samþykka ÍS og í 2.grein stofnsamnings félagsins.

ÍS er almennt hlutafélag og er stofndagur þess 8. desember 2000. Endurskoðendur félagsins eru DFK Endurskoðun ehf., Skipholti 50d, 105 Reykjavík, og áritar Gunnar M. Erlingsson, löggiltur endurskoðandi og meðlimur í Félagi löggiltra endurskoðenda,

ársreikning félagsins fyrir árin 2014 og 2015 án nokkurra fyrirvara.

ÍS er í jafnri eigu Reykjavíkurborgar og Samtaka Iðnaðarins. ÍS leigir fasteignina Engjavegi að stærstum hluta til Reykjavíkurborgar og hefur gert við hana samning um fasteignausmjón á Höllinni (eldri fasteigninni) og Íþrótt- og sýningarhöllinni (nýrri fasteigninni) auk tengibyggingar, sem saman ganga í daglegu tali undir heitinu Laugardalshöllin.

Í Laugardalshöll eru fimm íþróttasalir: Höllin og frjálsíþróttasalur auk lyftingasalar, ballettsalar og golfæfingavæðis. Í húsinu er fjöldi mismunandi ráðstefnu- og veislusala auk skemmtilegra sýningavæða. Bróðurpart hvers árs fer fram skipulögð íþróttastarfsemi á vegum Reykjavíkurborgar í höllinni, ásamt tilfallandi stórleikjum og stærri íþróttaviðburðum. Flestir landsleikir og stærri íþróttakappleikir landsins sem leiknir eru innanhúss fara fram í Laugardalshöll. Önnur starfsemi hússins er útleiga á aðstöðu sem er í boði, þ.e. veitinga- og ráðstefnusalir, tónleikar, veislur, stórar ráðstefnur og vörusýningar. Laugardalshöllin er flaggskip húsa þegar kemur að tónleikahaldi, ráðstefnum og stórum vörusýningum en húsið rúmar allt að 11.000 manns. Aðstaðan er einnig vinsæl þegar kemur að stórum árshátíðum enda stærsta hús sinnar tegundar á þeim markaði. eru tekjur félagsins þ.a.l. nær eingöngu af aðstöðuleigu og þjónustu í Laugardalshöll. Helsti leigusamningur ÍS er við Reykjavíkurborg, sem einnig er helmingseigandi ÍS, og rennur sá samningur út árið 2035. Náist ekki ásættanlegur leigusamningur við Reykjavíkurborg eða annan aðila fyrir 1. október 2034 myndast gjaldfellingarheimild á ÍSH-bréfið. Er ÍS því mjög háð leigusamningi sínum við RVK.

Tekjur ÍS eru um 70% leigutekjur frá Reykjavíkurborg, en 30% vegna leigu og annarar þjónustu vegna tónleika, veislna, ráðstefna, vörusýninga og annara viðburða sem Laugardalshöllin er leigð út vegna. Helstu gjöld félagsins eru vegna reksturs og viðhalds hússins og er handbæru fé haldið til haga til fjármögnunar á slíku. Hefur þ.a.l. ekki verið greiddur arður úr félaginu og eru ekki uppi áætlanir um slíkt.

8.2. Stjórn ÍS

Í stjórn ÍS sitja fulltrúar frá Reykjavíkurborg og Samtökum Iðnaðarins og eru stjórnarmenn kjörnir til eins árs í senn. Framkvæmdastjóri félagsins fer með prókúruumboð og rita firmað þrjú stjórnarmenn saman. Hér að neðan eru upplýsingar um stjórnarmenn og framkvæmdastjóra ÍS. Heildarlaun til framkvæmdastjóra og stjórnarmanna ÍS og FL, sem voru þeir sömu, voru 19.288.000 krónur á árinu 2015, en innifalið í því eru hlunnindi framkvæmdastjóra. Þá hefur enginn þessara aðila gert starfssamning við ÍS um hlunnindi við starfslok, ekkert verið lagt til hliðar af ÍS vegna lífeyris, starfsloka né annara slíkra hlunninda og á enginn þeirra eignarhluti í ÍS. Um skipan stjórnar og framkvæmdastjóra er fjallar í 17, 18 og 19 grein samþykktu ÍS þar sem segir að stjórn félagsins skuli skipuð fimm mönnum og tveim til vara, stjórnarfundir séu aðeins lögðar ef að minnsta kosti þrjú stjórnarmenn sækja fund, stjórn skipti sjálf með sér verkum og að stjórn ráði framkvæmdastjóra og ákveði starfskjör hans.

Óli Öder Magnússon starfar sem framkvæmdastjóri Íþrótt- og sýningahallarinnar hf., Engjavegi 8, 108 Reykjavík, og var áður einnig framkvæmdastjóri Fasteignafélagsins Laugardals. Hann var áður aðstoðarmaður framkvæmdastjóra Íþrótt- og sýningahallarinnar, framkvæmdastjóri og stjórnarmaður í Exton ehf., starfaði við hljóðkerfi Reykjavíkurborgar, sem sjálfstætt starfandi tæknimaður og sem ráðgjafi. Óli er meðstjórnandi í Flugfélaginu Geirflug ehf. og dótturfélagi þess Svall loft ehf. Hann er stjórnarformaður í Flugflutningar ehf. og í Fljúgðu slf. en Flugflutningar ehf. eiga 51% hlut

í Fljúgðu slf. Einnig er hann stjórnarmaður í félögnum Klassi ehf. og Aux ehf. en í þeim er engin starfsemi í dag.

Sveinn Smári Hannesson hefur setið í stjórn ÍSH frá upphafi en er nú stjórnarformaður. Sveinn starfar einnig sem stjórnarformaður Gámaþjónustunnar hf, Súðarvogi 2, 104 Reykjavík, en þar var hann framkvæmdastjóri frá árinu 2007 til 2015. Sveinn er viðskiptafræðingur, Cand. oecon. frá Háskóla Íslands 1974 og starfaði eftir það í eitt ár hjá Ríkisábyrgðasjóði, en síðan hjá Landssambandi iðnaðarmanna frá árinu 1975 til 1982, þegar hann var ráðinn forstöðumaður hagdeildar og síðar lánasviðs Iðnaðarbanka Íslands hf. Haustið 1986 var hann ráðinn fyrsti framkvæmdastjóri Lýsingar hf. eignarleigu, sem þá var að hefja starfsemi. Hann gegndi því starfi til ársins 1992 en þá var hann ráðinn framkvæmdastjóri Félags íslenskra iðnrekenda og síðan Samtaka iðnaðarins. Gegndi því starfi til ársloka 2007 eða í 16 ár. Sveinn hefur setið í stjórnnum ýmissa fjármálastofnana, hlutabréfasjóðs, þróunarfyrirtækja, hugverkaverndar- og verktakafyrirtækja undanfarna þrjú áratugi. Einnig sat hann í stjórn þriggja lífeyrissjóða og í stjórn VSÍ og síðan SA í rúman áratug. Situr nú auk Gámaþjónustunnar hf. í stjórn FSÍ Framtakssjóðs Íslands GP hf., Silicor Materials Iceland hf., Efnamóttökunnar hf. og Arnason/Faktor ehf. (hugverkavernd). Sveinn situr í stjórn ÍS fyrir hönd Samtaka Iðnaðarins.

Þórunn Pálsdóttir hefur setið í stjórn Íþrótt- og sýningahallarinnar frá árinu 2013. Þórunn starfar sem löggiltur fasteignasali hjá fasteignasölu Mikluborg, Lág múla 4, 108 Reykjavík, en var áður viðskiptastjóri í einkabankaþjónustu Íslandsbanka og um árabíl fjármálastjóri hjá Ístaki. Þórunn er stjórnarmaður í Kviku banka. Hún sat í stjórn Framtakssjóðs Íslands slhf frá 2014-2015 og varastjórn TM frá 2012-2015. Hún hefur m.a. setið í eftirtöldum stjórnnum: Verslunarráð Íslands, Frjálsi lífeyrissjóðurinn, Toyota á Íslandi hf, Dansk- Íslenska viðskiptaráðið og Íslenski dansflokkurinn. Þórunn var varaborgarfulltrúi fyrir sjálfstæðisflokkinn á árunum 1994-1998 og átti sæti í ýmsum ráðum og nefndum. Þórunn er með stúdentspróf frá Menntaskólanum við Sund, próf í byggingarverkfræði frá Háskóla Íslands og MBA gráðu frá University of San Francisco. Hún er með próf í verðbréfiðskiptum og er löggiltur fasteignasali. Þórunn situr í stjórn ÍS fyrir hönd Samtaka Iðnaðarins.

Halldóra Káradóttir hefur verið stjórnarmaður í Íþrótt- og sýningahöllinni síðan árið 2009. Halldóra er skrifstofustjóri á fjármálskrifstofu Reykjavíkurborgar, Tjarnargötu 11, 101 Reykjavík, og starfar jafnframt sem deildarstjóri áætlunar- og greiningardeildar. Hún hefur sinnt þeim verkefnum frá árinu 2006. Halldóra starfaði áður hjá Samskipum frá árinu 1995 til 2006, þar af sem deildarstjóri vöruhúsadeildar frá árinu 1999. Halldóra er viðskiptafræðingur, Cand. oecon. frá Háskóla Íslands og með meistargráða í fjármálum fyrirtækja frá Háskóla Íslands. Halldóra situr í stjórn ÍS fyrir hönd Reykjavíkurborgar

Ómar Einarsson hefur setið í stjórn Íþrótt- og sýningahallarinnar frá upphafi, nú sem varaformaður. Ómar starfar sem sviðsstjóri Íþrótt- og tómtundasviðs Reykjavíkurborgar, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík. Hann hefur verið sviðsstjóri/framkvæmdastjóri ÍTR síðan 1986, en var áður framkvæmdastjóri Æskulýðsráðs Reykjavíkur. Ómar hefur setið í fjölda stjórna, starfshópa, byggingarnefnda o.f.l. fyrir hönd Reykjavíkurborgar. Einnig hefur hann setið í Æskulýðsráði ríkisins og Íþróttanefnd ríkisins fyrir hönd Sambands sveitarfélaga. Ómar situr í stjórn ÍS fyrir hönd Reykjavíkurborgar

Helgi Magnússon hefur setið í stjórn Íþróttta og sýningahallarinnar frá árinu 2008. Helgi starfar sem framkvæmdastjóri Eignarhaldsfélagsins Hörpu ehf., Hofgördum 13, 170 Seltjarnarnes, en var áður framkvæmdastjóri Málningarverksmiðjunnar Hörpu og Hörpu-Sjafnar. Hann var ritstjóri Frjálsrar verslunar og rak eigin endurskoðunarfyrirtæki. Helgi er varaformaður Lífeyrissjóðs verslunarmanna. Hann er stjórnarformaður Bláa lónsins hf. og Húsasmiðjunnar og á sæti í stjórn Marels hf. Helgi sat í stjórn og framkvæmdastjórn Samtaka atvinnulífsins 2006 - 2013. Hann var formaður Samtaka iðnaðarins 2006 - 2012, átti sæti í stjórn Íslandsbanka hf. 1997 - 2005 og hefur m.a. setið í eftirtöldum stjórnnum: Verslunarráð Íslands, Stúdentaráð, Knattspyrnudeild Vals, Valsmenn hf., Harpa hf., Harpa-Sjöfn hf., Flügger ehf., Íslenskur markaður hf., Skipasmiðastöð Njarðvíkur hf., Þróunarfélag Íslands hf., Lífeyrissjóðurinn Framsýn, Íslenski lífeyrissjóðurinn, Landssamtök lífeyrissjóða og Átak til atvinnusköpunar. Helgi er með stúdentspróf frá Verzlunarskóla Íslands, Cand. oecón. gráðu í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands og er löggiltur endurskoðandi. Helgi situr í stjórn ÍS fyrir hönd Samtaka Iðnaðarins.

Jón Bjarni Gunnarsson hefur verið varamaður í stjórn Íþróttta og sýningarhallarinnar frá upphafi. Jón starfar sem aðstoðarframkvæmdastjóri Samtaka Iðnaðarins, Borgartúni 35, 105 Reykjavík. Hann er viðskiptafræðingur frá HÍ auk þess að hafa lokið námssamningi í trésmíði. Jón Bjarni starfaði áður sem framkvæmdastjóri Ofnasmiðjunnar en þar áður var hann fjármálastjóri í 17 ár hjá Hörpu Sjöfn sem nú heitir Flügger. Jón er varaformaður stjórnar Sameinaða lífeyrissjóðsins og situr einnig í stjórn Sundabogans slhf., Hitaveitu Bergsstaða ehf. og Tréhaus ehf. Jón Bjarni er varamaður í stjórn ÍS fyrir hönd Samtaka Iðnaðarins.

Steinþór Einarsson hefur verið varamaður í stjórn Íþróttta og sýningarhallarinnar frá upphafi. Steinþór starfar sem skrifstofustjóri rekstrar- og þjónustu á skrifstofu ÍTR, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík. Hann hefur verið skrifstofustjóri frá árinu 2004, en áður var hann markaðsstjóri ÍTR og forstöðumaður félagsmiðstöðva ÍTR. Steinþór hefur diplómapróf í markaðs- og útflutningsfræði frá Háskóla Íslands auk íþróttakennaraprófs frá Íþróttakennaraskólanum á Laugarvatni. Steinþór var formaður Samfylkingarinnar í Garðabæ frá 2003-2006, var gjaldkeri evrópusamtaka félagsmiðstöðva frá 2000-2004 og sat í bæjarráði Garðabæjar frá 2006-2007 og 2009-2010. Hann situr í stjórn ÍS fyrir hönd Reykjavíkurborgar.

Stjórnarmenn eru ekki óháðir, en þeir sitja í stjórn fyrir hönd SI eða Reykjavíkurborgar. Engin fjölskyldutengsl eru á milli stjórnarmanna ÍSH eða framkvæmdastjóra. Enginn ofangreindra aðila hefur verið sakfelldur vegna svikamála síðastliðin fimm ár, hlotið opinbera kæru og/eða viðurlög af hálfu lögboðinna yfirvalda eða eftirlitsyfirvalda síðastliðin fimm ár eða verið dæmdur vanhæfur til að starfa sem aðili í stjórn, framkvæmdarstjórn eða eftirlitsstjórn útgefanda verðbréfa eða til að stjórna eða stýra verkefnum hjá útgefanda verðbréfa síðustu fimm ár. Eins hefur enginn ofangreindra verið aðili að félagi sem hefur verið slitið, orðið gjaldþrota eða sætt skiptameðferð síðastliðin fimm ár.

Engir hagsmunaaðrekstrar eru á milli skyldustarfa stjórnarmanna ÍSH og framkvæmdastjóra og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra.

Skv.12.gr. samþykktu ÍS skal halda aðalfund fyrir lok júní ár hvert. Aukafundi skal halda eftir ákvörðun stjórnar eða að kröfu kjörins endurskoðanda eða hluthafa sem ráða a.m.k. 1/10 hlutafjár í félaginu. Skal krafan skriflega gerð og fundarefni tilgreint og fundur þá boðaður innan fjórtán daga. Félagsstjórn skal boða til hluthafafundar með tilkynningu til hvers hluthafa á sannanlegan hátt. Aðalfund skal boða með minnst fjórtán daga fyrirvara

en aukafund með minnst sjö daga fyrirvara. Fundarefnis skal getið í fundarboði. Hluthafafundur er lögmætur ef hann er löglega boðaður og hann sækja hluthafar eða umboðsmenn þeirra sem hafa yfir að ráða 2/3 hlutafjár í félaginu.

8.3. Stjórnarhættir

Starfsemi ÍS telst ekki til starfsemi tengdri almannahagsmunum og er því ekki skylt að halda úti endurskoðunar- eða launanevnd. ÍS uppfyllir ekki reglur Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtaka atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja enda ekki krafa um slíkt.

8.4. Skipulag

Líkt og áður hefur komið fram var Fasteignafélagið Laugardalur (FL) í 100% eigu ÍS sem er í helmings eigu Reykjavíkurborgar og helmings eigu Samtaka lðnaðarins og voru FL og ÍS einu félögin sem töldust til samstæðunnar. Hefur móðurfélagið ÍS nú tekið yfir FL. ÍS er ekki kunnugt um að til staðar sé fyrirkomulag sem getur seinna meir haft í för með sér breytingar á yfirráðum yfir félaginu.

Hluthafar hafa forgangsrétt að öllum nýjum hlutum í félaginu í hlutfalli við skráða hlutafjäreign sína samkvæmt 6 grein samþykka ÍS. Neyti hluthafi ekki forgangsréttar síns er honum heimilt að framselja hlutfallsleg áskriftarréttindi sín til þriðja aðila. Samkvæmt 8 grein samþykka ÍS hefur stjórn félagsins forkaupsrétt fyrir hönd félagsins á fölum hlutum. Að félaginu frágengnu hafa hluthafar forkaupsrétt að hlutum í hlutfalli við hlutafjäreign sína. Óheimilt er að selja, veðsetja, gefa eða framselja á annan hátt hluti í félaginu án samþykkis félagsstjórnar. Engin sérréttindi fylgja hlutum í félaginu umfram þau sérréttindi sem Reykjavíkurborg nýtur, sbr. 5 grein samþykka ÍS en þar kemur fram að ef arður af hlutafé verði meiri en 10% í árlegum rekstri félagsins skuli 50% umframhagnaðar ráðstafað til lækkunar á leigugreiðslum sem Reykjavíkurborg greiðir vegna fjölnotahússins og/eða til lækkunar á öðrum kostnaðir Reykjavíkurborgar vegna viðskipta við félagið. Hluthafar þurfa ekki að sæta innlausn hluta sinna nema lög standi til annars.

Arður hefur ekki verið greiddur úr rekstri ÍS frá stofnun félagsins, og ekki eru uppi áform um slíkt. Stefna stjórnar félagsins er að ÍS geti án lántöku staðið straum af stærrí viðhalds verkefnum líkt og endurnýjun á gólfefnum ofl. og er því öllum hagnaði haldið til haga til slíkra framkvæmda. Engar takmarkanir eru þó á arðgreiðslum, að frátöldum fyrrnefndum sérréttindum Reykjavíkurborgar sbr. 5. gr. samþykka ÍS.

Tillögur um breytingar á samþykktum ÍS má ekki taka til meðferðar á fundum hafi þess ekki verið getið í fundarboði. Að því frásýldu gilda um breytingu samþykka sömu reglur og 93 gr. laga 2/1995 um hlutafélög þar sem segir að samþykktum megji breyta með 2/3 hluta greiddra atkvæða svo og samþykki hluthafa sem ráða yfir minnst 2/3 hlutum þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á hluthafafundinum.

8.5. Fjármögnun samstæðunnar

FL fékk leiðréttingu á erlendum lánum árið 2010 og var öllum langtímaskuldum félagsins samhlíða breytt yfir í verðtryggðar skuldir. Í ársbyrjun 2014 voru þær skuldir svo endurfjármagnaðar með verðtryggðu langtímaláni til Fasteignafélagsins Laugardals frá Fagfjárfestasjóðnum ÍSH á kjörunum 3,65%. Lánið var síðar fært til móðurfélagsins, ÍS, þegar það tók yfir FL 1.janúar 2016. Lánið frá Fagfjárfestasjóðnum ÍSH er eina langtímafjármögnun félagsins og telur stjórn ekki þörf á frekari lánsfjármögnun. Eiginfjárlutfall samstæðunnar í árslok 2015 var 20,4%.

Fjárhæðir í 000 ISK	2015	2014
Eigið fé	584.969	667.016
Eiginfjárlutfall	20,4%	23%
Skammtímaskuldir	140.112	72.420
Langtímaskuldir	2.136.587	2.149.189
Stærð efnahags	2.861.668	2.888.625

8.6. Sögulegar fjárhagsupplýsingar

Sögulegar fjárhagsupplýsingar sýna félögin tvö, FL og ÍS, sem samstæðu, líkt og þau voru gerð upp fram að sameiningunni þann 1.1.2016 og er fjárhagsárið frá 1.janúar til 31.desember ár hvert. Þær sögulegu fjárhagsupplýsingar sem finna má hér að neðan ná yfir tímabilið 1.1.2014-31.12.2015. Ársreikningar félagsins eru endurskoðaðir samkvæmt góðri endurskoðunarvenju. Reikningarnir eru samstæðureikningar fyrir félögin FL og ÍS, þar sem sameining fór fram þann 1.1.2016.

