

LF 14 1

Skuldabréfaflokkur

Útgefandi: Landfestar ehf.

Höfuðstólsfjárhæð 12.500.000.000 kr., lánstími 30 ár

Lýsing þessi er birt í tengslum við umsókn um töku skuldabréfaflokks, LF 14 1, til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. Skuldabréfin eru gefin út af Landfestum ehf. Upphafleg höfuðstólsfjárhæð útgefinna skuldabréfa í flokknum, sem öll hafa verið seld, nemur 12.500.000.000 kr. að nafnverði. Auðkenni flokksins er LF 14 1 í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf., þar sem skuldabréfin eru gefin út rafrænt, og hefur verið óskað eftir sama auðkenni í kerfum NASDAQ Iceland hf. NASDAQ OMX Iceland hf. tilkynnir opinberlega, með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara, ef skuldabréfin eru tekin til viðskipta og þá hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur með bréfin eru á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf.

Lýsing þessi er gerð í samræmi við íslensk lög og reglugerðir. Tilskipun Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB frá 4. nóvember 2003 og tilskipun 2010/73/ESB um lýsingar og undirgerðir þeirra hefur verið innleidd í íslenskan rétt með ákvæðum laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og reglugerðum settum á grundvelli þeirra, þ.e. reglugerðar nr. 837/2013 um almennt útboð verðbréfa að verðmæti jafnvirðis 5.000.000 evra í íslenskum krónum eða meira og töku verðbréfa til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og reglugerðar nr. 243/2006 um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar nr. 809/2004 um framkvæmd tilskipunar Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB að því er varðar upplýsingar í lýsingum, svo og framsetningu þeirra, upplýsingar felldar inn með tilvísun, og birtingu lýsinganna, svo og dreifingu auglýsinga, allt með áorðnum breytingum. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum IX og XIII við fylgiskjal I við reglugerð nr. 243/2006 (um lýsingu skuldabréfa í einingum yfir 100.000 evrum). Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af þeim reglum NASDAQ OMX Iceland hf. sem gilda um töku verðbréfa til viðskipta. Lýsingin er gefin út á íslensku í einu skjali. Lýsingin hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi.

Fjárfesting í verðbréfum felur í sér áhættu. Fjárfestum er sérstaklega bent á að kynna sér kafla um áhættuþætti í lýsingu þessari.

Lýsingu þessari skal ekki dreifa á neinn hátt til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótar skráningarferlis eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef slík dreifing greinir á við lög eða reglur viðkomandi landa.

Lýsing þessi er dagsett 24. nóvember 2014

Efnisyfirlit

1. ÁHÆTTUÞÆTTIR	5
1.1. Almenn áhætta skuldabréfa	5
1.2. Lagaumhverfi skráðra verðbréfa á skipulegum verðbréfamarkaði og töku til viðskipta .	5
1.3. Áhætta tengd skuldabréfaflokk Landfesta, LF 14 1	6
1.4. Áhætta tengd fasteignamarkaði	8
1.5. Rekstraráhætta Landfesta	9
1.6. Lausafjárahætta	10
1.7. Lánsáhætta	10
1.8. Skattaleg áhætta	10
1.9. Lagaleg áhætta	11
2. SKULDABRÉFIN	12
2.1. Útgefandi	12
2.2. Heimild skuldabréfaútgáfu	12
2.3. Ábyrgð á greiðslu útgáfu	12
2.4. Lögjöfin sem skuldabréfin eru gefin út í samræmi við	12
2.5. Veðvörsluaðili	13
2.6. Umboðsaðili skuldabréfaeigenda	14
2.7. Breytingar á skilmálum o.fl.	16
2.8. Útgáfuform skuldabréfanna og greiðslufyrirkomulag	16
2.9. Framsal	17
2.10. Auðkenni skuldabréfa Landfesta ehf., nafnverð svo og önnur skilyrði sem varða útgáfuna og skuldbinda útgefanda	17
2.11. Heimild til sölu veðsettra eigna o.fl.	21
2.12. Viðbót við veðandlagið/heimild til aukningar veðtryggðra skuldbindinga	22
2.13. Heimildir til gjaldfellingar	22
2.14. Tryggingarskilyrði	23
2.15. Framsal o.fl.	24
2.16. Ágreiningsmál	24
2.17. Afskráning	24
2.18. Upplýsingaöflun	24
2.19. Hlunnindi	24
2.20. Skattamál	24
2.21. Tilgangur og fyrirkomulag sölu	25
2.22. Veðandlag skuldabréfaflokksins LF 14 1	25
2.23. Fjárfestingastefna skuldabréfaflokks LF 14 1	27
2.24. Mat á virði fasteignasafnsins	28
2.25. Viðskipti með skuldabréfin á skipulegum verðbréfamarkaði	28
3. UPPLÝSINGAR UM LANDFESTAR EHF.	29
3.1. Tilgangur Landfesta ehf.	29
3.2. Ágrip af sögu Landfesta ehf.	29
3.3. Starfsemi Landfesta ehf.	30
3.4. Fasteignasafn Landfesta	31
3.5. Hluthafar, stjórnendur og endurskoðendur Landfesta ehf.	33
3.6. Mat á virði fasteignasafnsins	34
4. FJÁRHAGSYFIRLIT	35
4.1. Breytingar frá síðasta ársreikningi	35
4.2. Fjárhagsyfirlit fyrstu sex mánuði árána 2013 og 2014	35
4.3. Fjárhagsyfirlit fjárhagsáranna 2012-2013	40