Reikningsskilum ÍS er hagað í samræmi við við lög nr. 3/2006 um ársreikninga, reglugerð nr. 696/1996 um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga.

Hlutfé í Íþrótt- og sýningarhöllinni hf. er kr. 100.000.000 að nafnvirði, kr.1000 hver hlutur, sem greitt hefur verið að fullu og eiga Reykjavíkurborg og Samtök Iðnaðarins sinn helminginn hvor, með jafnan atkvæðisrétt. Er félagið því ekki í beinni né óbeinni eigu né undir yfirráðum eins aðila. Fjöldi útistandandi hluta hefur verið sá sami frá stofnun ÍS. Ekki er útistandandi heimild stjórnar til útgáfu nýs hlutfjár, en heimilt er að hækka hlutfé félagsins með ályktun hluthafafundar með 2/3 hluta greiddra atkvæða.

8.6.1. Rekstrarreikningur 2013, 2014 og 2015.

Í eftirfarandi töflu er yfirlit yfir rekstrarreikning árána 2014 og 2015.

	2015	2014	2013
Rekstrartekjur			
Tekjur Reykjavíkurborg.....	252.747	240.451	230.282
Húsaleigutekjur.....	18.742	23.344	22.654
Þjónustutekjur og aðrar tekjur.....	70.134	80.837	73.568
Rekstrartekjur samtals	341.623	344.632	326.504
Rekstrargjöld			
Efni og aðkeypt þjónusta til endursölu.....	29.708	24.116	24.656
Laun og launatengd gjöld.....	68.641	65.375	61.255
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður.....	11.079	13.886	8.046
Rekstur húsnæðis, áhalda og tækja.....	112.921	109.668	101.570
Kostnaður vegna útleigu og þjónustu.....	28.924	30.462	32.161
Afskriftir.....	96.640	91.361	94.139
Rekstrargjöld samtals	347.914	334.868	321.827

	2015	2014	2013
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld			
Vaxtatekjur.....	10.969	4.380	4.316
Vaxtagjöld og verðbætur.....	-115.561	-114.400	-161.592
Endurgreiðslur vegna lánaleiðréttinga.....	0	185.057	0
Hlutdeildargjöld.....	0	0	0
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld samtals	<u>-104.592</u>	<u>75.037</u>	<u>-157.277</u>
Óreglulegar tekjur og gjöld			
Greidd virðisaukaskattskvöð	-61.908	0	0
Hagnaður (tap) fyrir skatta	-172.791	84.800	-152.600
Hagnaður (tap) ársins	-138.577	67.832	-122.087

* allar upphæðir eru í þúsundum króna

Innan hagnaðar ársins 2014 er endurgreiðsla að fjárhæð 185,1 milljón króna. Félagið fékk endurgreiddar 171,6 milljónir króna frá Íslandsbanka hf. vegna ólögðra lána og frá SP Fjármögnun hf. 13,5 milljónir króna vegna fjármögnunarleigusamnings. Félagið er að láta vinna greinargerð og endurútreikninga vegna fleiri lánasamninga við Íslandsbanka hf., en óvíst er hver endanleg fjárhæð þeirrar endurkröfu verður.

Við sameiningu ÍS og FL verða ekki miklar breytingar, þar sem félögin hafa verið gerð upp sem samstæða. ÍS væntir þó að hagnaður félagsins muni aukast sem nemur þeim innskatti sem félagið tapaði áður þar sem FL skilaði fullum útskatti af leigu til ÍS, en ÍS gat ekki nýtt nema tæpan helming af virðisaukaskattinum til frádráttar. Í samstæðureikningi ÍS fyrir árið 2014 var þannig gjaldfærður innskattur af húsaleigunni kr.43.000.000.

8.6.2. Efnahagsreikningur 2013, 2014 og 2015.

Í eftirfarandi töflu er yfirlit yfir efnahagsreikning í árslok 2013, 2014 og 2015.

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Fastafjármunir			
Fasteign.....	<u>2.520.217</u>	<u>2.536.685</u>	<u>2.490.421</u>
Áhöld og tæki.....	<u>7.742</u>	<u>1.820</u>	<u>1.365</u>
Eignarhluti í fjárfestingarsjóði	<u>297</u>	<u>297</u>	
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur.....	<u>11.532</u>	<u>29.487</u>	<u>29.283</u>
Aðrar skammtímakröfur.....	<u>6.248</u>	<u>2.603</u>	<u>3.747</u>
Bankainnistæður.....	<u>315.929</u>	<u>318.030</u>	<u>97.456</u>
Eignir samtals	<u>2.861.965</u>	<u>2.888.922</u>	<u>2.622.272</u>
Eigið fé			
Hlutfé	100.000	100.000	100.000
Annað eigið fé	484.969	567.016	404.458
Eigið fé samtals	584.969	667.016	504.458

Skuldir			
Verðtryggt lán í ISK.....	2.048.410	2.038.870	1.992.086
Tekjuskattskuldbinding.....	120.457	140.538	99.889
Ógreiddur kostnaður.....	89.438	23.893	23.021
Ógreiddir áfallnir vextir.....	18.692	18.605	2.818
Skuldir samtals	2.276.997	2.221.906	2.117.814
Skuldir og eigið fé samtals	2.861.965	2.888.922	2.622.272

* allar upphæðir eru í þúsundum króna

Engar fjárfestingar eru áætlaðar né umsamdar hjá ÍS, og hafa ekki verið verulegar fjárfestingar hvorki hjá FL né ÍS að frátaldri byggingu fasteignanna Íþróttar- og sýningarhallarinnar og viðbyggingarinnar, sem eru helsta eign ÍS, nema við smávægilegt viðhald. Árið 2015 nam slíkur kostnaður tæpum 8 milljónum, og tæpum 19 milljónum árið 2014. Greitt var fyrir fjárfestingarnar með handbæru fé félaga.

Engar mikilvægar breytingar á fjárhags- eða viðskiptastöðu ÍS hafa átt sér stað frá lokum síðustu endurskoðuðu reikningsskila, þ.e. frá 31. desember 2015, sem hafa veruleg áhrif á rekstur eða stöðu félagsins.

Ekki hafa orðið neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum ÍS síðan síðustu endurskoðuðu reikningsskil fyrir árið 2015, voru birt þann 15. febrúar 2016.

8.6.3. Sjóðsstreymi 2013, 2014 og 2015.

	2015	2014	2013
Handbært fé frá rekstri:			
(Tap) hagnaður ársins.....	(138.577)	67.832	(122.087)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstr.			
Afskriftir fastafjármuna.....	96.640	91.361	94.139
Reiknaðar verðbætur.....	40.430	21.054	70.373
Söluhagnaður.....	(1.795)	-	-
Hlutdeildargjöld (tekjur).....	-	-	-
Reiknaður tekjuskattur.....	(34.214)	16.968	(30.512)
Hreint veltufé (til) frá rekstri	(37.515)	197.215	11.912
Breytingar á rekstrart. eignum og skuldum			
Skammtímakröfur, lækkun.....	14.310	940	2.830
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun).....	65.632	16.659	(1.112)
Handbært fé frá rekstri	42.427	214.813	13.630
Fjárfestingarhreyfingar			
Framkvæmdakostnaður.....	(7.963)	(18.717)	(14.714)
Keypt áhöld og tæki.....	(8.424)	(956)	-
Seld áhöld og tæki.....	2.750	-	-
Keyptur eignarhlutur í fjárfestingarsjóði.....	-	(297)	-
Fjárfestingarhreyfingar	(13.637)	(19.970)	(14.714)

Fjármögnunarhreyfingar			
Skuld við tengda aðila, hækkun.....			
Mismunur vegna endurfjármögnunar.....		47.914	
Afborganir af langtímaláni.....	(30.890)	(22.184)	(4.938)
Fjármögnunarhreyfingar	(30.890)	(25.731)	(4.938)
Breyting á handbæru fé	(2.101)	220.574	(6.021)
Handbært fé í ársbyrjun	318.030	97.456	103.477
Handbært fé í árslok	<u>315.929</u>	<u>318.030</u>	<u>97.456</u>

8.7. Ágreiningsmál

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

Eins hefur ÍS enga opinbera, efnahagslega, skattalega, peningalega eða stjórn málalega stefnu eða þætti sem hafa eða gætu haft mikilvæg bein eða óbein áhrif á rekstur félagsins.

8.8. Skjöl til sýnis

Meðan lýsing þessi er í gildi er hægt eftir atvikum að nálgast eftirfarandi skjöl á pappírformi á skrifstofu Virðingar hf., Borgartúni 29, 105 Reykjavík:

- Stofnsamning og samþykktir Íþrótt- og sýningahallarinnar
- Samstæðuársreikninga ÍS og FL fyrir árin 2013, 2014 og 2015.

9. FJÁRFESTINGARMARKMIÐ OG –REGLUR ÚTGEFANDA

Markmið sjóðsins er að ávaxta fjármuni sjóðsins. Eignir sjóðsins munu standa að baki greiðslu skuldbindinga hans. Sjóðurinn fjárfestir með það að markmiði að tryggja að hann geti mætt greiðsluflæði vegna skuldaskjala og skuldbindinga sem sjóðurinn hefur gefið út og lánasamninga sem hann hefur gert. Nánar er gerð grein fyrir fjárfestingarstefnu sjóðsins í 4. gr. reglna útgefanda, en þær má finna í 18. kafla þessarar útgefandalýsingar.

9.1. Fjárfestingarmarkmið

Fagfjárfestasjóðurinn ÍSH hefur fjárfest í ÍSH-bréfinu, sem lýst er í kafla 7.2. í þessari útgefandalýsingu. Sjóðurinn gefur út einn skuldabréfaflokk, FISH 14 1, er stærð flokksins 2.040.000 krónur og er heildarheimild hans fullnýtt og ekki áætlað að fleiri verðbréf verði gefin út í flokknum. Sjóðurinn er einnig lokaður, verða ekki gefin út fleiri hlutdeildarskrteini og fjárfestingar takmarkaðar sbr. 4. gr. reglna sjóðsins. Allar eignir og réttindi útgefanda standa til tryggingar skuldabréfunum og eru þau jafnsett innbyrðis.

Útgáfu FISH 14 1 verður hagað þannig að fjárfestingar sjóðsins standi undir greiðsluflæði þeirra skuldbindinga sem útgáfa skuldabréfaflokksins ber í för með sér. ÍSH-bréfinu, sem

nemur 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 háð greiðslugetu ÍS til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart sjóðnum samkvæmt ÍSH-bréfinu. Skv. 10. grein reglna sjóðsins skal eignum sjóðsins ráðstafað í eftirfarandi röð:

- 9.1.1. Til greiðslu opinberra gjalda og til greiðslu rekstrarkostnaðar sjóðsins, þ.m.t. umsýsluþóknun skv. 6. gr. reglna útgefanda.
- 9.1.2. Í samræmi við skilmála skuldaskjala eða lánasamninga sem Fagfjárfestastjóðurinn ÍSH hefur gefið út eða gert.
- 9.1.3. 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 fyrirliggjandi upplýsingar þegar slík ráðstöfun á sér stað. Arður hvers árs er að hámarki 10% af nafnvirði útgefinna hlutdeildarskírteina. Arði skal bætt við höfuðstól sjóðsins.
- 9.1.4. Til greiðslu umfram endurheimtur. Komi til þess að sjóðurinn þurfi að fullnusta þær tryggingar sem standa á bak við veðskuldabréf sem hann hefur keypt og sú fullnusta skilar endurheimtum umfram útistandandi kröfur sjóðsins, ber honum að greiða slíkt til kröfuhafa í hlutfalli við fjárhæð kröfu þeirra.
- 9.1.5. Afgangsstærðir við slit. Þeir fjármunir sem eftir standa í sjóðnum þegar liðir 1, 2, 3 og 4 hafa verið greiddir og öll hlutdeildarskírteini innlest, greiðast til rekstrarfélagsins við slit sjóðsins.

Rekstrarfélaginu er óheimilt að veðsetja eignir sjóðsins.

9.2. Fjárfestingarstefna

Fjárfestingarstefna útgefanda skv. 4 gr. gildandi reglna hans er sú að honum er heimilt að fjárfesta í eftirfarandi eignaflokkum:

- a) Veðskuldabréf, útgefið af Fasteignafélaginu Laugardal ehf., kt.551002-3140 (síðar sameinað Íþrótt og sýningarhöllinni hf., kt. 481200-3340.)
- b) Verðbréfasjóðir/fjárfestingarsjóðir sem fjárfesta í skuldabréfum, víxlum og innlánum
- c) Innlán fjármálafyrirtækja og reiðufé

Rekstrarfélag útgefanda og vörsluaðili hans fylgjast með því að fjárfestingar útgefanda séu í samræmi við fjárfestingarstefnu hans. Brot á fjárfestingartakmörkunum útgefanda eru ekki tilkynnt sérstaklega til fjárfesta.

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. 90% 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 fagfjárfestastjóður skv. lögum nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði, er hann sjóður um sameiginlega fjárfestingu sem eingöngu stendur fagfjárfestum til boða.

10. 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 fagfjárfestasjóði. Útgefandi var stofnaður af Rekstrarfélagi Virðingar hf., og er rekinn í einni deild, sbr. 1. mgr. 3. gr. reglna útgefanda. Rekstrarfélag Virðingar hf. er í eigu Virðingar hf.

Rekstrarfélag Virðingar annast fjárfestingar útgefanda, sbr. 2. mgr. 1. gr. reglna útgefanda og hefur stýrt þeim þannig að þær séu í samræmi við fjárfestingarstefnu þá sem skilgreind er í 4. gr. reglnanna.

10.1. 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 viðskiptavinum rekstrarfélagsins
- Mat á verðmæti eigna sjóða rekstrarfélagsins
- Halda utan um skrá yfir eigendur hlutdeildarskírteina
- Útreikning innlausnarvirðis hlutdeildarskírteina
- Útgáfa og innlausn hlutdeildarskírteina
- Uppgjör viðskipta
- Markaðssetningu sjóða

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

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

Samkvæmt 4. gr. vörslusamningsins er vörslufyrirtækinu ætlað að stuðla að því að fjármunir séu fjárfestir með 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.

10.2. 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 útvistaradila (sbr. liður 10.1. hér að ofan) sem lýtur að útvistuðu verkefnunum. Rekstrarfélagið getur hvenær sem er sagt útvistaradilinum 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.

10.3. Mat á eignum útgefanda

Mat á eignum, skv. 9. grein reglna útgefanda, skal á hverjum tíma endurspegla raunverulegt virði þeirra að teknu tilliti til markaðsaðstæðna. Það skal vera reiknað með eftirfarandi hætti:

- a) Veðskuldabréf skulu vera uppreiknuð og samanstanda af eftirstöðvum höfuðstóls, uppsöfnuðum vöxtum og verðbótum.
- b) Innlán og reiðufé skal metið á nafnvirði ásamt áföllnum vöxtum.
- c) Eign í verðbréfa- og fjárfestingarsjóðum skal metin á markaðsvirði
- d) Virði annarra eigna 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.

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 verðbréfaviðskipti nr. 108/2007 og 4.3.1 reglna Nasdaq 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.

10.4. 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 fasta umsýsluþóknun til Rekstrarfélagsins sem skal á ársgrundvelli nema 0,15% af meðalstöðu heildareigna sjóðsins (eru þá ekki dregnar skuldbindingar frá eignum sjóðsins) og skal greiðsla innt af hendi ársfjórðungslega. 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 sbr.6. grein reglna útgefanda.

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 FISH 14 1 til Kauphallarinnar og Verðbréfamiðstöðvar sem nemur kr. 406.720 samanlagt. Ekki eru fyrirsjáanlegar frekari þóknanir til þriðja aðila vegna venjubundins reksturs sjóðsins.

Árleg vörsluþóknun vörslufyrirtækis greiðist af þóknun rekstrarfélagsins. Sjóðurinn mun sjálfur greiða aðrar viðskiptaþóknanir, s.s. vegna kaupa og sölu fjármálagerna sjóðsins.

10.5. 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. Þann 13. júlí 2011 samþykkti Fjármálaeftirlitið að starfræksla innri endurskoðunar Rekstrarfélags Virðingar hf. yrði útvistuð til KPMG hf., skv. 18 gr. laga nr. 30/2003 um verðbréfasjóði og fjárfestingarsjóði, sbr. 17. gr. sömu laga. Engin önnur starfsemi fer fram á vegum útgefanda svo ekki er þörf á starfskjaranefnd.

10.6. Útvistun áhættustýringar

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

10.7. 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 Fagfjárfestasjóðsins ÍSH sem er útgefandi þeirra skuldabréfa sem lýsing þessi tekur til.
- Rekstrarfélagið og Virðing hf. þiggja þóknun frá Fagfjárfestasjóðnum ÍSH 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:

11. STJÓRN REKSTRARFÉLAGS ÚTGEFANDA OG STJÓRNENDUR ÚTGEFANDA

Fagfjárfestastjóðurinn ÍSH 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.

11.1. Stjórn rekstrarfélags útgefanda

Stjórnarmenn rekstrarfélagsins voru kjörnir í stjórn á aðalfundi Rekstrarfélags Virðingar hf. sem haldinn var þann 13. febrúar 2014 og endurkjörnir á aðalfundi þann 6. júní og 19. mars 2015. Stjórnarmenn rekstrarfélagsins sem kjörnir eru til næsta aðalfundar eru eftirfarandi:

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

Ólöf Jónsdóttir – stjórnarmaður (f. 1980)

Ólöf er framkvæmdastjóri rekstrarsviðs Virðingar, og hefur starfað hjá Virðingu frá samruna við Auði Capital, en áður starfaði hún hjá Auði Capital frá 2009. Ólöf starfaði frá árinu 2006 við áhættustýringu hjá Kaupþingi, fyrst í rannsóknar- og hönnunardeild við hönnun áhættulíkana og síðar á skrifstofu forstjóra við áhættustýringu samstæðu. Þar áður starfaði hún hjá gæðatryggingadeild Actavis við tækjaprófun. Ólöf hefur einnig sinnt dæmatímakennslu við Háskólann í Reykjavík. Ólöf lauk M.Sc. gráðu í „Operational Research“ frá London School of Economics árið 2005 og B.Sc. í véla- og iðnaðarverkfræði árið 2003. Hún hefur einnig lokið prófi í verðbréfaviðskiptum. Heimilisfang vinnustaðar Ólafar er Borgartún 29, 105 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 útibúabróunar og einstaklingssviðs Landsbankans 2008 – 2011. Þar áður var hún forstöðumaður

útibúaþróunar á skrifstofu bankastjóra Landsbankans. Anna Bjarney starfaði áður hjá Búnaðarbankanum, síðast sem forstöðumaður á rekstrarsviði. Hún sat í stjórnum 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.

11.2. 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 Verðbréfabjónustu 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 kærur 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 hagsmunaaðrekstrar eru á milli skyldustarfa stjórnarmanna rekstrarfélags útgefanda, framkvæmdastjóra rekstrarfélags útgefanda og sjóðsstjóra fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra.

11.3. Stjórnarhættir

Fagfjárfestastjóðurinn ÍSH 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 launanevnd, en starfsræksla innri endurskoðunar útgefanda er útvistuð til KPMG ehf. skv. samningi þar um, eins og fram kemur í kafla 10.5. í þessari útgefandalýsingu. Útgefandi uppfyllir þar af leiðandi ekki Leiðbeiningar Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtaka atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja enda ekki um eiginlegt fyrirtæki að ræða.