5.	TILKYNNING TIL FJÁRFESTA	46
5.1.	Hugsanlegir hagsmunaárekstrar.....	47
5.2.	Skilgreiningar og tilvísanir	48
5.3.	Gildistími og aðgengi að lýsingu	49
5.4.	Skjöl til sýnis	49
5.5.	Upplýsingar frá þriðja aðila	49
5.6.	Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar	50
5.7.	Yfirlýsing endurskoðanda útgefanda.....	50
5.8.	Yfirlýsing ábyrgðaraðila lýsingar fyrir hönd útgefanda	50
6.	ÚTGÁFULÝSING SKULDABRÉFAFLOKKS LANDFESTA EHF., LF 14 1	
7.	VIRÐISMAT DELOITTE EHF.	
8.	FJÁRHAGSUPPLÝSINGAR 2012-2014	
9.	SAMÞYKKTIR LANDFESTA EHF.	

1. ÁHÆTTUÞÆTTIR

Fjárfesting í skuldabréfum Landfesta ehf., 440805-0270, Álíheimum 74, 104 Reykjavík (einnig nefnt „Landfestar“, „félagið“ eða „útgefandinn“) felur í sér áhættu. Verðmæti skuldabréfanna getur lækkað jafnt sem hækkað. Fjárfestar geta tapað verðmæti allrar fjárfestingar sinnar í skuldabréfunum eða eftir atvikum hluta hennar.

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 lýsingu 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 Landfesta ehf. álítur að skipti máli fyrir skuldabréf útgefanda sem lýsing 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 stjórnin telur skv. hennar bestu vitund eiga sérstaklega við um útgefandann, atvinnugrein hans eða skuldabréfin, 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.

1.1. Almenn áhætta skuldabréfa

Fjárfesting í skuldabréfum felur í sér áhættu og þrátt fyrir að standa frammar í röð kröfuhafa en t.a.m. eigendur hlutabréfa, geta eigendur skuldabréfa tapað verðmæti fjárfestingar sinnar í skuldabréfunum, að heild eða hluta. Margvísleg atriði geta valdið verðbreytingum á fjármálagerningum og þá skuldabréfum útgefanda, s.s. almennt efnahagsástand, vaxtaákvarðanir Seðlabanka Íslands, breytingar á lögum og reglum fjármálamarkaða, skattalöggjöf og aðrir ófyrirséðir atburðir. Einnig má nefna áhættuþætti á borð við markaðs- og verðbólguáhættu, seljanleikaáhættu, vanskilaáhættu auk þátta er snúa að skilmálum og réttindum skuldabréfa útgefanda, s.s. veðtryggingum, gjaldfellingarheimildum og samspili við aðra veðtrygðá lánveitendur útgefanda.

1.2. Lagaumhverfi skráðra verðbréfa á skipulegum verðbréfamarkaði og töku til viðskipta

Lýsing útgefanda, dagsett 24. nóvember 2014, (einnig „lýsingin“) er birt í tengslum við umsókn um töku skuldabréfaflokks til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf., kennitala 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Íslandi (einnig nefnt „NASDAQ Iceland hf.“). Útgefandi og verðbréf sem hann gefur út falla undir ákvæði íslenskra laga og reglugerða um verðbréfavíðskipti, sbr. lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Um útgáfu skuldabréfanna gilda íslensk lög og eru þau verðbréf í skilningi 1. mgr. 2. gr. laga um verðbréfavíðskipti nr. 108/2007. Um skuldabréfin gilda enn fremur lög nr. 131/1997 um rafræna eignaskráningu verðbréfa og óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf.

Tilskipun Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB frá 4. nóvember 2003 og tilskipun 2010/73/ESB um lýsingar og undirgerðir þeirra hefur verið innleidd í íslenskan rétt með ákvæðum laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og reglugerðum settum á grundvelli þeirra, þ.e. reglugerðar nr. 837/2013 um almennt útbod verðbréfa að verðmæti jafnvirðis 5.000.000 evra í íslenskum krónum eða meira og töku verðbréfa til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og reglugerðar nr. 243/2006 um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar nr. 809/2004 um framkvæmd tilskipunar Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB að því er varðar upplýsingar í lýsingum, svo og framsetningu þeirra, upplýsingar felldar inn með tilvísun, og birtingu lýsinganna, svo og dreifingu auglýsinga, allt með áorðnum breytingum. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum IX og XIII við fylgiskjal I við reglugerð nr. 243/2006. Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga sem gefnar voru út af NASDAQ OMX Iceland hf. 17. desember 2013.

Frá því útgefandi óskar eftir því við NASDAQ Iceland hf. að skuldabréfaflokkurinn verði tekinn til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði gilda um hann og verðbréfin reglur Fjármálaeftirlitsins (einnig nefnt „FME“ í lýsingu þessari) nr. 1050/2012 um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja, reglugerð nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðssvik auk reglugerðar nr. 707/2008 um upplýsingagjöf og tilkynningarskyldu skv. lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, en slík umsókn telst virk þegar hún hefur verið send til NASDAQ Iceland hf. eftir að staðfest lýsing hefur verið birt.

Ef NASDAQ Iceland hf. samþykkir að taka skuldabréfaflokkinn til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ Iceland hf. mun útgefandi og skuldabréfin sem hann gefur út einnig falla undir Reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga sem gefnar eru út af NASDAQ Iceland hf. á hverjum tíma í samræmi við lög nr. 110/2007 um kauphallir.

Útgefanda ber að fara eftir framangreindum lögum og reglum, sem m.a. fela í sér upplýsingaskyldu. Brot á þeim kunna að hafa fjárhagsleg áhrif á útgefanda. Alvarleg brot á þessum reglum kunna að hafa það í för með sér að NASDAQ Iceland hf. taki skuldabréf útgefanda úr viðskiptum um tiltekinn tíma eða endanlega. Brjóti útgefandi framangreindar reglur kann það enn fremur að hafa áhrif á orðspor útgefanda og getur það haft þær afleiðingar að skuldabréf útgefanda falli í verði. Þeir sem fjárfesta í skuldabréfum útgefanda falla undir lög og reglur sem varða verðbréfavíðskipti, s.s. reglur um viðskipti innherja vegna verðbréfa félaga sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Brot gegn tilteknum ákvæðum laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, framin af ásetningi eða gáleysi, varða sektum eða fangelsi allt að tveimur eða sex árum.

1.3. Áhætta tengd skuldabréfaflokk Landfesta, LF 14 1

1.3.1. Markaðsáhætta, verðbólguáhætta og sértæk áhætta

Markaðsáhætta skuldabréfanna felur í sér þá áhættu að fjármálagerningar sveiflist almennt á markaði. Virði skuldabréfanna getur sveiflast ef ávöxtunarkrafa skuldabréfa sveiflast almennt á mörkuðum, en ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði bréfanna og á hinn bóginn ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði bréfanna.

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 skilvirknan markað með skuldabréfin. Þá hvílir engin skylda á útgefanda til að viðhalda slíkum skilvirkum markaði. Ekki hefur verið samið um viðskiptavakt með skuldabréfin. Þá má geta svokallaðrar seljanleikaáhættu, þ.e. áhættan á að ekki reynist unnt að selja skuldabréf þegar vilji stendur til. Áhættan birtist bæði með þeim hætti að markaðurinn geti ekki tekið við því magni sem til stendur að selja þar sem kaupendur vantar, en einnig er verðmyndun oft með þeim hætti að verulegur munur getur verið á kaup- og sölugengi og því náist ekki sá árangur við sölu sem vænst hafði verið.