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

Stjórnarhættir rekstrarfélagsins eru markaðir af lögum nr. 2/1995 um hlutafélög, samþykktum félagsins og starfsreglum stjórnar, auk laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki og laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og 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 stjórnarháttaryfirlýsingu, dags. 20. mars 2014, sem finna má á heimasíðu félagsins (sjá <http://virdingsjodir.is/wp-content/uploads/2014/01/Stjornhattyfirlysing-RV-2014.pdf>), þar sem fram kemur að Rekstrarfélagið sé sjálfstætt starfandi fjármálafyrirtæki sem starfi samkvæmt starfsleyfi útgefna af Fjármálaeftirlitinu en til þess að tryggja örugga þjónustu við viðskiptavinum og eftirfylgni við gildandi lög og reglugerðir hafi félagið sjálft sett sér reglur og verkferla með

það fyrir augum að koma í veg fyrir hagsmunaárekstra og stuðla að bestu mögulegu framkvæmd viðskiptafyrirmæla. Í yfirlýsingunni kemur einnig fram að stjórn rekstrarfélagsins beri ábyrgð á því að fullnægjandi og skilvirk áhættustýring og innra eftirlitskerfi sé ávallt til staðar hjá félagsinu. Stjórn félagsins hefur skilgreint með hvaða hætti áhættustýringu félagsins skuli háttað í samningi um útvistun á áhættustýringu til Virðingar hf., dags. 1. janúar 2015.

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

Reykjavík, 10. ágúst 2016

f.h. Rekstrarfélags Virðingar hf.

Kristján Börkur Einarsson, stjórnarformaður

12. STJÓRN OG FRAMKVÆMDASTJÓRI ÚTVISTUNARAÐILA/UMSJÓNARAÐILA

Virðing hf. var stofnað árið 1999 af tveimur lífeyrissjóðum og er löggilt verðbréfafyrirtæki sem starfar skv. starfsleyfi útgefna af Fjármálaeftirlitinu. Félagið starfar meðal annars eftir lögum um verðbréfavíðskipti nr. 108/2007, lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki og lögum nr. 64/2006 um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka. Hluthafafundur Auðar Capital hf. og Virðingar hf. veittu þann 8. janúar 2014 samþykki sitt fyrir sameiningu félaganna og var ákveðið að sameina félögin undir nafni og kennitölu Virðingar hf. og heimilaði Fjármálaeftirlitið samrunann þann 17. janúar sama ár. 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.

12.1. Stjórn Virðingar hf.

Stjórnarmenn Virðingar voru kjörnir í stjórn á aðalfundi Virðingar hf. sem haldinn var þann 29. apríl 2015. 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 Skeljungi og hjá Íslandsbanka. Kristín er hagfræðingur frá Háskóla Íslands og er með mastersgráðu í alþjóðaviðskiptum frá Handelshögskolen 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 kandidateksprófi 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 Verkis 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 Skjóls. Stella er viðskiptafræðingur frá Háskóla Íslands og með Msc. gráðu í stjórnun og stefnumótun frá Viðskipta- og hagfræðideild Háskóla Íslands, auk þess að hafa stundað stjórnunarnám við University of Sussex í Bretlandi. Stella sat í stjórn Virðingar árin 2011 til 2014.

Vilhjálmur Þorsteinsson – varamaður í stjórn (f. 1965)

Vilhjálmur er fjárfestir sem á sér meira en tuttugu og fimm ára sögu sem frumkvöðull og fjárfestir á sviði tækni- og fjarskipta. Vilhjálmur hefur mikla reynslu sem stjórnarmaður og sat m.a. í stjórn CCP hf. frá árinu 2004-2012 og þar af var hann stjórnarformaður frá

2006 til ársins 2012. Vilhjálmur sat í stjórn Auðar Capital hf. frá árinu 2009 til ársins 2014. Þá var Vilhjálmur stjórnarformaður Verne Holdings ehf. frá 2007 til 2011. Hann hefur auk þess setið í stjórnum fleiri almennings- og einkahlutafélaga bæði á Íslandi, í Noregi, Danmörku og í Bandaríkjunum.

12.2. Framkvæmdastjóri útvistunaraðila

Hannes Frímann Hrólfsson – 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.

13. STÆRSTU EIGENDUR HLUTDEILDARSKÍRTEINA

Eigendur hlutdeildaskírteina sjóðsins eru allir fagfjárfestar. Á stofndegi sjóðsins var heildarfjöldi eininga í sjóðnum 600.000. Sjóðurinn er lokaður og verða ekki gefin út fleiri hlutdeildaskírteini skv.7 gr. reglna sjóðsins. Engin sérstök réttindi fylgja hlutdeildaskírteinum í sjóðnum önnur en þau að áætlað er að greiddur verði 10% arður til hlutdeildaskírteinishafa í samræmi við reglur sjóðsins, sem má finna í 18. kafla lýsingar þessarar. Samkvæmt 16. gr. reglna sjóðsins má breyta reglunum, og þar með réttindum hlutdeildaskírteinishafa skv. þeim, með samþykki 90% kröfuhafa sjóðsins m.v. fjárhæð krafna. Ekki er kveðið á um hvernig skuli staðið að breytingum reglna fagfjárfestasjóða í lögum nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingasjóði og fagfjárfestasjóði og því gera reglur sjóðsins strangari kröfur þar um en lagareglur þær sem um fagfjárfestasjóði gilda.

Stærstu eigendur hlutdeildaskírteina í Fagfjárfestasjóðnum ÍSH eru annarsvegar Rekstrarfélag Virðingar hf., kt.531109-2790 sem á 49% hlutdeildaskírteina eða 294.000 hluti, og hinsvegar Íþrótt- og sýningahöllinn hf., kt.481200-3340 sem á 49,5% hlutdeildaskírteina eða 294.000 hluti. Einn eigandi á þau 1,5% hlutdeildaskírteina sem eftir standa.

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

14. SÖGULEGAR FJÁRHAGSUPPLÝSINGAR

Þær sögulegu fjárhagsupplýsingar sem finna má í lýsingunni ná yfir tímabilið 1.1.2014-31.12.2015 þar sem útgefandi var stofnaður í janúar 2014. Ársreikningar útgefanda fyrir árið 2015 (tímabilið 1.1.2015-31.12.2015) og ársreikningur útgefanda fyrir árið 2014 (tímabilið 13.1.2014-31.12.2014) og eru hluti af útgefandalýsingunni, sjá kafla 19 og 20.

Ársreikningar árána 2014 og 2015 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 reglu nr. 97/2004 um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða.

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

14.1. Rekstrarreikningur 2014 og 2015.

Í eftirfarandi töflu er yfirlit yfir rekstrarreikning árána 2014 og 2015.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld		
Vextir og verðbætur.....	115.730	92.013
Vaxtagjöld.....	<u>-112.217</u>	<u>-88.949</u>
Hreinar fjármunatekjur og fjármagnsgjöld.....	<u>3.514</u>	<u>3.064</u>
Rekstrargjöld		
Umsýsluþóknun.....	3.032	2.895
Annar rekstrarkostnaður.....	<u>416</u>	<u>112</u>
	<u>3.448</u>	<u>3.007</u>
Hagnaður tímabils færður á hlutdeildarskírteini.....	<u><u>65,7</u></u>	<u><u>56,8</u></u>

** allar upphæðir eru í þúsundum króna*

14.2. Efnahagsreikningur 2014 og 2015.

Í eftirfarandi töflu er yfirlit yfir efnahagsreikning í árslok 2014 og 2015.

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Eignir		
Verðbréf með föstum tekjum.....	<u>2.066.894</u>	<u>2.057.268</u>
Verðbréf samtals	<u>2.066.894</u>	<u>2.057.268</u>
Sjóðir og bankainnistæður.....	<u>3.902</u>	<u>4.671</u>
Aðrar eignir samtals	<u>3.902</u>	<u>4.671</u>

Eignir samtals	<u>2.070.797</u>	<u>2.061.939</u>
Skuldir		
Hlutdeildarskírteini.....	<u>723</u>	<u>657</u>
Hlutdeildarskírteini samtals.....	<u>723</u>	<u>657</u>
Skuldabréfaútgáfa.....	<u>2.060.704</u>	<u>2.052.049</u>
Ýmsar skammtímaskuldir.....	<u>9.370</u>	<u>9.234</u>
Aðrar skuldir samtals	<u>2.070.074</u>	<u>2.061.282</u>
Skuldir samtals	<u>2.070.797</u>	<u>2.061.939</u>

* allar upphæðir eru í þúsundum króna

14.3. Yfirlit um breytingar á hlutdeildarskírteinum 2014 og 2015.

Í eftirfarandi töflu er yfirlit yfir breytingar á hlutdeildarskírteinum áráanna 2014 og 2015.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Rekstrarhreyfingar		
Hagnaður tímabils færður á hlutd.skírt.	<u>65,7</u>	<u>56,8</u>
Fjármögnunarhreyfingar		
Seld hlutdeildarskírteini.....	<u>0</u>	<u>600</u>
Fjármögnunarhreyfingar	<u>0</u>	<u>600</u>
Hækkun á hlutdeildarskírteinum	65,7	56,8
Hlutdeildarskírteini í ársbyrjun	656,8	600
Hlutdeildarskírteini í árslok	<u>722,5</u>	<u>656,8</u>

* allar upphæðir eru í þúsundum króna

Útgefandi hafði gefið út 600.000 einingar hlutdeildarskírteina þann 31. desember 2015 og var gengi hvernar einingar þann sama dag 1,204. Skv. 10. grein reglna útgefanda er útgefanda ekki heimilt að greiða út arð til eigenda hlutdeildarskírteina fyrr en við slit sjóðsins.

14.4. Sjóðsstreymi 2014 og 2015

Í eftirfarandi töflu er yfirlit yfir sjóðsstreymi áráanna 2014 og 2015.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Rekstrarhreyfingar		
Afkoma ársins færð á hlutdeildarskírt.	65,7	56,8
Skammtímaskuldir hækkun (lækkun)	136,5	9.233,6
Handbært fé frá rekstri	202,2	9.290,4
Fjárfestingarhreyfingar		
Keypt verðbréf umfram seld	-971,2	-5.219,1
Fjárfestingarhreyfingar	-971,2	-5.219,1
Fjármögnunarhreyfingar		
Hlutdeildarskírteini	0	600
Fjármögnunarhreyfingar	0	600
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	-769	4.671,3
Handbært fé í upphafi tímabils	4.671,3	0
Handbært fé í lok ársins	<u>3.902,3</u>	<u>4.671,3</u>

* allar upphæðir eru í þúsundum króna

14.5. Lykiltölur 2014 og 2015.

Í eftirfarandi töflu eru nokkrar lykiltölur fyrir árin 2014 og 2015.

	<u>1.1-31.12 '15</u>	<u>1.1-31.12 '14</u>
Nafnávöxtun tímabils	10,0%	9,5%
Gengi í lok tímabils	1,204	1,095
Skipting eigna sjóðsins í lok tímabils		
Verðbréf, önnur en peningamarkaðsskjöl	100%	100%

Engar mikilvægar breytingar á fjárhags- eða viðskiptastöðu útgefanda hafa átt sér stað frá lokum síðustu endurskoðuðu reikningsskila, þ.e. frá 31. desember 2015, sem hafa veruleg áhrif á rekstur eða stöðu útgefanda.

Ekki hafa orðið neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum útgefanda síðan síðustu endurskoðuðu reikningsskil fyrir árið 2015, voru birt þann 3. mars 2016.

14.6. Ágreiningsmál

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


Eins hefur útgefandi enga opinbera, efnahagslega, skattalega, peningalega eða stjórnmalalega stefnu eða þætti sem hafa eða gætu haft mikilvæg bein eða óbein áhrif á rekstur útgefanda.

15. YFIRLÝSING ENDURSKOÐANDA ÚTGEFANDA

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

Reykjavík, 10. ágúst 2016

Fyrir hönd Rýni endurskoðun ehf.



Gunnar Þór Ásgeirsson
Löggiltur endurskoðandi

16. UPPLÝSINGAR FRÁ ÞRIÐJA AÐILA

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

17. 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://virdingsiodir.is/fagfjartestasiodir>):

- c) Útgefandalýsingu þessa.
- d) Verðbréfalýsingu dagsetta 10. ágúst 2016.
- e) Samantekt dagsett 10. ágúst 2016.
- f) Útgáfulýsingu dags. 17. janúar 2014 og viðauka.
- g) Reglur útgefanda dagsettar 17.01.2014.
- h) Endurskoðaða ársreikninga útgefanda fyrir árin 2014 og 2015.

18. REGLUR FAGFJÁRFESTASJÓÐSINS ÍSH

Reglur Fagfjárfestastjóðsins ÍSH

1. gr.

Nafn og rekstrarfélag sjóðsins

Nafn sjóðsins er Fagfjárfestastjóðurinn ÍSH, kt. 530114-9960. Rekstrarfélag sjóðsins er Rekstrarfélag Virðingar hf., kt. 531109-2790, Digranesvegi 1, 200 Kópavogi (hér eftir í reglum þessum nefnt „rekstrarfélag“).

Rekstrarfélagið er ábyrgt fyrir daglegum rekstri sjóðsins og kemur fram fyrir hönd hans. Rekstrarfélaginu er heimilt að samþykka 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 vottorðs.

Í samræmi við 2. mgr. 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði skal fjárhag sjóðsins haldið aðgreindum frá fjárhag rekstrarfélagsins og er sjóðurinn einn ábyrgur fyrir skuldbindingum sínum.

2. gr.

Orðskýringar og skilgreiningar

Í reglum þessum merkir:

1. *Sjóður er Fagfjárfestastjóðurinn ÍSH sem er sjóður um sameiginlega fjárfestingu sem rekinn er af rekstrarfélagi verðbréfasjóða skv. lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Fagfjárfestastjóðurinn ÍSH er fagfjárfestastjóður, sbr. IV. kafla nr. 128/2011.*
2. *Stofndagur sjóðsins telst vera sá dagur sem rekstrarfélag sjóðsins gefur út hlutdeildarskírteini sjóðsins í fyrsta sinn.*
3. *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.*
4. *Hrein eign sjóðsins er virði eigna sjóðsins að frádregnum skuldum sjóðsins.*

3. gr.

Ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins

Sjóðurinn er rekinn í einni deild. Fjárfestingar sjóðsins fjármagnar hann með útgáfu hlutdeildarskírteina, sbr. 10. gr. reglna sjóðsins, með útgáfu skuldabréfa, víxla og annarra skuldaskjala til fjárfesta og með gerð lánasamninga.

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 aðrir kröfuhafar hans geta eingöngu beint kröfum sínum gegn Fagfjárfestastjóðnum ÍSH og eignum sem tilheyra sjóðnum. Í bókhaldi og ársreikningum rekstrarfélagsins er eignum og skuldbindingum Fagfjárfestastjóðsins ÍSH 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.

4. gr.

Fjárfestingarstefna Fagfjárfestasjóðsins ÍSH

Markmið sjóðsins er að ávaxta fjármuni sjóðsins. Eignir sjóðsins munu standa að baki greiðslu skuldbindinga sjóðsins. Sjóðurinn fjárfestir með það að markmiði að tryggja að hann geti mætt greiðslufleißi vegna skuldaskjala og skuldbindinga sem sjóðurinn hefur gefið út og lánasamninga sem hann hefur gert.

Sjóðurinn mun fjárfesta í veðskuldabréfi útgefnu af Fasteignafélaginu Laugardalur ehf., kt. 551002-3140. Veðskuldabréfinu er ætlað að standa undir greiðslufleißi vegna skuldabréfa sem sjóðurinn gefur út. Geta sjóðsins til að standa við skuldbindingar sínar er því háð greiðslugetu Fasteignafélagsins Laugardal ehf. til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart sjóðnum samkvæmt veðskuldabréfinu.

Fjárfestingarstefna sjóðsins er bundin við eftirfarandi fjárfestingar:

- a) Veðskuldabréf, útgefið af Fasteignafélaginu Laugardalur ehf., kt. 551002-3140
- b) Verðbréfasjóðir/fjárfestingarsjóðir sem fjárfesta í skuldabréfum, víxlum og innlánnum
- c) Innlán fjármálafyrirtækja og reiðufé

Fjárfestingar sjóðsins í öðrum eignum eru óheimilar.

5. gr.

Vörslufyrirtæki sjóðsins

Vörslufyrirtæki sjóðsins er Virðing hf., kt. 561299-3909, Digranesvegi 1, 200 Kópavogi (hér eftir í reglum þessum nefnt „Virðing“ eða „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.

6. gr.

Umsýsluþóknun rekstrarfélags og aðrar þóknanir

Sjóðurinn skal greiða rekstrarfélaginu fasta umsýsluþóknun sem er á ársgrundvelli 0,15% af meðalstöðu heildareigna sjóðsins (eru þá ekki dregnar skuldbindingar frá eignum sjóðsins) og skal greiðsla innt af hendi ársfjórðungslega. 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. Frestaðar og ógreiddar þóknanir skulu bera sömu vexti og útgefin skuldabréf sjóðsins. Ef lausafjárstaða sjóðsins er orðin nægjanleg til þess að greiða uppsafnaðar ógreiddar þóknanir að hluta eða í heild, skulu þær greiddar á næsta skuldfærsludegi þóknana þar á eftir.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Árleg vörsluþóknun vörslufyrirtækis sjóðsins greiðist af þóknun rekstrarfélagsins. Aðrar viðskiptaþóknanir, s.s. vegna kaupa og sölu fjármálagerninga sjóðsins, greiðir sjóðurinn sjálfur.

7. gr.

Sala og útgáfa hlutdeildarskírteina

Hlutdeildarskírteini sjóðsins er aðeins heimilt að selja fagfjárfestum og viðurkenndum gagnaðilum, sbr. 9. og 10. tölul. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.

Áskrift: Rekstrarfélag skal hafa frjálst og óskorað vald til að velja og hafna þeim er leggja fram áskriftarbeiðni og óska eftir að kaupa hlut í sjóðnum, án þess að rökstyðja ákvörðun sína.

Fjárfestar sem afhenda sjóðnum fé til ávöxtunar fá í hendur kvittun fyrir kaupum á hlutdeildarskírteinum sem skilríki fyrir eignarréttindum í sjóðnum. Skal slík kvittun staðfesta að lágmarki nafn, kaupdag, fjöldi eininga og kaupverð. Þeir sem þess óska fá í hendur hlutdeildarskírteini. 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 1. mgr. 7. gr. reglna þessara getur stjórn rekstrarfélags sjóðsins hafnað framsali hlutdeildarskírteina án frekari rökstuðnings.

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

Á stofndegri sjóðsins er heildarfjöldi eininga í sjóðnum 600.000. Sjóðurinn er lokaður og ekki verða gefin út fleiri hlutdeildarskírteini.

8. gr.

Innlausn hlutdeildarskírteina

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 11. grein. Í slíku tilviki skal innlausn þó einungis vera heimil hafi sjóðurinn staðið að fullu skil á skuldbindingum sínum. Eftir greiðslu alls kostnaðar við rekstur sjóðsins er stefnt að því að greiða hlutdeildarskírteinishöfum arð í samræmi við reglur sjóðsins. Arður á ári hverju er að hámarki 10% af nafnvirði útgefinna hlutdeildarskírteina. Arði er bætt við höfuðstól sjóðsins og skilar sér til hlutdeildarskírteinishafa í hærra 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.

9. 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. Veðskuldabréf skulu vera uppreiknuð og samanstanda af eftirstöðvum höfuðstóls, uppsöfnuðum vöxtum og verðbótum.
- II. Innlán og reiðufé skal metið á nafnvirði ásamt áföllnum vöxtum.
- III. Eign í verðbréfa- og fjárfestingarsjóðum skal metin á markaðsvirði.

Handwritten signatures and initials:
H/S.
O/S.
W

- IV. 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.

10. gr.
Fjármögnun og ráðstafanir

Skuldari hlutdeildarskírteina, skuldaskjala og lánasamninga er Fagfjárfestastjóðurinn ÍSH. Rekstrarfélag Virðingar hf. ber ekki ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins.