Skuldabréfin eru verðtryggð. Breytingar á vísitölu neysluverðs, sem lögð er til grundvallar verðtryggingu skuldabréfsins, geta haft áhrif á virði skuldabréfanna, ýmist til hækkunar eða lækkunar. Þrátt fyrir að leigusamningar útgefanda séu í öllum tilvikum verðtryggðir gæti viðvarandi há verðbólga haft neikvæð áhrif á getu hans til að greiða af skuldabréfunum.

Þar sem virði skuldabréfanna endurspeglast af virði þeirra eigna sem útgefandi á felur það í sér sértæka áhættu að ef virði eigna útgefanda rýrnar getur virði skuldabréfanna rýrnað einnig.

1.3.2. Lausafjár- og fjármögnunaráhætta

Útgefandi getur lent í þeirri stöðu að eiga ekki nægilegt lausafé til að mæta skuldbindingum sínum þegar þær falla í gjalddaga. Útgefandi skuldbindur sig til að endurgreiða skuldabréfin á gjalddaga með tekjum sínum. Skuldbinding útgefanda er bein og óskilyrt og nýtur tryggingar með 1. veðrétti í fasteignasafni sem tilgreint er í tryggingarbréfi sem finna má í viðauka 2 við útgáfulýsingu skuldabréfaflokks LF 14 1 og birt er í heild sinni í kafla 6 ÚTGÁFULÝSING SKULDABRÉFAFLOKKS LANDFESTA EHF., LF 14 1 í lýsingu þessari.

Útgefandi hefur samþykkt sérstök skilyrði vegna skuldabréfaflokksins sem ætlað er að bæta réttarstöðu skuldabréfaeigenda gagnvart útgefanda. Sérstöku skilyrðin taka til fjárhagslegra skilyrða er varðar sjóðstreymiskvöð og eiginfjárvöð, váttrygginga, fjárhæð tryggingarbréfsins og veðsettra eigna, leigusamninga, breytinga á tilgangi útgefanda, samruna o.fl. og jafnréttiháum

kröfum skuldabréfaeigenda (e. pari passu). Áhætta er fólgin í því að útgefandi brjóti eitthvert þessara sérstöku skilyrða og tilkynni það ekki umboðsmanni skuldabréfaeigenda eins og honum ber og/eða grípi ekki til nauðsynlegra aðgerða til þess að bæta úr þeim kringumstæðum eða atvikum sem ollu slíku broti. Vanefni útgefandi eitthvert þessara sérstöku skilyrða að liðnum fresti til að bæta úr því er skuldabréfaeigendum heimilt að gjaldfella skuldabréfin. Áhætta er einnig fólgin í því að einstakur skuldabréfaeigandi hefur aldrei einhliða rétt til að gjaldfella skuldabréf sitt. Gjaldfelling skuldabréfanna er ávallt háð því skilyrði að 20% skuldabréfaeigenda miðað við kröfufjárhæð þeirra samþykki að gjaldfella útistandandi höfuðstól eins og hann er á hverjum tíma.

Það er mat útgefanda að samanlögð fjárhæð þeirra leigutekna sem hann hefur af fasteignum veðandlagsins sé nægilega há til að draga verulega úr hættu á greiðslufalli vegna afborgana og vaxtagreiðslna í tengslum við skuldabréfaflokkinn. Útgefandi hefur að öðru leyti ekki gert neinar sérstakar ráðstafanir til að mæta slíkri áhættu.

Útgefandi hefur markað sér stefnu um að eiga á hverjum tíma nægt laust fé til að mæta tímabundnum sveiflum í rekstri gerist þess þörf. Útgefandi ber ábyrgð á því að eiga nægilegt laust fé til að greiða af skuldabréfunum á gjalddaga.