Eignum sjóðsins skal ráðstafað í eftirfarandi röð:

- a) til greiðslu opinberra gjalda og til greiðslu rekstrarkostnaðar sjóðsins, þ.m.t. umsýslubóknun skv. 6. gr.
- b) í samræmi við skilmála skuldaskjala eða lánasamninga sem sjóðurinn hefur gefið út eða gert.
- c) til hlutdeildarskírteinhafa 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 er að hámarki 10% af nafnvirði útgefna hlutdeildarskírteina. Arðgreiðslum skal bætt við höfuðstól sjóðsins.
- d) til greiðslu umfram endurheimtur. Komi til þess að sjóðurinn þurfi að fullnusta þær tryggingar sem standa á bak við veðskuldabréf sem hann hefur keypt og sú fullnusta skilar endurheimtum umfram útistandandi kröfur sjóðsins, ber honum að greiða slíkt til kröfuhafa í hlutfalli við fjárhæð kröfu þeirra.
- e) afgangsstærðir við slit. Þeir fjármunir sem eftir standa í sjóðnum þegar liðir a), b), c) og d) hafa verið greiddir og öll hlutdeildarskírteini innleyst, greiðast til rekstrarfélagsins við slit sjóðsins.

Rekstrarfélaginu er óheimilt að veðsetja eignir sjóðsins.

11. 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. 9. gr., að frádregnum skuldum sjóðsins, s.s. skuldum við innlánsstofnanir, ógreiddum umsýslubóknunum, innheimtukostnaði, uppreiknuðum ógreiddum skuldaviðurkenningum, skuldabréfum og áföllnum eða reiknuðum opinberum gjöldum deilt niður á heildarfjölda útgefna eininga.

Gengi hvernar einingar er 1,0 við útgáfu fyrstu hlutdeildarskírteina sjóðsins. Reglur um arð geta haft áhrif á gengi hlutdeildarskírteina. Gengishækkun hlutdeildarskírteina er bundin takmörkunum þeim sem tilgreindar eru í 10 gr. c) lið og munu að hámarki hækka sem nemur 10% á ári sbr. 8 gr.

12. gr.
Samruni sjóðsins við aðra sjóði eða lögaðila

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

13. 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 sjóðsins

Rekstrarfélag Virðingar hf. 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 fjármálagerninga 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. 90% kröfuhafa sjóðsins, m.v. fjárhæð krafna.

Kópavogi 17. janúar 2014

Samþykkt af stjórn Rekstrarfélags Virðingar hf. með undirritun


Halldór P. Birgisson, stjórnarformaður


Sigríður Lára Árnadóttir, stjórnarmaður


Örn Þór Alfreðsson, stjórnarmaður

19. ENDURSKOÐAÐUR ÁRSREIKNINGUR FAGFJÁRFESTASJÓÐSINS ÍSH FYRIR ÁRIÐ 2015

Ársreikningur

Fagjárfestasjóðurinn ÍSH

2015



Efnisyfirlit

Ársreikningur - Fagfjárfestastjóðurinn ÍSH

	Bls.
Skýrsla stjórnar	2
Áritun óháðs endurskoðanda	3
Rekstrarreikningur árið 2015	4
Efnahagsreikningur 31. desember 2015	5
Yfirlit um breytingu á hreinni eign árið 2015	6
Skýringar	7 - 9

Stjórn Fagfjárfestastjóðsins ÍSH

Kristján Einarsson, stjórnarformaður
Anna Bjarney Sigurðardóttir
Ingólfur Guðmundsson

Framkvæmdastjóri

Þórólfur Sigurðsson

Kjörinn endurskoðandi

Baker Tilly Rýni
Rýni endurskoðun ehf.
Gunnar Þór Ásgeirsson

Skýrsla stjórnar

Fagfjárfestastjóðurinn ÍSH er fagfjárfestastjóður í rekstri Rekstrarfélags Virdingar hf.

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

Breyting á hreinni eign sjóðsins nam 66 þúsundum króna á árinu. Hrein eign sjóðsins í lok ársins nam 723 þúsundum króna samkvæmt efnahagsreikningi.

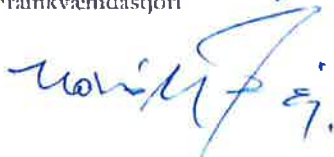
Stjórn Fagfjárfestastjóðsins ÍSH og framkvæmdastjóri Rekstrarfélags Virdingar hf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2015 með undirritun sinni.

Reykjavík, 3. mars 2016

Stjórn:



Framkvæmdastjóri



Aritun óháðs endurskoðenda

Til stjórnar og hluthafa Fagfjárfestisjódönsins ÍSH

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

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

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

Ábyrgð endurskoðenda

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

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og skýringum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggir á faglegu mati endurskoðandans, meðal annars á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sjódönsins sem varðar gerð og framsetningu ársreikningsins, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits sjódönsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á þeim reikningsskilaaðferðum og matsaðferðum sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins sem og mat á framsetningu hans í heild.

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

Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjódönsins á árinu 2015, efnahag þess 31. desember 2015 og breytingu á hreinni eign á árinu 2015, í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóð og að skýrsla stjórnar hafi að geyma þær upplýsingar, komi þær ekki fram annars staðar í ársreikningnum, sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga.

Reykjavík, 3. mars 2016

Baker Tilly Rýni

Gunnar Þór Asgeirsson
lögfróður endurskoðandi

Rekstrarreikningur ársins 2015

	Skýr.	2015	2014
Fjármunatekjur			
Vaxtatekjur og verðbætur		115.730.173	92.013.068
Vaxtagjöld og gangvörðisbreytingar skulda		(112.216.505)	(88.949.288)
Hreinar fjármunatekjur		3.513.668	3.063.780
Rekstrargjöld			
Umsýsluþóknun		3.031.500	2.895.001
Annar rekstrarkostnaður		416.484	111.946
Rekstrargjöld		3.447.984	3.006.947
Afkoma ársins færð á hlutdeildarskírteini		65.684	56.833

Efnahagsreikningur 31. desember 2015

Eignir	Skýr.	2015	2014
Fjárfestingar:			
Verðbréf með föstum tekjum	3	2.066.894.309	2.057.267.886
		<u>2.066.894.309</u>	<u>2.057.267.886</u>
Aðrar eignir			
Sjóðir og bankainnsteður		3.902.307	4.671.320
		<u>3.902.307</u>	<u>4.671.320</u>
		Eignir alls	2.061.939.206
		<u>2.070.796.618</u>	<u>2.061.939.206</u>
Skuldir			
Hlutdeildarskírteini	3	722.517	656.833
		<u>722.517</u>	<u>656.833</u>
Hlutdeildarskírteini alls			
		<u>722.517</u>	<u>656.833</u>
Skuldabréfaútgáfa		2.060.704.000	2.052.048.773
Ýmsar skammtímaskuldir		9.370.099	9.233.600
		<u>2.070.074.099</u>	<u>2.061.282.373</u>
		Aðrar skuldir alls	2.061.282.373
		<u>2.070.796.616</u>	<u>2.061.939.206</u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2015

	Skýr.	2015	2014
Rekstrarhreyfingar			
Frá rekstri:			
Aflkoma ársins færð á hlutdeildarskrteini		65.684	56.833
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:			
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun)		136.499	9.233.600
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum		136.499	9.233.600
Handbært fé frá (til) rekstri		202.183	9.290.433
Fjárfestingahreyfingar			
Keypt verðbréf umfram seld		(971.196)	(5.219.113)
Fjárfestingarhreyfingar		(971.196)	(5.219.113)
Fjármögnunarhreyfingar			
Hlutdeildarskrteini		0	600.000
Fjármögnunarhreyfingar		0	600.000
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		(769.013)	4.671.320
Handbært fé í upphafi tímabils		4.671.320	0
Handbært fé í lok ársins		3.902.307	4.671.320

Skýringar

1. Starfsemi

Fagfjárfestastjóðurinn ÍSH er fagfjárfestastjóður í rekstri Rekstrarfélags Virdingar hf.

2. Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur Fagfjárfestastjóðsins ÍSH fyrir árið 2015 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða utgefnar af Fjármálaeftirlitinu.

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

Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum sjóðsins.

Mat og ákvarðanir

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

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

Fjármagnsliðir

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

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

Arður

Arður er færður þegar krafa um hann myndast.

Gengismunur

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

Skráning tekna

Tekjur af vörusölu og þjónustu eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið. Vörusala er skráð þegar vörur eða verulegur hluti áhættu og ávinningss af eignarhaldi flyst yfir til kaupanda. Þjónustutekjur eru færðar þegar þjónustan hefur verið lúmt af hendi. Sala er sýnd í rekstrarreikningi að teknu tilliti til afsláttá.

Umsýsluþóknarir

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

Lotun gjalda

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

Skýringar

Skattamál

Verðbréfasjóðir, fjárfestingarsjóðir og fagfjárfestisjóðir greiða ekki tekjuskatt heldur er hagnaður af rekstri þeirra skattlagður hjá eigendum hlutdeildarskírteinnanna. Einstaklingar greiða fjármagnstekjuskatt af hagnaði sínum af bréfinum þegar þeir innleysa hann. Hagnaður og tap af hlutdeildarskírteinum telst til skattskyldra tekna eða gjalda hjá félögum óháð innlausu.

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

Fjárfestingarverðbréf

Fjármálagerningar sem skráðir eru á skipulögðum verðbréfamarkaði sem er virkur og verðmyndandi eru metnar á markaðsverði í lok ársins 2015. Virði annarra fjármálagerna er háð mati rekstrarfélags að teknu tilliti til markaðsaðstæðna hverju sinni. Við mat á þessum eignum er tekið niðurfærsla sem tekur mið af almennti áhættu, áætluðu endurheimtuhlurfalli og aðstæðum á markaði í lok tímabilsins.

Hlutabréf sem skráð eru á skipulögðum verðbréfamarkaði sem er virkur og verðmyndandi eru metin á markaðsverði í lok ársins 2015. Óskráð hlutabréf eru færð á síðasta þekkta viðskiptaverði eða áætluðu markaðsverði ef það er talið lægra.

Hlutdeildarskírteini í verðbréfa- og fjárfestingarsjóðum eru metin samkvæmt skráðu kaupgengi sem gilti í lok ársins 2015.

Bundin innlán hjá lánastofnunum eru uppfærð með áföllnum vöxtum, verðbótum og gegnisnum í lok ársins 2015.

Hlutdeildarskírteini í verðbréfa- og fjárfestingarsjóðum eru metin samkvæmt kaupgengi í lok ársins 2015.

Viðskiptakröfur

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

Handbært fé

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

Langtímaskuldir

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

Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til gengisnumars.

Skuldbindingar

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

Fjárskuldir eru metnar á gangvirkni eða nafnvirkni eftir því sem við á. Innleystur og óinnleystur hagnaður og tap af þessum eignum er færður í rekstrarreikning undir hliðin vaxtagjöld og gangvirkisbreytingar skulda.

Gangvirkni fjárskulda sem eru skráðar á virkum markaði er sama og skráð verð þeirra. Matsaðferðum er beitt á alla aðra fjármálagerninga við útreikning á gangvirkni þeirra.

Skýringar

3. Hlutdeildarskírteini

Nafnávöxtun sjóðsdeilda Rekstrarfélags Virðingar hf.:	Síðustu 3 mánuði	Síðustu 6 mánuði	Síðustu 12 mánuði
Fagfjárfestastjóðurinn ÍSH	2,50%	5,00%	10,00%
Yfirlit um bókfært verðmæti og gengi hlutdeildarskírteina:	Bókfært verð		Bókfært verð
	31.12.2015		31.12.2014
Fagfjárfestastjóðurinn ÍSH	722.517		656.833
Yfirlit um hlutfallslega skiptingu eigna einstakra sjóðsdeilda og fjárfestingarstefnu:			
Fagfjárfestastjóðurinn ÍSH			100,00%
Sundurliðun fjárfestinga sjóðsins:			
<i>Fagfjárfestastjóðurinn ÍSH</i>			
Verðbréf, önnur en peningamatkaðsskjöl			2.066.894.309
Hlutfall			100,00%
Hlutfall skammtímalána			
<i>Skammtímalán sem hlutfall eigna sjóðsins gæmist þannig</i>			
Heildareignir			2.070.796.618
Ýmsar skammtímaskuldir			9.370.099
Hlutfall			0,45%

20. ENDURSKOÐAÐUR ÁRSREIKNINGUR FAGFJÁRFESTASJÓÐSINS ÍSH FYRIR ÁRIÐ 2014 (hefst á bls.39)

Ársreikningur

Rekstrarfélag Virðingar hf.

2014



Efnisyfirlit

A-hluti

Ársreikningur Rekstrarfélags Virðingar hf.

	Bls.
Skýrsla stjórnar	2
Áritun óháðs endurskoðanda	3
Rekstrarreikningur ársins 2014	4
Efnahagsreikningur 31. desember 2014	5
Sjóðstreymi ársins 2014	6
Skýringar	7 - 12

B-hluti

Ársreikningur - verðbréfasjóðir og fjárfestingarsjóðir

	Bls.
Rekstrarreikningur ársins 2014	13
Efnahagsreikningur 31. desember 2014	14
Yfirlit um breytingu á hreinni eign ársins 2014	15
Sérgreind sundurliðun verðbréfasjóða	16 - 18
Skýringar	19 - 31

Ársreikningur - Fagfjárfestastjóðurinn ORK

	Bls.
Rekstrarreikningur ársins 2014	32
Efnahagsreikningur 31. desember 2014	33
Yfirlit um breytingu á hreinni eign ársins 2014	34
Skýringar	35 - 38

Ársreikningur - Fagfjárfestastjóðurinn ÍSH

	Bls.
Rekstrarreikningur ársins 2014	39
Efnahagsreikningur 31. desember 2014	40
Yfirlit um breytingu á hreinni eign ársins 2014	41
Skýringar	42 - 44

Ársreikningur - Veðskuld slhf.

	Bls.
Rekstrarreikningur ársins 2014	45
Efnahagsreikningur 31. desember 2014	46
Yfirlit um breytingu á hreinni eign ársins 2014	47
Skýringar	48 - 50

Ársreikningur - Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing

	Bls.
Rekstrarreikningur ársins 2014	51
Efnahagsreikningur 31. desember 2014	52
Yfirlit um breytingu á hreinni eign ársins 2014	53
Skýringar	54 - 56

Stjórn Rekstrarfélags Virðingar hf.

Kristján Einarsson, stjórnarformaður
Anna Bjarney Sigurðardóttir
Ingólfur Guðmundsson

Framkvæmdastjóri

Þórólfur Sigurðsson

Kjörinn endurskoðandi

Baker Tilly Rýni
Rýni endurskoðun ehf.
Gunnar Þór Ásgeirsson

Skýrsla stjórnar

Aðalstarfsemi félagsins er rekstur verðbréfasjóða, fjárfestingarsjóða og fagfjárfestingsjóða.

Ársreikningurinn er í öllum meginatriðum gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður.

Samkvæmt rekstrarreikningi nam hagnaður félagsins 4,9 millj.kr. á árinu. Eigið fé félagsins í lok árs var jákvætt um 33,3 millj.kr. en var um 28,4 millj.kr. í byrjun árs. Stjórn félagsins leggur til að hagnaði ársins verði ráðstafað til næsta árs. Að öðru leyti vísast til ársreikningsins varðandi fjárhagsstöðu félagsins og rekstur þess á liðnu ári.

Stöðugildi hjá félaginu voru 2 og launagreiðslur félagsins námu um 21,2 millj.kr. á árinu. Stöðugildi hjá félaginu á fyrra ári voru 2 og launagreiðslur félagsins námu um 18,8 millj.kr.

Í ársbyrjun voru þrjú verðbréfa- og fjárfestingarsjóðir í rekstri félagsins; Virðing Ríkisbréf – stuttur, Virðing Ríkisbréf – langur og Virðing – Íslensk hlutabréf. Í febrúar hóf félagið rekstur á fjárfestingarsjóðnum Virðing – Lausafjárjóður og í október bættust við þrjú fjárfestingarsjóðir; Virðing - Verðbréfavall A, Virðing - Verðbréfavall B og Virðing - Verðbréfavall C. Verðbréfa- og fjárfestingarsjóðir í rekstri félagsins voru því sjö í árslok 2014.

Í ársbyrjun var einn fagfjárfestingsjóður í rekstri félagsins; Fagfjárfestingsjóðurinn ORK. Í janúar hóf svo félagið rekstur tveggja fagfjárfestingsjóða sem eru Fagfjárfestingsjóðurinn ÍSH og Veðskuld slhf. Í mars var svo undirritaður samningur um að Rekstrarfélag Virðingar yfirtæki rekstur Veðskuldabréfasjóðsins Virðingar sem hafði verið rekinn af Rekstrarfélagi verðbréfasjóða ÍV frá stofnun sjóðsins árið 2008. Unnið hafði verið um nokkurt skeið að útgáfu og skráningu skuldabréfaflokks sjóðsins, skuldabréfin voru gefin út í lok maí og afhent eigendum sjóðsins gegn eign þeirra í hlutdeildarskírteinum í sjóðnum, skuldabréfin voru svo tekin til skráningar í Kauphöll Íslands í byrjun júlí.

Hluthafar í árslok 2014 eru tveir, sem er óbreytt frá fyrra ári.

Hlutafé félagsins skiptist þannig:

Virðing hf.	64.350.000	99,0%
Virðing ráðgjöf ehf.	650.000	1,0%
	<u>65.000.000</u>	

Stjórn Rekstrarfélags Virðingar hf. og framkvæmdastjóri staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2014 með undirritun sinni.

Reykjavík, 26. febrúar 2015

Stjórn:

Framkvæmdastjóri

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Rekstrarfélags Virðingar hf.

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

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

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

Ábyrgð endurskoðanda

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

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og skýringum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggir á faglegu mati endurskoðandans, meðal annars á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sjóðsins sem varðar gerð og framsetningu ársreikningsins, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits sjóðsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á þeim reikningsskilaaðferðum og matsaðferðum sem stjórnendur nota við gerð ársreikningsins sem og mat á framsetningu hans í heild.

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

Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins og sjóðanna á árinu 2014, efnahag þeirra 31. desember 2014 og breytingu á handbæru fé á árinu 2014, í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga og verðbréfasjóða og að skýrsla stjórnar hafi að geyma þær upplýsingar, komi þær ekki fram annars staðar í ársreikningnum, sem þar ber að veita í samræmi við lög um ársreikninga.