1.3.3. Áhætta tengd veðandlagi skuldabréfaflokksins

Til tryggingar efdum veitir útgefandi veð í sérstöku veðandlagi. Veðandlagið samanstendur af atvinnuhúsnæði til útleigu. Það felur því í sér áhættu fyrir fjárfesta ef virði fasteigna veðandlagsins rýrnar, hvort heldur sem er vegna lækkandi fasteignaverðs eða vegna neikvæðrar þróunar leiguverðs atvinnuhúsnæðis, þ.m.t. vegna breytinga á framboði slíks húsnæðis eða vegna heimildar útgefanda til að selja einstakar eignir innan veðandlagsins, eða vegna heimildar útgefanda til að stækka skuldabréfaflokkinn að ákveðnum skilyrðum uppfylltum. Útgefandi hefur heimild samkvæmt kafla 2.11 *Heimild til sölu veðsettra eigna o.fl.* til þess að selja einstakar veðsettar eignir sem falla undir veðandlagið svo framarlega sem söluandvirði hinna seldu fasteigna nemi ekki lægri fjárhæð en 90% af bókfærðu virði viðkomandi eignar, eins og það er hverjum tíma við birtingu uppgjors. Söluandvirði veðsettra eigna skal veðsett til tryggingar skuldabréfaflokksnum. Þó skal söluandvirði seldra eigna umfram bókfært virði þeirra vera útgefanda til frjálsrar ráðstöfunar, að því marki sem handveðsetning þess hluta söluandvirðisins er ekki nauðsynleg til þess að fullnægja tryggingarskilyrðum eins og þau eru skilgreind í skilmálum skuldabréfanna í kjölfar þess að þessi hluti söluandvirðisins hefur verið leystur úr veðböndum. Samkvæmt kafla 2.12 *Viðbót við veðandlagið/heimild til aukningar veðtryggðra skuldbindinga* hefur útgefandi heimild til þess að auka við skuldbindingar sínar sem tryggðar eru með veðandlaginu með stækkun skuldabréfaflokksins meðal annars ef útgefandi kaupir aukinn eignarhlut í þeim fasteignum sem þegar eru hluti af veðandlaginu eða hann byggir við fasteign sem þegar er hluti af veðandlaginu, ef útgefandi eykur við skuldsetningu sína sem kemur til vegna þess að fasteignunum að Borgartúni 21, Reykjavík og Borgartúni 21a, Reykjavík, er bætt við veðandlagið eða ef útgefandi selur fasteign undir veðandlaginu og kaupir aðra fyrir andvirði sölunnar og færir hana undir veðandlagið. Komi til þess að félagið nýti sér ofangreindar heimildir þá getur komið til þess að virði þeirra fasteigna sem mynda veðandlagið rýrnar. Fjárfestar eru hvattir til að gera eigin kannanir á, afla sér tilhlýðilegra upplýsinga eða viðhlítandi ráðgjafar um fasteignamarkaðinn fyrir atvinnuhúsnæði áður en ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfaflokksnum LF 14 1 er tekin. Útgefandi getur hvorki ábyrgst að verðmæti veðandlags skuldabréfaflokksins né veðhlutfall þeirra veðskulda sem njóta tryggingar í veðandlaginu sé innan þeirra marka sem tilgreint er í skilmálum skuldabréfanna. Til þess gæti komið að verðmæti veðandlagsins dugi ekki til greiðslu skuldabréfanna.

Almennt efnahagsástand, s.s. atvinnustig, vaxtastig, verðbólga og gengisþróun hefur mikil áhrif á hvort tveggja verðmæti fasteigna og eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði, hvort heldur er til kaups eða leigu og þar með verðmæti fasteignasafn útgefanda. Útgefandi getur ekki ábyrgst að útleiguhlutfall eða leiguverð þess húsnæðis sem myndar veðandlagið haldist með þeim hætti sem nú er út líftíma skuldabréfanna. Útgefandi vekur sérstaka athygli á mögulegum áhrifum hafta á fjármagnsflutninga sem nú eru lögleidd í landinu. Höftin á fjármagnsflutninga, hvort sem þau eru afnumin eða verða áfram í gildi, hafa áhrif á gengisskráningu íslensku krónunnar og þar með verðbólgu. Verðbólga og verðbólguvæntingar hafa áhrif á vaxtastig og þar með ávöxtunarkröfu eigna, þ.m.t. fasteigna. Þá geta slík höft á frjálsu flæði fjármagns leitt til aukinnar eftirspurnar, m.a. eftir fasteignum.

1.3.4. Uppgreiðsluáhætta

Frá og með 12. júní 2019 er útgefanda heimilt að greiða upp skuldabréfaflokkinn hraðar upp eða að fullu áður en að samningsbundnum lokagjalddaga er komið. Ákveði útgefandi að greiða bréfin upp fyrir 12. desember 2023 skal félagið greiða uppgreiðslugjald sem nemur 1,5% af þeirri fjárhæð sem greidd er umfram hina samningsbundnu afborgun höfuðstóls og vaxta. Eftir 12. júní 2024 skal framangreint uppgreiðslugjald vera 0,5%. Uppgreiðsla samkvæmt framangreindum uppgreiðsluheimildum getur einungis farið fram á gjalddögum skuldabréfaflokksins.