Reykjavík, 26. febrúar 2015

Baker Tilly Rými

Gunnar Þór Asgeirsson
endurskoðandi

Rekstrarreikningur ársins 2014

	Skýr.	2014	2013
Rekstrartekjur			
Umsýslutekjur		74.441.787	22.910.431
Fjármunatekjur	4	1.197.372	749.618
Heildartekjur		75.639.159	23.660.049
Fjármagnsgjöld	5	(45.091)	(27.806)
Hreinar rekstrartekjur		75.594.068	23.632.243
Rekstrargjöld			
Laun og tengd gjöld	3	27.854.274	23.679.571
Annar rekstrarkostnaður		9.974.591	6.868.029
Þjónustugjöld til Virðingar hf.		31.135.262	0
Afskriftir	9	555.794	369.545
Rekstrargjöld		69.519.921	30.917.145
Hagnaður (tap) af reglulegri starfsemi fyrir skatta		6.074.148	(7.284.902)
Tekjuskattur	6,10	(1.218.710)	1.453.220
Hagnaður (tap) ársins		4.855.438	(5.831.681)

Efnahagsreikningur 31.12.2014

Eignir	Skýr.	31.12.2014	31.12.2013
Verðbréf:			
Verðbréf með breytilegum tekjum	7	329.494	313.804
Verðbréf		<u>329.494</u>	<u>313.804</u>
Kröfur:			
Kröfur á tengd félög	8	15.061.795	4.420.020
Aðrar kröfur	8	841.631	533.483
Kröfur		<u>15.903.426</u>	<u>4.953.503</u>
Aðrar eignir			
Rekstrarfjármunir	9	443.030	998.823
Reiknuð tekjuskattsinnæign	10	7.921.675	9.140.384
Handbært fé	11	18.560.250	17.020.617
Aðrar eignir		<u>26.924.954</u>	<u>27.159.824</u>
Eignir alls		<u>43.157.874</u>	<u>32.427.132</u>
Skuldir og eigið fé			
Eigið fé:			
Hlutafé	12	65.000.000	65.000.000
Óráðstafað eigið fé		(31.730.216)	(36.585.653)
Eigið fé		<u>33.269.784</u>	<u>28.414.347</u>
Skammtímaskuldir			
Skuld við tengda aðila		5.637.353	0
Aðrar skuldir		4.250.737	4.012.785
		<u>9.888.090</u>	<u>4.012.785</u>
Skuldir alls		<u>9.888.090</u>	<u>4.012.785</u>
Eigið fé og skuldir		<u>43.157.874</u>	<u>32.427.132</u>

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2014

	Skýr.	2014	2013
Rekstrarhreyfingar			
Frá rekstri:			
Hagnaður (t)ap af reglulegri starfsemi		4.855.438	(5.831.681)
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:			
Afskriftir		555.794	369.545
Tekjuskattsinneign, breyting		1.218.710	(1.453.221)
		<u>6.629.941</u>	<u>(6.915.357)</u>
Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum:			
Verðbréf (hækkun) lækkun		(15.690)	(14.700)
Skammtímakröfur; lækkun (hækkun)		(10.949.923)	(382.980)
Skammtímaskuldir; hækkun (lækkun)		5.875.305	810.264
		<u>1.539.634</u>	<u>(6.502.773)</u>
Handbært fé frá (til) rekstri			
Fjármögnunarhreyfingar			
Innborgað hlutfé		0	5.000.000
		<u>0</u>	<u>5.000.000</u>
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		1.539.634	(1.502.773)
Handbært fé í ársbyrjun		17.020.617	18.523.390
Handbært fé í lok ársins		<u>18.560.250</u>	<u>17.020.617</u>

Skýringar

1. Starfsemi

Rekstrarfélag Virðingar hf. er hlutfélag sem starfar á grundvelli laga nr. 2/1995 um hlutfélög og laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki.

Aðalstarfsemi Rekstrarfélags Virðingar hf. er rekstur verðbréfasjóða, fjárfestingarsjóða og fagfjárfestisjóða og er félagið með aðalstarfsstöð í Reykjavík.

2. Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningur Rekstrarfélags Virðingar hf. fyrir árið 2014 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga, lög um fjármálafyrirtæki og reglur um reikningsskil verðbréfasjóða og aðrar reglur.

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

Ársreikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Fjárhæðir eru í íslenskum krónum. Félagið er dótturfélag Virðingar hf. og ársreikningurinn er hluti af samstæðureikningi móðurfélags.

Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum félagsins.

Mat og ákvarðanir

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

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

Erlendir gjaldmiðlar

Eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar á gengi viðskiptadags. Eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknaðar í íslenskar krónur í lok ársins. Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum á árinu eru umreiknuð í íslenskar krónur á viðskiptadegi. Gengismunur sem myndast er færður í rekstrarreikning.

Fjármagnsliðir

Fjármagnsliðir eru færðir í rekstrarreikning á því tímabili sem þeir falla til.

Arður

Arður er færður þegar krafa um hann myndast. Fjármagnstekjuskattur vegna arðs af erlendum hlutabréfum er dreginn frá arðstekjum í rekstrarreikningi.

Gengismunur

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

Skráning tekna

Tekjur eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið. Þjónustutekjur eru færðar þegar þjónustan hefur verið innt af hendi.

Umsýsluþóknanir

Félagið fær umsýsluþóknun fyrir rekstur verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða. Þóknunin reiknast sem fast hlutfall af hreinni eign hvers sjóðs og er ætlað að standa undir launum starfsmanna, markaðskostnaði og umsýslu við rekstur sjóðanna.

Skýringar

2. Reikningsskilaaðferðir (framhald)

Lotun gjalda

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

Skattamál

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikning. Útreikningur hans byggir á afkomu fyrir skatta að teknu tilliti til varanlegs mismunar á skattalegri afkomu og afkomu samkvæmt ársreikningi. Tekjuskattshlutfall er 20%.

Tekjuskattur til greiðslu er sá tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar ársins auk leiðréttinga á tekjuskatti til greiðslu vegna fyrri ára.

Frestaður skattur stafar af mismun efnahagsliða í skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi hins vegar. Mismunurinn stafar af því að tekjuskattstofn félagsins er miðaður við aðrar forsendur en reikningsskil þess.

Tekjuskattsinneign er metin á reikningsskiladegi og er einungis færð að því marki sem talið er að hún nýtist á móti skattskyldum hagnaði næstu ára.

Varanlegir rekstrarfjármunir

Eignir eru skráðar meðal varanlegra rekstrarfjármuna þegar líklegt er að hagrænn ávinningur tengdur eigninni muni nýtast félaginu og hægt er að meta kostnað vegna eignarinnar með áreiðanlegum hætti. Varanlegir rekstrarfjármunir eru upphaflega skráðir á kostnaðarverði. Kostnaðarverð varanlegra rekstrarfjármuna samanstendur af kaupverði og öllum beinum kostnaði við að koma eigninni í tekjuhæft ástand.

Afskriftir eru reiknaðar sem fastur árlegur hundraðshluti af kostnaðarverði miðað við eignarhaldstíma á tímabilinu að teknu tilliti til væntanlegs hrakvirðis.

Hagnaður eða tap vegna sölu eigna er mismunur söliverðs og bókfærðs verðs eigna á söludegi.

Fjárfestingarverðbréf

Verðbréf með breytilegum tekjum

Verðbréf í eigu rekstrarfélagsins eru veltuverðbréf. Hlutdeildarskírteini eru metin á gildandi kaupverði í árslok. Skráð hlutdeildarskírteini eru eignfærð á markaðsverði í lok ársins.

Verðbréf með föstum tekjum

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 sé 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 meðal annars er horft til forgangskrafna.

Skuldabréf útgefanda sem metinn er 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 lok ársins.

Við mat skuldabréfs útgefanda sem ekki er metinn rekstrarhæfur er horfið frá aðferðarfræðinni sem lýst er að ofan og skuldabréfið metið út frá væntum endurheimtum (e. expected recovery value) og það vaxtafryst. Við mat á væntum endurheimtum er horft til reynslu af endurheimtum frá sambærilegum félögum, ársreikninga félags og yfirlýsinga frá félaginu sjálfu. Sé útgefandi kominn í greiðslustöðvun, hafi ekki staðið í skilum eða lýst yfir að ekki verði greitt af skuldabréfi eru væntar endurheimtur metnar 0-1% og skuldabréfið fært í innheimtufæri. Ef nýjar upplýsingar berast frá útgefanda skuldabréfs, sem hefur áður verið niðurfært að fullu, er skuldabréfið endurmetið sem gæti leitt til uppfærslu á verðmati. Vegna mikillar óvissu um mat á skuldabréfum geta endanlegar endurheimtur verið verulega frábrugðnar mati í lok ársins.

Hlutdeildarskírteini í verðbréfasjóðum eru metin samkvæmt kaupgengi í árslok.

Skýringar

Viðskiptakröfur

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

Handbært fé

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

Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til gengismunar.

Skuldbindingar

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

3. Laun og launatengd gjöld

	2014	2013
Laun og stjórnarlaun	21.232.148	18.842.483
Lífeyrissjóður	2.157.605	1.868.756
Launatengd gjöld	4.464.521	2.968.332
	<u>27.854.274</u>	<u>23.679.571</u>
Meðalfjöldi starfa	2	2
Launagreiðslur til stjórnenda og stjórnarmanna félagsins:		
	2014	2013
Þórólfur Sigurðsson, framkvæmdastjóri	10.201.786	9.673.308
Kristján Einarsson, stjórnarformaður	1.226.000	0
Ingólfur Guðmundsson, stjórnarmaður	613.000	0
Anna Bjarney Sigurðardóttir, stjórnarmaður	613.000	0
Halldór Þ. Birgisson, fyrirverandi stjórnarformaður	88.000	528.000
Örn Þór Alfredsson, fyrirverandi stjórnarmaður	94.000	264.000
Sigríður Lára Árnadóttir, fyrirverandi stjórnarmaður	94.000	264.000

Félagið er með kaupaukakerfi en engar framtíðarskuldbindingar hafa myndast vegna kaupaukakerfis félagsins, hvorki vegna ársins 2013 né vegna ársins 2014.

4. Fjármunatekjur

	2014	2013
Vaxtatekjur af bankareikningum	1.197.372	749.618
	<u>1.197.372</u>	<u>749.618</u>

Skýringar

5. Fjármagnsgjöld

	2014	2013
Vaxtagjöld af skammtímaskuldum við lánastofnanir	36.973	22.373
Önnur vaxtagjöld	8.118	5.433
	<u>45.091</u>	<u>27.806</u>

6. Skattamál

Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2015 vegna yfirfæranlegs taps.

Uppsafnað skattalegt rekstrartap félagsins nam um 39,8 millj.kr. í lok ársins.

7. Verðbréf með breytilegum tekjum

	31.12.2014	31.12.2013
Eignir í Fagfjárfestasjóðnum ORK	329.494	313.804
	<u>329.494</u>	<u>313.804</u>

8. Skammtímakröfur

Kröfur á tengd félög

	31.12.2014	31.12.2013
Útistandandi umsýslubókun	15.061.795	4.420.020
	<u>15.061.795</u>	<u>4.420.020</u>

Aðrar kröfur

	31.12.2014	31.12.2013
Fjármagnstekjuskattur	236.336	146.983
Viðskiptakröfur	605.295	386.500
	<u>841.631</u>	<u>533.483</u>

Skýringar

9. Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir

	Aðrar eignir
Kostnaðarverð	
Staða í ársbyrjun	1.717.044
Staða í lok ársins	1.717.044
Afskriftir	
Staða í ársbyrjun	718.221
Afskrift ársins	555.794
Staða í lok ársins	1.274.015
Bókfært verð	
Bókfært verð í ársbyrjun	998.823
Bókfært verð í lok ársins	443.030
Afskriftarhlutföll	20%

10. Tekjuskattsinneign

	31.12.2014	31.12.2013
Tekjuskattsinneign í ársbyrjun	9.140.384	7.687.164
Tekjuskattur ársins	(1.218.710)	1.453.220
Tekjuskattsinneign í lok ársins	7.921.675	9.140.384
Tekjuskattsinneign skiptist þannig á einstaka liði efnahagsreiknings:		
Varanlegir rekstrarfjármunir	(48.370)	(63.807)
Yfirfæranlegt skattalegt tap	7.970.045	9.204.191
Tekjuskattsinneign í lok ársins	7.921.675	9.140.384

11. Handbært fé

Handbært fé greinist þannig:

	31.12.2014	31.12.2013
Bankainnstæður	18.560.250	17.020.617
	18.560.250	17.020.617

Skýringar

12. Eigið fé

Hlutfé greinist þannig:

	Hlutir	Hlutfall	Fjárhæð
Heildarhlutfé í lok ársins	65.000.000	100,0%	65.000.000
Eigin hlutir í lok ársins	0	0,0%	0
	<u>65.000.000</u>	<u>100,0%</u>	<u>65.000.000</u>

	Hlutfé	Óráðstafað eigið fé
Eigið fé 1.1.2014	65.000.000	(36.585.653)
Afkoma ársins	0	4.855.437
Eigið fé í lok ársins	<u>65.000.000</u>	<u>(31.730.216)</u>

Eiginfjárhlutfall

Eigið fé í lok árs nam um 33,3 millj.kr. eða 77,1% af niðurstöðu efnahagsreiknings. Eiginfjárhlutfall rekstrarfélagsins sem reiknað er samkvæmt ákvæðum 84. gr. laga um fjármálafyrirtæki er 21,13%, en lágmarks eiginfjárhlutfall er 8% samkvæmt lögum.

Eiginfjárfkrafa vegna útlánaáhattu skv. eiginfjárskýrslu nemur 1,6 millj.kr., þar sem eiginfjárfkrafa vegna fasts rekstrarkostnaðar er hærri er hún notuð til grundvallar á útreikningi eiginfjárhlutfalls.

Hlutfallið reiknast þannig:

Heildar eigið fé	33.269.784
Skatteign	<u>(7.921.675)</u>
Eiginfjárgrunnur	<u>25.348.110</u>
Rekstraráhætta 25% af föstum rekstrarkostnaði	9.596.000
	<u>9.596.000</u>
Umfram eigið fé	<u>15.752.110</u>
Eiginfjárhlutfall	21,13%

13. Tengdir aðilar

Tengdir aðilar Rekstrarfélags Virðingar hf. eru móðurfélagið, ásamt dóttur- og hlutdeildarfélögum þess, sjóðir í rekstri, stjórn og lykilstjórnendur félagsins.

Engin óvenjuleg viðskipti voru við tengda aðila á árinu. Viðskipti við tengda aðila eru á grundvelli þjónustusamninga og eru verðlögð eins og um ótengda aðila væri að ræða.

Móðurfélagið, Rekstrarfélag Virðingar hf. og tengdir aðilar samstæðu Virðingar hf. eiga öll hlutdeildarskírteini í sjóðum í rekstri félagsins.

Stjórnháttayfirlýsing Rekstrarfélags Virðingar

2015

Lög og reglur um stjórnarhætti sem Rekstrarfélag Virðingar fylgir

Rekstrarfélag Virðingar hf. er sjálfstætt starfandi fjármálafyrirtæki og starfar samkvæmt starfsleyfi útgefnu af Fjármálaeftirlitinu. Félagið starfar meðal annars eftir lögum um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestingsjóði nr. 128/2011, lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki, lögum um verðbréfavíðskipti nr. 108/2007 og lögum nr. 64/2006 um aðgerðir gegn peningþvætti og fjármögnun hryðjuverka. Nánari yfirlit yfir gildandi lög og reglur um starfsemi fjármálafyrirtækja má finna á heimasíðu Fjármálaeftirlitsins (<http://www.fme.is>). Til þess að tryggja örugga þjónustu við viðskiptavinum og eftirfylgni við gildandi lög og reglugerðir hefur félagið sjálft sett sér reglur og verkferla. Markmiðið með slíkum reglum er meðal annars að koma í veg fyrir hagsmunaárekstra og stuðla að bestu mögulegu framkvæmd viðskiptafyrirmæla.

Innra eftirlit og áhættustýring

Stjórn Rekstrarfélags Virðingar ber ábyrgð á því að fullnægjandi og skilvirk áhættustýring og innra eftirlitskerfi sé ávallt til staðar hjá félaginu. Framkvæmdastjóri Rekstrarfélags Virðingar ber ábyrgð á að þróa aðferðir til að greina, mæla, fylgjast með og hafa eftirlit með þeim áhættum sem starfseminni fylgja, að viðhalda skipuriti sem skýrt tilgreinir ábyrgðarsvið, heimildir starfsmanna og boðleiðir, að tryggja að deiling ábyrgðar sé með fullnægjandi hætti, að móta viðeigandi markmið fyrir innra eftirlit og að fylgjast með að innra eftirlitskerfið sé fullnægjandi og skilvirkt.

Regluvörður Virðingar starfar í samræmi við leiðbeinandi tilmæli Fjármálaeftirlitsins nr. 5/2011 um stöðu og verksvið regluvörslu fjármálafyrirtækja. Stjórn Virðingar staðfesti formlega ráðningu regluvarðar með útgáfu erindisbréfs og starfar regluvörður sjálfstætt og óháð öðrum þáttum í starfsemi Virðingar og dótturfélaga. Meðal verkefna regluvarðar er að fylgjast með og meta reglulega hæfi og skilvirkni tiltekinna ráðstafa Virðingar og dótturfélaga og aðgerða sem gripið er til, til þess að bæta úr mögulegum misbrestum við að uppfylla skyldur sínar samkvæmt lögum um verðbréfavíðskipti. Regluvörður sér auk þess um fræðslu, ráðgjöf og aðstoð til starfsmanna. Fræðsla til starfsmanna hefst við upphaf starfs og er samfelld og regluleg yfir starfstímann. Regluvörður gefur stjórn Virðingar og dótturfélaga árlega skýrslu um störf sín.

Innri endurskoðun Rekstrarfélags Virðingar er útvistað til Helgu Harðardóttur endurskoðanda hjá KPMG. Innri endurskoðandi og regluvörður Virðingar hafa báðir óheftan aðgang að upplýsingum og starfsstöð Rekstrarfélags Virðingar. Vald og úrræði innri endurskoðanda eru tryggð í samræmi við lög og reglur sem gilda um starfsemi fjármálafyrirtækja með heimild til verðbréfavíðskipta. Innri endurskoðandi framkvæmir reglulega úttektir á starfsemi Rekstrarfélags Virðingar og gefur stjórn félagsins skýrslu um störf sín.

Ytri endurskoðandi Rekstrarfélags Virðingar er Gunnar Þór Ásgeirsson, endurskoðandi hjá Rýni endurskoðun ehf. Hann leggur árlega óháð mat á ársreikning Rekstrarfélags

Virðingar, hvort hann sé í samræmi við lög og góða reikningsskilavenju og gefi glögga mynd af fjárhagsstöðu Rekstrarfélags Virðingar.

Stjórn Rekstrarfélags Virðingar

Samsetning stjórnar

Samsetning stjórnar Rekstrarfélags Virðingar ber með sér fjölbreytni og breidd í hæfni, reynslu og þekkingu, sbr. kafla um stjórnarmenn.

Frá og með hluthafafundi 17. febrúar 2013 er stjórn Rekstrarfélags Virðingar skipuð þremur stjórnarmönnum og tveimur varamönnum. Stjórnarformaður er Kristján Einarsson og aðrir stjórnarmenn eru þau Ingólfur Guðmundsson, sem er varaformaður, og Anna Bjarney Sigurðardóttir, meðstjórnandi.

Varamenn stjórnarinnar eru Örn Þór Alfreðsson og Sigríður Lára Árnadóttir.

Stjórnin starfar í samræmi við lög, reglur og starfsreglur stjórnarinnar. Starfsreglum stjórnar er ætlað að tryggja jafnræði við meðferð mála fyrir stjórn, vandaða og óháða málsmeðferð og koma í veg fyrir hagsmunaárekstra í starfsemi Rekstrarfélags Virðingar. Reglunum er auk þess ætlað að styrkja umgjörð um viðskipti stjórnarmanna og félaga þeim tengdum við Virðingu og dótturfélög.

Stjórn Rekstrarfélags Virðingar kemur saman að meðaltali einu sinni í mánuði en oftar ef þurfa þykir. Á árinu 2014 voru haldnir 10 stjórnarfundir.

Hlutverk stjórnarinnar er að móta stefnu, hafa eftirlit með starfsemi Rekstrarfélags Virðingar og taka stærri ákvarðanir fyrir félagið. Starfsreglur stjórnar innihalda ítarlegri upplýsingar um starfsemi stjórnar og stjórnarmanna.

Stjórnarmenn Rekstrarfélags Virðingar

Kristján Börkur Einarsson – stjórnarformaður

Kristján er fæddur 2. júlí 1965 og er búsettur í Kópavogi. Kristján er meðeigandi og rekstrarráðgjafi hjá Intellecta ehf. og hefur margra ára reynslu af ráðgjafarstörfum og fyrirtækjarekstri. Kristján var stjórnarformaður Virðingar hf frá apríl 2011 til janúar 2014. Hann er auk þess stjórnarformaður hjá Gyrus ehf. Kristján lauk B.Sc.Hon. í vélaverkfræði frá Háskóla Íslands árið 1988 og M.Sc. í iðnaðar- og rekstrarverkfræði árið 1990 frá Denmark's Technical University í Kaupmannahöfn.

Kristján er hvorki hluthafi í félaginu né móðurfélagi þess.

Ingólfur Guðmundsson - varaformaður

Ingólfur er fæddur 2. mars 1957 og er búsettur á Seltjarnarnesi. Hann er rekstrarhagfræðingur frá Aalborg Universitet 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 einkabankaþjónustu. Hann sinnir nú starfi framkvæmdastjóra iKort ehf. Ingólfur var í stjórn Íslenskra lífeyrissjóðsins frá stofnun til 2009 og var um tíma framkvæmdastjóri Lífeyrissjóðs verkfræðinga. Hann hefur einnig viðtæka reynslu sem stjórnarmaður fjármálafyrirtækja og má þar m.a. nefna Valitor hf., Lífis hf. og Fjárvang hf.

Ingólfur er hvorki hluthafi í félaginu né móðurfélagi þess.

Anna Bjarney Sigurðardóttir - stjórnarmaður

Anna Bjarney er fædd 21. nóvember 1963 og er búsett í Reykjavík. Hún er viðskiptafræðingur og MS í markaðsfræði og alþjóðaviðskiptum frá Háskóla Íslands.

Anna hefur yfir 20 ára starfsreynslu á fjármálamarkaði. Hún tók við starfi framkvæmdastjóra rekstrar, fjármála og tækni hjá Ríkisútvarpinu vorið 2014. Hún starfaði í Búnaðarbankanum, m.a. sem forstöðumaður á rekstrarsviði og í Landsbankanum sem forstöðumaður útibúaþróunar og síðar sem framkvæmdastjóri viðskiptabankasviðs. Hún hefur einnig setið í stjórnnum fjármálafyrirtækja og má þar nefna Vörð tryggingar og SP fjármögnun.

Anna Bjarney er hvorki hluthafi í félaginu né móðurfélagi þess.

Óhæði stjórnarmanna

Í ljósi þess eftirlitshlutverks sem stjórnin gegnir er enginn stjórnarmaður meðal daglegra stjórnenda eða meðlimur í framkvæmdastjórn Rekstrarfélags Virðingar. Veigamesta hlutverk stjórnar Rekstrarfélags Virðingar er að hafa eftirlit með daglegum rekstri félagsins. Það er því mikilvægt að meirihluti stjórnarmanna séu óháðir félaginu og stórum hluthöfum þess. Þátttaka óháðra stjórnarmanna dregur úr áhrifum stórra hluthafa í stjórn félagsins og tryggir hagsmuni heildarinnar í stað tiltekinna hluthafa. Stjórn Rekstrarfélags Virðingar metur óhæði stjórnarmanna og gerir niðurstöðu sína aðgengilega hluthöfum.

Allir stjórnarmenn þiggja laun fyrir stjórnarmennsku sína en enginn þeirra hefur gert kaupréttarsamning við Rekstrarfélag Virðingar eða hluthafa félagsins. Laun stjórnarmanna eru ákvörðuð á aðalfundi Rekstrarfélags Virðingar.

Samkvæmt skilgreiningum leiðbeininga um stjórnarhætti teljast allir stjórnarmenn óháðir Rekstrarfélagi Virðingar.

Framkvæmdastjóri Rekstrarfélags Virðingar

Þórólfur Sigurðsson er fæddur 23. ágúst 1962 og er búsettur í Reykjavík. Þórólfur 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 Verðbréfabjónustu 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.

Fyrirkomulag samskipta hluthafa og stjórnar

Í árslok 2014 eru hluthafar Rekstrarfélags Virðingar 2 talsins. Félagið er ekki skráð á skipulegan verðbréfamarkað. Hluthafar fá allar helstu upplýsingar á aðalfundi Rekstrarfélags Virðingar en þeim er einnig heimilt að leita til stjórnarformanns, framkvæmdastjóra, fjármálastjóra eða regluvarðar, óski þeir frekari upplýsinga.

Niðurlag

Stjórnháttayfirlýsingu þessari er ætlað að veita sem bestar upplýsingar um stjórnarhætti Rekstrarfélags Virðingar og er ætluð viðskiptavinum, hluthöfum, eftirlitsaðilum og öðrum hlutaðeigandi aðilum. Stjórnarháttaryfirlýsing þessi skal birt á heimasíðu félagsins og einnig vera hluti af ársreikningi félagsins, í samræmi við 3. mgr. 19. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki.

Samþykkt í Reykjavík, 26. febrúar 2015

Ársreikningur B - hluta - verðbréfa-, fjárfestingar-
og fagfjárfestasjóðir

Rekstrarfélag Virðingar hf.

2014



VIRÐING
REKSTRARFÉLAG

Rekstrarreikningur ársins 2014

	Skýr.	2014	2013
Fjármunatekjur			
Vaxtatekjur, verðbætur og arður		116.081.601	52.114.436
Gengismunur		95.665.686	130.221.060
Hreinar fjármunatekjur		<u>211.747.287</u>	<u>182.335.496</u>
Rekstrargjöld			
Umsýsluþóknun		16.099.403	12.910.605
Annar rekstrarkostnaður		3.200.060	2.490.675
Rekstrargjöld		<u>19.299.463</u>	<u>15.401.280</u>
Hagnaður ársins færður á hlutdeildarskírteini		<u>192.447.824</u>	<u>166.934.216</u>

Efnahagsreikningur 31.12.2014

Eignir	Skýr.	31.12.2014	31.12.2013
Fjárfestingar			
Verðbréf með föstum tekjum		608.526.821	467.237.186
Hlutabréf		607.610.137	466.303.184
Sjóðir		850.289.288	0
Innlán hjá fjármálafyrirtækjum		1.152.103.385	32.448.505
	Fjárfestingar	<u>3.218.529.631</u>	<u>965.988.875</u>
Aðrar eignir			
Handbært fé		101.114.875	29.133.490
Aðrar eignir		435.036	277.283
	Aðrar eignir	<u>101.549.911</u>	<u>29.410.773</u>
	Eignir alls	<u>3.320.079.542</u>	<u>995.399.648</u>
Skuldir			
	6		
Hlutdeildarskírteini		3.318.082.991	990.670.319
	Hlutdeildarskírteini alls	<u>3.318.082.991</u>	<u>990.670.319</u>
Aðrar skuldir			
Aðrar skuldir		1.996.551	4.729.329
	Skuldir alls	<u>1.996.551</u>	<u>4.729.329</u>
	Skuldir og hlutdeildarskírteini alls	<u>3.320.079.542</u>	<u>995.399.648</u>

Yfirlit um breytingar á hreinni eign ársins 2014

	Skýr.	2014	2013
Rekstrarhreyfingar			
Frá rekstri:			
Hagnaður ársins færður á hlutdeildarskírteini		192.447.824	166.934.216
		<u>192.447.824</u>	<u>166.934.216</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Seld hlutdeildarskírteini		3.585.681.623	131.998.400
Innleyst hlutdeildarskírteini		(1.450.716.775)	(262.224.022)
		<u>2.134.964.848</u>	<u>(130.225.622)</u>
Hækkun (lækkun) á hreinni eign		2.327.412.672	36.708.594
Hrein eign í byrjun árs		<u>990.670.319</u>	<u>953.961.725</u>
Hrein eign í lok ársins		<u><u>3.318.082.991</u></u>	<u><u>990.670.319</u></u>

Sérgreind sundurliðun verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða

Rekstur verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða	Ríkisbréf stuttur		Ríkisbréf langur		Íslensk hlutabréf		Lausafjár-sjóður		Verðbréfa-val A		Verðbréfa-val B		Verðbréfa-val C	
	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014
Fjárm unatekjur og fjármagnsgjöld														
Vaxtatekjur, verðbætur og arður	9.739.644	5.865.578	11.824.427	46.235.418	9.744.965	8.070.907	24.600.662							
Gengismunur	542.455	(948.852)	79.302.475	3.025.218	4.251.940	2.764.614	6.727.836							
	10.282.099	4.916.726	91.126.902	49.260.636	13.996.905	10.835.521	31.328.498							
Rekstrargjöld														
Umsýslupóknun	(1.995.566)	(1.825.359)	(7.714.644)	(3.254.887)	(515.068)	(292.602)	(501.277)							
Annar rekstrarkostnaður	(130.781)	(126.057)	(2.925.359)	0	(2.629)	(2.690)	(12.544)							
	(2.126.347)	(1.951.416)	(10.640.003)	(3.254.887)	(517.697)	(295.292)	(513.821)							
Hagnaður (tap) ársins	8.155.752	2.965.310	80.486.899	46.005.749	13.479.208	10.540.229	30.814.677							

Sérgreind sundurliðun verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða

Efnahagur verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða

Eignir	Ríkisbréf stuttur 31.12.2014	Ríkisbréf langur 31.12.2014	Íslensk hlutabréf 31.12.2014	Lausafjár- sjóður 31.12.2014	Verðbréfa- val A 31.12.2014	Verðbréfa- val B 31.12.2014	Verðbréfa- val C 31.12.2014
Fjárfestingar:							
Verðbréf með föstum tókjum	167.880.239	137.525.004	0	0	129.821.685	93.639.254	79.660.639
Hlutabréf	0	0	519.314.684	0	0	33.236.891	55.058.562
Sjóðir	0	0	0	0	326.158.053	200.981.992	323.149.243
Innlán hjá fjármálayrirtækjum	15.149.833	0	0	1.136.953.552	0	0	0
Fjárfestingar	183.030.072	137.525.004	519.314.684	1.136.953.552	455.979.738	327.858.137	457.868.444
Aðrar eignir:							
Handbært fé	2.886.343	811.178	7.993.519	75.396.397	389.348	11.692.350	1.945.740
Aðrar eignir	61.148	0	373.879	9	0	0	0
Aðrar eignir	2.947.491	811.178	8.367.398	75.396.406	389.348	11.692.350	1.945.740
Eignir alls	185.977.563	138.336.182	527.682.082	1.212.349.958	456.369.086	339.550.487	459.814.184
Skuldir							
Hluteldarskirtini	185.819.786	138.215.939	526.961.614	1.211.930.814	456.154.515	339.406.126	459.594.197
Aðrar skuldir:							
Aðrar skuldir	157.777	120.243	720.468	419.144	214.571	144.361	219.987
Aðrar skuldir	157.777	120.243	720.468	419.144	214.571	144.361	219.987
Skuldir og hluteldarskirtini alls	185.977.563	138.336.182	527.682.082	1.212.349.958	456.369.086	339.550.487	459.814.184
Hluteldarskirtini	185.819.786	138.215.939	526.961.614	1.211.930.814	456.154.515	339.406.126	459.594.197
Fjöldi eitinga	1.637.075	1.276.998	2.948.866	11.549.024	4.449.189	3.304.951	4.386.580
Gengi sjóðsbréfa í lok ársins	113,51	108,24	178,70	104,94	102,53	102,70	104,77

Sérgreind sundurliðun verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða

Yfirlit um breytingar á hreinni eign verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða

	Ríkisbréf stuttur	Ríkisbréf langur	Íslensk hlutabréf	Lausafjár- sjóður	Verðbréfa- val A	Verðbréfa- val B	Verðbréfa- val C
	1.1.2014 - 31.12.2014	1.1.2014 - 31.12.2014	1.1.2014 - 31.12.2014	1.1.2014 - 31.12.2014	1.1.2014 - 31.12.2014	1.1.2014 - 31.12.2014	1.1.2014 - 31.12.2014
Frá rekstri:							
Hagnaður (tap) ársins færð á hluteldarskrirni	8.155.752	2.905.310	80.486.899	46.005.749	13.479.208	10.540.229	30.814.677
Fjármögnunarbreytingar:							
Seld hluteldarskrirni	0	0	123.424.092	2.132.854.418	461.644.711	342.899.609	524.858.793
Innleyst hluteldarskrirni	(123.254.804)	(85.175.281)	(146.274.948)	(966.929.353)	(18.969.404)	(14.033.712)	(96.079.273)
	(123.254.804)	(85.175.281)	(22.850.856)	1.165.925.065	442.675.307	328.865.897	428.779.520
Hækkun (lækkun) á hreinni eign	(115.099.052)	(82.209.971)	57.636.043	1.211.930.814	456.154.515	339.406.126	459.594.197
Hrein eign í byrjun árs	300.918.838	220.425.910	469.325.571	0	0	0	0
Hrein eign í lok ársins	185.819.786	138.215.939	526.961.614	1.211.930.814	456.154.515	339.406.126	459.594.197

Skýringar

1. Starfsemi

Rekstrarfélag Virðingar hf. er hlutafélag sem starfar á grundvelli laga nr. 2/1995 um hlutafélög og laga nr. 161/2002 um fjármálfyrirtæki.

Aðalstarfsemi Rekstrarfélags Virðingar hf. er rekstur verðbréfasjóða, fjárfestingarsjóða og fagfjárfestingsjóða og er félagið með aðalstarfsstöð í Reykjavík.

2. Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskílanna

Ársreikningur Rekstrarfélags Virðingar hf. fyrir árið 2014 er gerður í samræmi við lög um ársreikninga, lög um fjármálfyrirtæki og reglur um reikningsskil verðbréfasjóða og aðrar reglur.

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

Ársreikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Fjárhæðir eru í íslenskum krónum. Félagið er dótturfélag Virðingar hf. og ársreikningurinn er hluti af samstæðureikningi móðurfélags.

Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum sjóða.

Mat og ákvarðanir

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

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

B hluti reiknings hefur verið breytt á þá leiða að hann skiptist í tvennt annars vegar reikning vegna verðbréfasjóða og hins vegar reikning vegna fagfjárfestingsjóða þ.a samanburðartölur í reikningi eru í samræmi við það.

Fjármagnsliðir

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

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

Arður

Arður er færður þegar krafa um hann myndast.

Gengismunur

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

Skráning tekna

Tekjur af vörusölu og þjónustu eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið. Vörusala er skráð þegar vörur eru afhentar eða verulegur hluti áhættu og ávinnings af eignarhaldi flyst yfir til kaupanda. Þjónustutekjur eru færðar þegar þjónustan hefur verið innt af hendi. Sala er sýnd í rekstrarreikningi að teknu tilliti til afsláttá.

Umsýsluþóknunir

Sjóðirnir greiða Rekstrarfélagi Virðingar hf. umsýsluþóknun sem ætlað er að standa undir rekstrarkostnaði og umsýslu vegna þeirra. Þóknunin reiknast sem fast hlutfall af hreinni eign sjóðsins í öllum sjóðum nema Fagfjárfestingsjóðnum ORK þar sem árleg umsýsluþóknun er tilgreind sérstaklega í reglum sjóðsins. Umsýsluþóknun annarra sjóða nemur 1-1,6% af hreinni eign.

Lotun gjalda

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

Skattamál

Verðbréfasjóðir og fjárfestingarsjóðir greiða ekki tekjuskatt heldur er hagnaður af rekstri þeirra skattlagður hjá eigendum hlutdeildarskírteinanna. Einstaklingar greiða fjármagnstekjuskatt af hagnaði sínum af bréfunum þegar þeir innleysa hann. Hagnaður og tap af hlutdeildarskírteinum 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 skulu skattleggjast hér á landi.

Skýringar

Fjárfestingarverðbréf

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

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

Hlutdeildarskírteini í verðbréfasjóðum eru metin samkvæmt skráðu kaupgengi sem gildi í lok ársins 2014.

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

Hlutdeildarskírteini í verðbréfasjóðum eru metin samkvæmt kaupgengi í lok ársins.

Viðskiptakröfur

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

Handbært fé

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

Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til gengismunar.

Langtímaskuldir

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

Skuldbindingar

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

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

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

3. Hlutdeildarskírteini

Nafnávöxtun sjódsdeilda verðbréfa- og fjárfestingarsjóða Rekstrarfélags

Virðingar hf.:

	Síðustu 3 mánuði	Síðustu 6 mánuði	Síðustu 12 mánuði
Virðing Ríkisbréf-stuttur	2,4%	4,5%	4,6%
Virðing Ríkisbréf-langur	2,2%	4,4%	2,5%
Virðing Íslensk hlutabréf	10,6%	13,3%	17,2%
Virðing lausafjár sjóður	1,5%	3,0%	

Yfirlit um bókfært verðmæti og

gengi hlutdeildarskírteina:

	Bókfært verð			Gengi		
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2014	31.12.2013	31.1.2012
Virðing Ríkisbréf-stuttur	185.819.786	300.918.838	402.625.581	113,51	108,61	104,98
Virðing Ríkisbréf-langur	138.215.939	220.425.910	221.003.876	108,24	105,67	104,25
Virðing Íslensk hlutabréf	526.961.614	469.325.571	330.332.268	178,70	152,45	105,26
Virðing lausafjár sjóður	1.211.930.814			104,94		
Verðbréfavala A	456.154.515			102,53		
Verðbréfavala B	339.406.126			102,70		
Verðbréfavala C	459.594.197			104,77		

Skýringar

4. Yfirlit um hlutfallslega skiptingu eigna einstakra sjóðseilda og fjárfestingarstefnu

	Eign	Eign	Breyting	Fjárfestingarstefna	
	31.12.2014 %	31.12.2013 %		Lágmark %	Hámark %
Virðing Ríkisbréf stuttur					
Ríkistryggð verðbréf	6,4%	20,0%	-13,6%		
Ríkisbréf	61,4%	48,0%	13,4%		
Íbúðarbréf	22,6%	18,4%	4,2%		
Samtals ríkistryggð verðbréf	90,4%	86,4%	4,0%	50,0%	100,0%
Skuldabréf og innlán fjármft.	8,1%	10,8%	-2,7%	0,0%	40,0%
Aðrir fjármálagerningar	1,6%	2,8%	-1,2%	0,0%	10,0%
Virðing Ríkisbréf langur					
Ríkistryggð verðbréf	4,4%	24,3%	-19,9%		
Ríkisbréf	28,8%	6,7%	22,1%		
Íbúðarbréf	66,2%	63,0%	3,2%		
Samtals ríkistryggð verðbréf	99,4%	94,0%	5,4%	90,0%	100,0%
Skuldabréf og innlán fjármft.	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	10,0%
Aðrir fjármálagerningar	0,6%	6,0%	-5,4%	0,0%	10,0%
Virðing Íslensk hlutabréf					
Skráð innlend hlutabréf	81,6%	90,7%	-9,1%	60,0%	100,0%
Óskráð innlend hlutabréf	16,8%	8,7%	8,1%	0,0%	20,0%
Aðrir fjármálagerningar	1,6%	0,6%	1,0%	0,0%	10,0%
Virðing Lausafjárjóður					
Ríkistryggð verðbréf	0,0%	0,0%	0,0%		
Ríkisbréf	0,0%	0,0%	0,0%		
Íbúðarbréf	0,0%	0,0%	0,0%		
Samtals ríkistryggð verðbréf	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	75,0%
Skuldabréf og innlán fjármft.	93,8%	0,0%	93,8%	25,0%	100,0%
Aðrir fjármálagerningar	6,2%	0,0%	6,2%	0,0%	10,0%
Verðbréfavali A					
Skuldabréf og vixlar m/ríkisábyrgð	28,4%	0,0%	28,4%	0,0%	100,0%
Skuldabréf og vixlar banka og sparisjóða	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	20,0%
Skuldabréf og vixlar sveitarfélaga	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	20,0%
Verðbréfasjóðir sem fjárfesta í bréfum m/ríkisábyrgð	59,0%	0,0%	59,0%	0,0%	80,0%
Fjárfestingarsjóðir sem fjárfesta í bréfum m/ríkisábyrgð	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	50,0%
Fjárfestingar í skuldabréfum og vixlum	87,4%	0,0%	87,4%	50,0%	100,0%
Innlán fjármálafyrirtækja	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	50,0%
Sjóðir sem einkum fjárfesta í innlánnum	12,5%	0,0%	12,5%	0,0%	50,0%
Innlán og sjóðir sem einkum fjárfesta í innlánnum	12,5%	0,0%	12,5%	0,0%	50,0%
Rciðufé	0,1%	0,0%	0,1%		

Skýringar

Verðbréfavali B

Skuldabréf og víxlar m/ ríkisábyrgð	27,4%	0,0%	27,4%	0,0%	100,0%
Skuldabréf og víxlar banka og sparisjóða	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	20,0%
Skuldabréf og víxlar sveitarfélaga	0,2%	0,0%	0,2%	0,0%	20,0%
Verðbréfasjóðir sem fjárfesta í bréfum m/ ríkisábyrgð	35,7%	0,0%	35,7%	0,0%	80,0%
Fjárfestingarsjóðir sem fjárfesta í bréfum m/ ríkisábyrgð	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	50,0%
Fjárfestingar í skuldabréfum og víxlum	63,3%	0,0%	63,3%	50,0%	100,0%

Hlutabréf skráð í kauphöll og First North	9,8%	0,0%	9,8%	0,0%	25,0%
Verðbréfa- og fjárf.sjóðir sem fjárfesta í hlutabréfum	8,4%	0,0%	8,4%	0,0%	25,0%
Hluabréf og hlutabréfasjóðir	18,2%	0,0%	18,2%	0,0%	25,0%

Innlán fjármálfyrirtækja	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	50,0%
Sjóðir sem einkum fjárfesta í innlánnum	15,1%	0,0%	15,1%	0,0%	50,0%
Innlán og sjóðir sem einkum fjárfesa í innlánnum	15,1%	0,0%	15,1%	0,0%	50,0%

Reiðufé	3,4%	0,0%	3,4%		
---------------	------	------	------	--	--

Verðbréfavali C

Skuldabréf og víxlar m/ ríkisábyrgð	17,3%	0,0%	17,3%	0,0%	100,0%
Skuldabréf og víxlar banka og sparisjóða	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	20,0%
Skuldabréf og víxlar sveitarfélaga	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	20,0%
Verðbréfasjóðir sem fjárfesta í bréfum m/ ríkisábyrgð	45,7%	0,0%	45,7%	0,0%	80,0%
Fjárfestingarsjóðir sem fjárfesta í bréfum m/ ríkisábyrgð	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	50,0%
Fjárfestingar í skuldabréfum og víxlum	63,0%	0,0%	63,0%	50,0%	100,0%

Hlutabréf skráð í kauphöll og First North	12,0%	0,0%	12,0%	0,0%	40,0%
Verðbréfa- og fjárf.sjóðir sem fjárfesta í hlutabréfum	23,4%	0,0%	23,4%	0,0%	40,0%
Hluabréf og hlutabréfasjóðir	35,4%	0,0%	35,4%	0,0%	40,0%

Innlán fjármálfyrirtækja	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	50,0%
Sjóðir sem einkum fjárfesta í innlánnum	1,2%	0,0%	1,2%	0,0%	50,0%
Innlán og sjóðir sem einkum fjárfesa í innlánnum	1,2%	0,0%	1,2%	0,0%	50,0%

Reiðufé	0,4%	0,0%	0,4%		
---------------	------	------	------	--	--

5. Hlutfall skammtímalána

Skammtímalán sem hlutfall eigna sjóðsins greinist þannig:

	Ríkisbréf stuttur 31.12.2014	Ríkisbréf langur 31.12.2014	Íslensk hlutabréf 31.12.2014	Lausafjár- sjóður 31.12.2014	Verðbréfa- val A 31.12.2014
Eignir sjóða	185.977.563	138.336.182	527.682.082	1.212.349.958	456.369.086
Ýmsar skammtímaskuldir	157.777	120.243	720.468	419.144	214.571
Hlutfall skammtímaskulda	0,08%	0,09%	0,14%	0,03%	0,05%
	Verðbréfa- val B 31.12.2014	Verðbréfa- val C 31.12.2014	Sjóðir alls 31.12.2014		
Eignir sjóða	339.550.487	459.814.184	3.320.079.542		
Ýmsar skammtímaskuldir	144.361	219.987	1.996.551		
Hlutfall skammtímaskulda	0,04%	0,05%	0,06%		

Skýringar

6. Sundurliðun fjárfestinga sjóðsdeilda og hlutfallsleg skipting:

Virðing Ríkisbréf stuttur	Markaðsverð	% af hreinni eign
Ríkisbréf	125.959.520	67,8%
Íbúðarbréf	41.920.720	22,6%
Innlán hjá fjármálafyrirtækjum	15.149.832	8,2%
	<u>183.030.072</u>	
Handbært fé	2.886.343	1,6%
Aðrar eignir og skuldir	(96.629)	-0,1%
	<u>2.789.714</u>	
Hlutdeildarskirtæini samtals	185.819.786	
Virðing Ríkisbréf langur	Markaðsverð	% af hreinni eign
Ríkisbréf	45.952.672	33,2%
Íbúðarbréf	91.572.333	66,3%
	<u>137.525.004</u>	
Handbært fé	811.178	0,6%
Aðrar eignir og skuldir	(120.243)	-0,1%
	<u>690.935</u>	
Hlutdeildarskirtæini samtals	138.215.939	
Virðing íslensk hlutabréf	Markaðsverð	% af hreinni eign
GRND	8.054.506	1,5%
HAMP	38.216.419	7,3%
TM	18.697.380	3,5%
MARL	36.805.704	7,0%
OSSRU	41.066.638	7,8%
ICEAIR	137.918.313	26,2%
EIM	45.689.808	8,7%
N1	28.246.580	5,4%
HAGA	44.140.860	8,4%
VOICE	25.649.820	4,9%
REGINN	17.343.309	3,3%
VIS	18.100.000	3,4%
EIK	50.415.951	9,6%
SJOVA	8.969.395	1,7%
	<u>519.314.684</u>	
Handbært fé	7.993.519	1,5%
Aðrar eignir og skuldir	(346.589)	-0,1%
	<u>7.646.930</u>	
Hlutdeildarskirtæini samtals	526.961.614	

Skýringar

Virðing Lausafjárjóður

Ríkisbréf	0	0,0%
Innlán hjá fjármálfyrirtækjum	1.136.953.552	93,8%
	<u>1.136.953.552</u>	
Handbært fé	75.396.397	6,2%
Aðrar eignir og skuldir	(419.135)	0,0%
	<u>74.977.262</u>	
Hlutdeildarskírteini samtals	<u>1.211.930.814</u>	

Verðbréfavali A

Ríkisbréf	129.659.111	10,7%
Íbúðabréf	162.574	0,0%
Sjóðir	326.158.053	26,9%
	<u>455.979.738</u>	
Handbært fé	389.348	0,0%
Aðrar eignir og skuldir	(214.571)	0,0%
	<u>174.777</u>	
Hlutdeildarskírteini samtals	<u>456.154.515</u>	

Verðbréfavali B

Ríkisbréf	93.639.254	7,7%
Hlutabréf	33.236.891	2,7%
Sjóðir	200.981.992	16,6%
	<u>327.858.137</u>	
Handbært fé	11.692.350	1,0%
Aðrar eignir og skuldir	(144.361)	0,0%
	<u>11.547.989</u>	
Hlutdeildarskírteini samtals	<u>339.406.126</u>	

Verðbréfavali C

Ríkisbréf	55.058.562	4,5%
Hlutabréf	79.660.639	6,6%
Sjóðir	323.149.243	26,7%
	<u>457.868.444</u>	
Handbært fé	1.945.740	0,2%
Aðrar eignir og skuldir	(219.987)	0,0%
	<u>1.725.753</u>	
Hlutdeildarskírteini samtals	<u>459.594.197</u>	

Skýringar

7. Sundurliðun fjárfestinga sjóðsdeilda og hlutfallsleg skipting:

Virðing Ríkisbréf stuttur

	Ríki, sveitarfélög eða alþjóðlegar stofnanir útg. eða í ábyrgð m.kr.	Hlutdeildar- skirteini m.kr.	Hlutabréf m.kr.	Annað m.kr.	Samtals m.kr.
Verðbréf, önnur en peningamarkaðsskjöl skráð á skipulegum verðbréfamarkaði	168,00	0,00	0,00	0,00	168,00
Peningamarkaðsskjöl skráð á skipulegum verðbréfamarkaði	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nýúttefin verðbréf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hlutdeildarskirteini verðbréfasjóða	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Innlán hjá fjármála fyrirtækjum	0,00	0,00	0,00	15,15	15,15
Afleiður skráðar á skipulegum verðbréfa- markaði	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Afleiður utan skipulegra verðbréfa- markaða	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Peningamarkaðsskjöl utan skipulegra verðbréfamarkaða	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Áðrir fjármálagæningar	0,00	0,00	0,00	2,83	2,83
Samtals	168,00	0,00	0,00	17,98	185,98

	Ríki, sveitarfélög eða alþjóðlegar stofnanir útg. eða í ábyrgð %	Hlutdeildar- skirteini %	Hlutabréf %	Annað %	Samtals %
Verðbréf, önnur en peningamarkaðsskjöl skráð á skipulegum verðbréfamarkaði	90,33%	0,00%	0,00%	0,00%	90,33%
Peningamarkaðsskjöl skráð á skipulegum verðbréfamarkaði	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Nýúttefin verðbréf	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Hlutdeildarskirteini verðbréfasjóða	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Innlán hjá fjármála fyrirtækjum	0,00%	0,00%	0,00%	8,15%	8,15%
Afleiður skráðar á skipulegum verðbréfa- markaði	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Afleiður utan skipulegra verðbréfa- markaða	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Peningamarkaðsskjöl utan skipulegra verðbréfamarkaða	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Áðrir fjármálagæningar	0,00%	0,00%	0,00%	1,52%	1,52%
Samtals	90,33%	0,00%	0,00%	9,67%	100,00%

Skýringar

Virðing Ríkisbréf langur

	Ríki, sveitarfélög eða alþjóðlegar stofnanir útg. eða í ábyrgð m.kr.	Hlutdeildar- skírteini m.kr.	Hlutabréf m.kr.	Annað m.kr.	Samtals m.kr.
Verðbréf, önnur en peningamarkaðsskjöl skráð á skipulegum verðbréfamarkaði	137,62	0,00	0,00	0,00	137,62
Peningamarkaðsskjöl skráð á skipulegum verðbréfamarkaði	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nýútgefin verðbréf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hlutdeildarskírteini verðbréfasjóða	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Innlán hjá fjármálafrittækjum	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Alleiður skráðar á skipulegum verðbréfa- markaði	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Alleiður utan skipulegra verðbréfa- markaða	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Peningamarkaðsskjöl utan skipulegra verðbréfamarkaða	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Alðris fjármálagæringar	0,00	0,00	0,00	0,72	0,72
Samtals	137,62	0,00	0,00	0,72	138,34

	Ríki, sveitarfélög eða alþjóðlegar stofnanir útg. eða í ábyrgð %	Hlutdeildar- skírteini %	Hlutabréf %	Annað %	Samtals %
Verðbréf, önnur en peningamarkaðsskjöl skráð á skipulegum verðbréfamarkaði	99,48%	0,00%	0,00%	0,00%	99,48%
Peningamarkaðsskjöl skráð á skipulegum verðbréfamarkaði	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Nýútgefin verðbréf	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Hlutdeildarskírteini verðbréfasjóða	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Innlán hjá fjármálafrittækjum	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Alleiður skráðar á skipulegum verðbréfa- markaði	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Alleiður utan skipulegra verðbréfa- markaða	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Peningamarkaðsskjöl utan skipulegra verðbréfamarkaða	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Alðris fjármálagæringar	0,00%	0,00%	0,00%	0,52%	0,52%
Samtals	99,48%	0,00%	0,00%	0,52%	100,00%

Skýringar

Virðing Íslensk hlutabréf

	Ríki, sveitarfélög eða alþjóðlegar stofnanir útg. eða í ábyrgð m.kr.	Hlutdeildar- skírteini m.kr.	Hlutabréf m.kr.	Annað m.kr.	Samtals m.kr.
Verðbréf, önnur en peningamarkaðsskjöl skráð á skipulegum verðbréfamarkaði	0,00	0,00	519,31	0,00	519,31
Peningamarkaðsskjöl skráð á skipulegum verðbréfamarkaði	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nýútgefin verðbréf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hlutdeildarskírteini verðbréfasjóða	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Innlán hjá fjármála fyrirtækjum	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aflaður skráðar á skipulegum verðbréfa- markaði	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aflaður utan skipulegra verðbréfa- markaða	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Peningamarkaðsskjöl utan skipulegra verðbréfamarkaða	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Adrir fjármálagæningar	0,00	0,00	0,00	8,37	8,37
Samtals	0,00	0,00	519,31	8,37	527,68

	Ríki, sveitarfélög eða alþjóðlegar stofnanir útg. eða í ábyrgð %	Hlutdeildar- skírteini %	Hlutabréf %	Annað %	Samtals %
Verðbréf, önnur en peningamarkaðsskjöl skráð á skipulegum verðbréfamarkaði	0,00%	0,00%	98,41%	0,00%	98,41%
Peningamarkaðsskjöl skráð á skipulegum verðbréfamarkaði	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Nýútgefin verðbréf	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Hlutdeildarskírteini verðbréfasjóða	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Innlán hjá fjármála fyrirtækjum	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Aflaður skráðar á skipulegum verðbréfa- markaði	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Aflaður utan skipulegra verðbréfa- markaða	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Peningamarkaðsskjöl utan skipulegra verðbréfamarkaða	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Adrir fjármálagæningar	0,00%	0,00%	0,00%	1,39%	1,59%
Samtals	0,00%	0,00%	98,41%	1,39%	100,00%

Skýringar

Virðing lausafjársgjöldur

	Ríki, sveitarfélög eða alþjóðlegar stofnanir útg. eða í ábyrgð m.kr.	Hlutdeildar- skírteini m.kr.	Hlutabréf m.kr.	Annað m.kr.	Samtals m.kr.
Verðbréf, önnur en peningamarkaðsskjöl skráð á skipulegum verðbréfamarkaði	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Peningamarkaðsskjöl skráð á skipulegum verðbréfamarkaði	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nýttgefin verðbréf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hlutdeildarskírteini verðbréfasjóða	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Innlán hjá fjármálafrýttækjum	0,00	0,00	0,00	1.136,95	1.136,95
Afleiður skráðar á skipulegum verðbréfa- markaði	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Afleiður utan skipulegra verðbréfa- markaða	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Peningamarkaðsskjöl utan skipulegra verðbréfamarkaða	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aðrir fjármálagæringar	0,00	0,00	0,00	75,40	75,40
Samtals	0,00	0,00	0,00	1.212,35	1.212,35

	Ríki, sveitarfélög eða alþjóðlegar stofnanir útg. eða í ábyrgð %	Hlutdeildar- skírteini %	Hlutabréf %	Annað %	Samtals %
Verðbréf, önnur en peningamarkaðsskjöl skráð á skipulegum verðbréfamarkaði	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Peningamarkaðsskjöl skráð á skipulegum verðbréfamarkaði	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Nýttgefin verðbréf	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Hlutdeildarskírteini verðbréfasjóða	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Innlán hjá fjármálafrýttækjum	0,00%	0,00%	0,00%	93,78%	93,78%
Afleiður skráðar á skipulegum verðbréfa- markaði	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Afleiður utan skipulegra verðbréfa- markaða	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Peningamarkaðsskjöl utan skipulegra verðbréfamarkaða	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Aðrir fjármálagæringar	0,00%	0,00%	0,00%	6,22%	6,22%
Samtals	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%

Skýringar

Verðbréfaaval A

	Ríki, sveitarfélög eða alþjóðlegar stofnanir útg. eða í ábyrgð m.kr.	Hlutdeildar- skírteini m.kr.	Hlutabréf m.kr.	Annað m.kr.	Samtals m.kr.
Verðbréf, önnur en peningamarkaðsskjöl skráð á skipulegum verðbréfamarkaði	129,91	0,00	0,00	0,00	129,91
Peningamarkaðsskjöl skráð á skipulegum verðbréfamarkaði	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nýttgefn verðbréf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hlutdeildarskírteini verðbréfasjóða	0,00	326,16	0,00	0,00	326,16
Innlán hjá fjármálafyrirtækjum	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aflaður skráðar á skipulegum verðbréfa- markaði	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aflaður utan skipulegra verðbréfa- markaða	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Peningamarkaðsskjöl utan skipulegra verðbréfamarkaða	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aðrir fjármálagerningar	0,00	0,00	0,00	0,30	0,30
Samtals	129,91	326,16	0,00	0,30	456,37

	Ríki, sveitarfélög eða alþjóðlegar stofnanir útg. eða í ábyrgð %	Hlutdeildar- skírteini %	Hlutabréf %	Annað %	Samtals %
Verðbréf, önnur en peningamarkaðsskjöl skráð á skipulegum verðbréfamarkaði	28,47%	0,00%	0,00%	0,00%	28,47%
Peningamarkaðsskjöl skráð á skipulegum verðbréfamarkaði	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Nýttgefn verðbréf	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Hlutdeildarskírteini verðbréfasjóða	0,00%	71,47%	0,00%	0,00%	71,47%
Innlán hjá fjármálafyrirtækjum	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Aflaður skráðar á skipulegum verðbréfa- markaði	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Aflaður utan skipulegra verðbréfa- markaða	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Peningamarkaðsskjöl utan skipulegra verðbréfamarkaða	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Aðrir fjármálagerningar	0,00%	0,00%	0,00%	0,07%	0,07%
Samtals	28,47%	71,47%	0,00%	0,07%	100,00%

Skýringar

Verðbréfavali B

	Ríki, sveitarfélög eða alþjóðlegar stofnanir útg. eða í ábyrgð m.kr.	Hlutdeildar- skírteini m.kr.	Hlutabréf m.kr.	Annað m.kr.	Samtals m.kr.
Verðbréf, önnur en peningamarkaðsskjöl skráð á skipulegum verðbréfamarkaði	93,68	0,00	33,24	0,00	126,92
Peningamarkaðsskjöl skráð á skipulegum verðbréfamarkaði	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nýútgefin verðbréf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hlutdeildarskírteini verðbréfasjóða	0,00	201,00	0,00	0,00	201,00
Innlán hjá fjármálafréttækjum	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aflaður skráðar á skipulegum verðbréfa- markaði	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aflaður utan skipulegra verðbréfa- markaða	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Peningamarkaðsskjöl utan skipulegra verðbréfamarkaða	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aðrir fjármálagæmingar	0,00	0,00	0,00	11,63	11,63
Samtals	93,68	201,00	33,24	11,63	339,55

	Ríki, sveitarfélög eða alþjóðlegar stofnanir útg. eða í ábyrgð %	Hlutdeildar- skírteini %	Hlutabréf %	Annað %	Samtals %
Verðbréf, önnur en peningamarkaðsskjöl skráð á skipulegum verðbréfamarkaði	27,59%	0,00%	9,79%	0,00%	37,38%
Peningamarkaðsskjöl skráð á skipulegum verðbréfamarkaði	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Nýútgefin verðbréf	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Hlutdeildarskírteini verðbréfasjóða	0,00%	59,20%	0,00%	0,00%	59,20%
Innlán hjá fjármálafréttækjum	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Aflaður skráðar á skipulegum verðbréfa- markaði	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Aflaður utan skipulegra verðbréfa- markaða	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Peningamarkaðsskjöl utan skipulegra verðbréfamarkaða	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Aðrir fjármálagæmingar	0,00%	0,00%	0,00%	3,43%	3,43%
Samtals	27,59%	59,20%	9,79%	3,43%	100,00%

Skýringar

Verðbréfavali C

	Ríki, sveitarfélög eða alþjóðlegar stofnanir útg. eða í ábyrgð m.kr.	Hlutdeildar- skírteini m.kr.	Hlutabréf m.kr.	Annað m.kr.	Samtals m.kr.
Verðbréf, önnur en peningamarkaðsskjöl skráð á skipulegum verðbréfamarkaði	79,72	0,00	55,06	0,00	134,78
Peningamarkaðsskjöl skráð á skipulegum verðbréfamarkaði	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nýútgefin verðbréf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hlutdeildarskírteini verðbréfasjóða	0,00	323,23	0,00	0,00	323,23
Innlán hjá fjármálafyrirtækjum	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Afleiður skráðar á skipulegum verðbréfa- markaði	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Afleiður utan skipulegra verðbréfa- markaða	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Peningamarkaðsskjöl utan skipulegra verðbréfamarkaða	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aðrir fjármálagæringar	0,00	0,00	0,00	1,80	1,80
Samtals	79,72	323,23	55,06	1,80	459,81

	Ríki, sveitarfélög eða alþjóðlegar stofnanir útg. eða í ábyrgð %	Hlutdeildar- skírteini %	Hlutabréf %	Annað %	Samtals %
Verðbréf, önnur en peningamarkaðsskjöl skráð á skipulegum verðbréfamarkaði	17,34%	0,00%	11,97%	0,00%	29,31%
Peningamarkaðsskjöl skráð á skipulegum verðbréfamarkaði	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Nýútgefin verðbréf	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Hlutdeildarskírteini verðbréfasjóða	0,00%	70,30%	0,00%	0,00%	70,30%
Innlán hjá fjármálafyrirtækjum	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Afleiður skráðar á skipulegum verðbréfa- markaði	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Afleiður utan skipulegra verðbréfa- markaða	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Peningamarkaðsskjöl utan skipulegra verðbréfamarkaða	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Aðrir fjármálagæringar	0,00%	0,00%	0,00%	0,39%	0,39%
Samtals	17,34%	70,30%	11,97%	0,39%	100,00%

Ársreikningur

Fagfjárfestasjóðurinn ORK

2014



Rekstrarreikningur ársins 2014

	Skýr.	2014	2013
Fjármunatekjur			
Vextir og verðbætur		262.590.266	303.343.897
Vaxtagjöld og gangvirkisbreytingar skulda		(251.344.749)	(286.385.643)
Hreinar fjármunatekjur		<u>11.245.517</u>	<u>16.958.254</u>
Rekstrargjöld			
Umsýsluþóknun		10.000.000	10.000.000
Annar rekstrarkostnaður		1.213.496	6.928.254
Rekstrargjöld		<u>11.213.496</u>	<u>16.928.254</u>
Afkoma ársins færð á hlutdeildarskírteini		<u>32.021</u>	<u>30.000</u>

Efnahagsreikningur 31.12.2014

Eignir	Skýr.	31.12.2014	31.12.2013
Fjárfestingar:			
Verðbréf með föstum tekjum	4	5.757.959.696	5.965.128.819
Sjóðir		126.360.697	0
Verðbréf		5.884.320.393	5.965.128.819
Kröfur:			
Aðrar kröfur		0	318.101
Kröfur		0	318.101
Aðrar eignir			
Sjóðir og bankainnstæður		3.342.768	84.365.493
Aðrar eignir		3.342.768	84.365.493
Eignir alls		5.887.663.161	6.049.812.413
Skuldir			
Eigið fé:			
Hlutdeildarskírteini		672.437	640.417
Hlutdeildarskírteini alls		672.437	640.417
Skuldabréfaútgáfa		4.397.679.381	4.352.762.466
Fjárskuldir metnar á gangvirði		1.485.978.010	1.692.519.360
Ýmsar skammtímaskuldir		3.333.333	3.890.170
Aðrar skuldir alls		5.886.990.724	6.049.171.996
Skuldir alls		5.887.663.161	6.049.812.413

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2014

	Skýr.	2014	2013
Rekstrarhreyfingar			
Afkoma ársins færð á hlutdeildarskírteini		32.021	30.000
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Aðrir liðir		252.086.038	172.649.468
		<u>252.118.059</u>	<u>329.408.480</u>
Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum:			
Verðbréf (hækkun) lækkun		(212.673.065)	(275.357.643)
Skammtímakröfur; lækkun (hækkun)		89.031	(233.333)
Skammtímaskuldir; hækkun (lækkun)		(556.837)	422.430
Breyting á rekstartengdum eignum og skuldum		<u>(213.140.871)</u>	<u>(275.168.546)</u>
Handbært fé frá (til) rekstri		<u>38.977.188</u>	<u>54.239.934</u>
Fjárfestingahreyfingar			
Keypt verðbréf umfram seld		(119.999.912)	0
Fjárfestingarhreyfingar		<u>(119.999.912)</u>	<u>0</u>
Hækkun (lækkun) á handbæru fé		(81.022.724)	54.239.934
Handbært fé í årsbyrjun		84.365.493	30.125.559
Handbært fé í lok ársins		<u>3.342.769</u>	<u>84.365.493</u>

Skýringar

1. Starfsemi

Fagfjárfestastjóðurinn ORK er fagfjárfestastjóður í rekstri Rekstrarfélags Virðingar hf.

2. Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskilanna

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

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

Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum félagsins.

Mat og ákvarðanir

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

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

Fjármagnsliðir

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

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

Arður

Arður er færður þegar krafa um hann myndast.

Gengismunur

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

Skráning tekna

Tekjur af vörusölu og þjónustu eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið. Vörusala er skráð þegar vörur eða verulegur hluti afhættu og ávinnings af eignarhaldi flyst yfir til kaupanda. Þjónustutekjur eru færðar þegar þjónustan hefur verið innt af hendi. Sala er sýnd í rekstrarreikningi að teknu tilliti til afsláttá.

Umsýsluþóknunir

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

Lotun gjalda

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

Skýringar

Skattamál

Verðbréfasjóðir og fjárfestingarsjóðir greiða ekki tekjuskatt heldur er hagnaður af rekstri þeirra skattlagður hjá eigendum hlutdeildarskirtteinanna. Eínstaklingar greiða fjármagnstekjuskatt af hagnaði sínum af bréfunum þegar þeir innleysa hann. Í lagnaður og tap af hlutdeildarskirteinum 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 skulu skattleggjast hér á landi.

Fjárfestingarverðbréf

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

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

Hlutdeildarskirteinir í verðbréfasjóðum eru metin samkvæmt skráðu kaupgengi sem gildi í lok desember 2014.

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

Hlutdeildarskirteinir í verðbréfasjóðum eru metin samkvæmt kaupgengi í tímabilsins.

Viðskiptakröfur

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

Handbært fé

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

Langtímaskuldir

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

Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til gengismunar.

Skuldbindingar

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

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

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

Skýringar

3. Hlutdeildarskírteini

Nafnávöxtun sjóðsdeilda Rekstrarfélags Virðingar hf.:	Síðustu 3 mánuði	Síðustu 6 mánuði	Síðustu 12 mánuði
Fagfjárfestasjóðurinn ORK	1,25%	2,50%	5,00%
Yfirlit um bókfært verðmæti og gengi hlutdeildarskírteina:		<u>Bókfært verð</u> 31.12.2014	<u>Bókfært verð</u> 31.12.2013
Fagfjárfestasjóðurinn ORK		672.437	640.417
Yfirlit um hlutfallslega skiptingu eigna einstakra sjóðsdeilda og fjárfestingarstefnu:			
Fagfjárfestasjóðurinn ORK			100,00%
Sundurliðun fjárfestinga sjóðsins:			
<i>Fagfjárfestasjóðurinn ORK</i>			
Verðbréf, önnur en peningamarkaðsskjöl			5.757.959.696
Hlutfall			100,00%
Hlutfall skammtímalána			
<i>Skammtímalán sem hlutfall eigna sjóðsins greinist þannig</i>			
Heildareignir			5.887.663.161
Ýmsar skammtímaskuldir			3.333.333
Hlutfall			0,06%
Fagfjárfestasjóðurinn ORK			
			Markaðsverð
Skuldabréf Magma Energy			5.757.959.696
Skuldabréfaútgáfa FORK 17 09 01			(4.397.679.381)
Seljendalán Reykjanesbær			(1.485.978.010)
Handbært fé			3.342.768
Aðrar eignir og skuldir			123.027.364
Hlutdeildarskírteini samtals.....			<u>672.437</u>

Skýringar

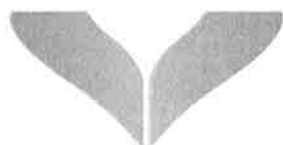
4. Sundurliðun vegna Magma Skuldabréfs

	31.12.2014	31.12.2013
Höfuðstóll Magma	6.289.942.651	6.289.942.651
Vaxtaviðbót við höfuðstól	223.817.126	223.817.126
Höfuðstóll við kaup	6.513.759.777	6.513.759.777
Verðbætur skv. álverðsvísitölu	1.126.739.323	648.509.923
Verðbættur höfuðstóll	7.640.499.100	7.162.269.700
Áfallnir vextir	124.794.819	116.983.738
Höfuðstóll m/áfallnum vöxtum og verðbótum	7.765.293.919	7.279.253.438
Niðurfærsla	(2.007.334.223)	(1.314.124.619)
Samtals bókfærð staða í árslok	5.757.959.696	5.965.128.819

Ársreikningur

Fagfjárfestasjóðurinn ÍSH

2014



VIRÐING

REKSTRARFÉLAG

Rekstrarreikningur tímabilsins 13.1. - 31.12.2014

Skýr. 13.1. - 31.12.2014

Fjármunatekjur

Vaxtatekjur og verðbætur	92.013.068
Vaxtagjöld og gangvirðisbreytingar skulda	(88.949.288)
Hreinar fjármunatekjur	3.063.780

Rekstrargjöld

Umsýsluþóknun	2.895.001
Annar rekstrarkostnaður	111.946
Rekstrargjöld	3.006.947

Afkoma ársins færð á hlutdeildarskírteini

56.833

Efnahagsreikningur 31.12.2014

Eignir	Skýr.	31.12.2014
Fjárfestingar:		
Verðbréf með föstum tekjum	3	2.057.267.886
	Verðbréf	<u>2.057.267.886</u>
Aðrar eignir		
Sjóðir og bankainnstæður		4.671.320
	Aðrar eignir	<u>4.671.320</u>
	Eignir alls	<u>2.061.939.206</u>
Skuldir		
Hlutdeildarskírteini		
Hlutdeildarskírteini	3	656.833
	Hlutdeildarskírteini alls	<u>656.833</u>
Skuldabréfaútgáfa		2.052.048.773
Ýmsar skammtímaskuldir		9.233.600
	Aðrar skuldir alls	<u>2.061.282.373</u>
	Skuldir alls	<u>2.061.939.206</u>

Yfirlit um sjóðstreymi tímabilsins 13.1. - 31.12.2014

	Skýr. 13.1. - 31.12.2014
Rekstrarhreyfingar	
Frá rekstri:	
Afkoma tímabilsins færð á hlutdeildarskírteini	56.833
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum:	
Skammtímaskuldir; hækkun (lækkun)	9.233.600
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum	<u>9.233.600</u>
Handbært fé frá (til) rekstri	<u>9.290.433</u>
Fjárfestingahreyfingar	
Keypt verðbréf umfram seld	(5.219.113)
Fjárfestingahreyfingar	<u>(5.219.113)</u>
Fjármögnunarhreyfingar	
Hlutdeildarskírteini	600.000
Fjármögnunarhreyfingar	<u>600.000</u>
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	4.671.320
Handbært fé í upphafi tímabils	0
Handbært fé í lok ársins	<u><u>4.671.320</u></u>

Skýringar

1. Starfsemi

Fagfjárfestastjóðurinn ÍSHI er fagfjárfestastjóður í rekstri Rekstrarfélags Vírðingar hf.

2. Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskilanna

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

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

Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum sjóðsins.

Mat og ákvarðanir

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

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

Fjármagnsliðir

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

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

Arður

Arður er færður þegar krafa um hann myndast.

Gengismunur

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

Skráning tekna

Tekjur af vörusölu og þjónustu eru færðar þegar til þeirra hefur verið unnið. Vörusala er skráð þegar vörur eða verulegur hluti áhættu og ávinnings af eignarhaldi flyst yfir til kaupanda. Þjónustutekjur eru færðar þegar þjónustan hefur verið innt af hendi. Sala er sýnd í rekstrarreikningi að teknu tilliti til afsláttá.

Umsýsluþóknunir

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

Lotun gjalda

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

Skýringar

Skattamál

Verðbréfasjóðir, fjárfestingarsjóðir og fagfjárfestingsjóðir greiða ekki tekjuskatt heldur er hagnaður af rekstri þeirra skattlagður hjá eigendum hlutdeildarskírteina. Einstaklingar greiða fjármagnstekjuskatt af hagnaði sínum af bréfunum þegar þeir innleysa hann. Hagnaður og tap af hlutdeildarskírteinum 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 skulu skattleggjast hér á landi.

Fjárfestingarverðbréf

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

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

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

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

Hlutdeildarskírteini í verðbréfa- og fjárfestingarsjóðum eru metin samkvæmt kaupgengi í lok ársins 2014.

Viðskiptakröfur

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

Handbært fé

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

Langtímaskuldir

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

Viðskiptaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til gengismunar.

Skuldbindingar

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

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

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

Skýringar

3. Hlutdeildarskírteini

Nafnávöxtun sjóðsdeilda Rekstrarfélags Virðingar hf.:	Síðustu 3 mánuði	Síðustu 6 mánuði
Fagfjárfestastjóðurinn ÍSH	2,50%	5,00%
Yfirlit um bókfært verðmæti og gengi hlutdeildarskírteina:		Bókfært verð 31.12.2014
Fagfjárfestastjóðurinn ÍSH		656.833
Yfirlit um hlutfallslega skiptingu eigna einstakra sjóðsdeilda og fjárfestingarstefnu:		
Fagfjárfestastjóðurinn ÍSH		100,00%
Sundurliðun fjárfestinga sjóðsins:		
<i>Fagfjárfestastjóðurinn ÍSH</i>		
Verðbréf, önnur en peningamarkaðsskiöl		2.057.267.886
Hlutfall		100,00%
Hlutfall skammtímalána		
<i>Skammtímalán sem hlutfall eigna sjóðsins greinist þannig</i>		
Heildareignir		2.061.939.206
Ýmsar skammtímaskuldur		9.233.600
Hlutfall		0,45%

Ársreikningur

Veðskuld slhf.

2014



VIRÐING

REKSTRARFÉLAG

Rekstrarreikningur ársins 2014

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

Efnahagsreikningur 31.12.2014

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

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2014

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

Skýringar

1. Starfsemi

Veðskuld slhf. er fagfjárfestastjóður í rekstri Rekstrarfélags Virðingar hf.

2. Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskilanna

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

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

Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum félagsins.

Mat og ákvarðanir

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

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

Fjármagnsliðir

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

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

Gengismunur

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

Umsýsluþóknunir

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

Lotun gjalda

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

Skattamál

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

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

Skýringar

Fjárfestingarverðbréf

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

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

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

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

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

Aðrar skammtímakröfur

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

Handbært fé

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

Skuldabréfaútgáfa

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

Aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til gengismunar.

Skuldbindingar

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

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

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

Skýringar

3. Hlutfé

Nafnávöxtun Veðskuldar slhf. í lok ársins 2014

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

Yfirlit um bókfært verðmæti og gengi hlutafjár:

	Bókfært verð 31.12.2014	Bókfært verð 31.12.2013
Veðskuld slhf.	2.044.483.558	3.776.500

Yfirlit um hlutfallslega skiptingu eigna sjóðsins og fjárfestingarstefnu:

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

Sundurliðun fjárfestinga og hlutfallsleg skipting

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

4. Önnur mál

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

5. Eigið fé

Hlutfé greinist þannig:

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

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

Ársreikningur

Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing

2014



VIRÐING

REKSTRARFÉLAG

Rekstrarreikningur ársins 2014

	Skýr.	2014	2013
Fjármunatekjur			
Vaxtatekjur og verðbætur		827.715.339	888.057.000
Vaxtagjöld		(209.107.692)	(14.000)
Hreinar fjármunatekjur og fjármagnsgjöld		<u>618.607.647</u>	<u>888.043.000</u>
Rekstrargjöld			
Umsýsluþóknun		18.000.003	18.000.000
Annar rekstrarkostnaður		31.874.042	3.584.000
Rekstrargjöld		<u>49.874.045</u>	<u>21.584.000</u>
Afkoma ársins færð á hlutdeildarskírteini		<u>568.733.602</u>	<u>866.459.000</u>

Efnahagsreikningur 31.12.2014

Eignir	Skýr.	31.12.2014	31.12.2013
Fjárfestingar:			
Verðbréf með föstum tekjum	3,4	8.319.372.441	10.825.250.000
Verðbréf		<u>8.319.372.441</u>	<u>10.825.250.000</u>
Aðrar eignir			
Sjóðir og bankainnstæður		473.829.492	457.428.000
Aðrar skammtímakröfur		0	6.999.000
Aðrar eignir		<u>473.829.492</u>	<u>464.427.000</u>
Eignir alls		<u>8.793.201.933</u>	<u>11.289.677.000</u>
Hlutdeildarskírteini og skuldir			
Hlutdeildarskírteini	3	73.602.724	11.286.719.000
Hlutdeildarskírteini alls		<u>73.602.724</u>	<u>11.286.719.000</u>
Skuldabréfaútgáfa		8.693.823.989	0
Ýmsar skammtímaskuldir		25.775.220	2.958.000
Aðrar skuldir alls		<u>8.719.599.209</u>	<u>2.958.000</u>
Hlutdeildarskírteini og skuldir alls		<u>8.793.201.933</u>	<u>11.289.677.000</u>
Hlutdeildarskírteini		73.602.724	11.286.719.000
Fjöldi eininga		600.000	5.690.040.000
Gengi sjóðsbréfa í lok ársins		<u>122,67</u>	<u>1,98</u>

Yfirlit um breytingar á hreinni eign ársins 2014

	Skýr.	2014	2013
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður færður á hlutdeildarskírteini		<u>568.733.602</u>	<u>866.459.000</u>
Hækkun á hlutdeildarskírteinum		568.733.602	866.459.000
Hlutdeildarskírteini í ársbyrjun		11.286.719.000	10.420.260.000
Breyting vegna útgreiðslu og lækkunnar		<u>(11.781.849.878)</u>	<u>0</u>
Hlutdeildarskírteini í lok ársins		<u><u>73.602.724</u></u>	<u><u>11.286.719.000</u></u>

Skýringar

1. Starfsemi

Veðskuldabréfasjóður Virðingar er fagfjárfestisjóður í rekstri Rekstrarfélags Virðingar hf.

2. Reikningsskilaaðferðir

Grundvöllur reikningsskilanna

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

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

Eftirfarandi er samantekt á helstu reikningsskilaaðferðum sjóðsins.

Mat og ákvarðanir

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

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

Fjármagnsliðir

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

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

Gengismunur

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

Umsýsluþóknunir

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

Lotun gjalda

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

Skýringar

Fjárfestingarverðbréf

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

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

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

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

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

Viðskiptakröfur

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

Handbært fé

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

Skuldabréfaútgáfa

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

Ýmsar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir eru færðar á nafnverði að teknu tilliti til gengismunar.

Skuldbindingar

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

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

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

Skýringar

3. Hlutdeildarskírteini

Nafnávöxtun Veðskuldabréfasjóðsins Virðingar í lok ársins 2014

	Síðustu 3 mánuði	Síðustu 6 mánuði	Síðustu 12 mánuði
Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing	1,10%	3,30%	6,40%

Yfirlit um bókfært verðmæti og gengi hlutafjár:

	Bókfært verð 31.12.2014	Bókfært verð 31.12.2013
Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing	73.602.724	11.286.719.000

Yfirlit um hlutfallslega skiptingu eigna sjóðsins og fjárfestingarstefnu:

	Eign	Eign	Breyting	Fjárfestingarstefna	
	31.12.2014	31.12.2013		Lágmark	Hámark
	%	%		%	%
Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing					
Skbr. stór Reykjavíkursvæði	87	93	(6)	0	100
Skbr. utan stór Reykjavíkursv.	7	3	4	0	20
Aðrar eignir	0	0	0		
Reiðufé.	5	4	1		

Sundurliðun fjárfestinga sjóðsdeilda og hlutfallsleg skipting

Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing	Annað		Samtals	
	kr.	%	kr.	%
Aðrir fjármálagerningar	8.319.372.441	100	8.319.372.441	100
	8.319.372.441	100	8.319.372.441	100

4. Yfirlit um fjárfestingar

Veðskuldabréfasjóðurinn Virðing

Markaðsverð

Tíu stærstu veðskuldabréfin	4.029.737.130
Önnur veðskuldabréf og vanskil	4.289.635.311
Heildarverðmæti fjárfestinga	8.319.372.441
Handbært fé	473.829.492
Aðrar eignir og skuldir	(8.719.599.209)
Hlutdeildarskírteini samtals	73.602.724