1.3.5. Uppgjörsáhætta

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

1.3.6. Lagaleg áhætta

Breytingar á lögum og reglum, dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvarðanir gætu haft áhrif á starfsemi félagsins til lengri eða skemmri tíma. Slíkar breytingar gætu leitt til taps fyrir félagið eða með öðrum hætti haft neikvæð áhrif á fjárhagslega stöðu þess. Útgefandi getur ekki ábyrgst áhrif lagabreytinga, dómsúrskurða eða stjórnvaldsákvarðana eftir dagsetningu birtingar lýsingar þessarar.

Landfestar kunna að verða aðili að dómsmálum eða kröfugerðum af hendi leigjenda, yfirvalda, svo sem skattayfirvalda, eða öðrum þriðja aðila. Ekki er hægt að útiloka að dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvarðanir verði félaginu óhagfelldir.

1.4. Áhætta tengd fasteignamarkaði

1.4.1. Efnahagssumhverfið á Íslandi

Aðstæður í íslensku efnahagssumhverfi svo sem hagvöxtur, verðbólga, atvinnustig, vaxtastig, gengisþróun krónunnar, byggingakostnaður hafa áhrif á fasteignamarkaðinn og viðskiptavini Landfesta ehf. Leiguverð fasteigna ræðst af framboði og eftirspurn á fasteignamarkaði sem hefur bein áhrif á nýtingarhlutföll fasteignafélaga á borð við Landfestar ehf.

Áhættuþættir tengdir losun eða afnámi hafta á fjármagnsflutninga hafa áhrif á gengisskráningu íslensku krónunnar og þar með verðbólgu. Verðbólga og verðbólguvæntingar hafa áhrif á vaxtastig og þar með ávöxtunarkröfu eigna, þ.m.t. fasteigna. Þá geta slík höft á frjálsu flæði fjármagns leitt til aukinnar eftirspurnar, m.a. eftir fasteignum, þar sem mikið fé sem þarf að ávaxta er fast inni í landinu.

1.4.2. Mótaðilaáhætta

Greiðslugeta Landfesta er háð leigugreiðslum frá núverandi leigutökum fasteignanna og annarra leigutaka sem kunna að koma í þeirra stað. Stærstu leigutakar útgefanda eru Fasteignir ríkissjóðs, Hagstofa Íslands, Síminn hf., Míla ehf. og Vátryggingarfélag Íslands hf. en heildarfjöldi leigutaka eru um 127. Árið 2013 voru um 49% af leigutekjum félagsins vegna leigu til 5 stærstu viðskiptamanna félagsins.

Leigutakar Landfesta gætu lent í vanskilum með samningsbundnar greiðslur sem aftur gæti leitt til afskrifta viðskiptakrafna. Leigutekjur eru helsta tekjulind félagsins og er þeim ætlað að standa straum af rekstrarkostnaði Landfesta, þ.m.t. greiðslum af skuldabréfaflokknum LF 14 1. Standi mótaðilar Landfesta ekki við skuldbindingar sínar gagnvart félaginu getur það haft áhrif á getu félagsins til að standa skil á skuldbindingum sínum, þ.m.t. greiðslum á skuldabréfaflokknum LF 14 1.

1.4.3. Útleiguáhætta

Geti Landfestar ekki leigt eignir sínar eða ekki leigt þær á ásættanlegum kjörum myndi það hafa áhrif á tekjur félagsins og þar með mögulega getu þess til að standa við skuldbindingar sínar. Komi til þess að leigutaki þurfi að yfirgefa húsnæði félagsins fyrir lok samningstíma getur komið til ófyrirséðs kostnaðar fyrir Landfestar við að breyta og aðlaga húsnæðið að þörfum nýrra leigutaka. Slíkt gæti haft áhrif á sjóðsstöðu og afkomu Landfesta. Meðallíftími leigusamninga Landfesta er um 5 ár en um 16% leigusamninga renna út eftir meira en 5 ár. Á

árunum 2016 til 2018 kemur til endurnýjunar á nokkrum stórum leigusamningum félagsins, meðal annars leigusamningum við Símann hf., Mílu ehf. og Vátryggingarfélag Íslands hf. Í nokkrum tilfellum telur félagið að við endurútleigu geti áætlaðar leigutekjur félagsins lækkað töluvert, miðað við núverandi markaðsaðstæður. Einstaka leigusamningar eru með endurskoðunarákvæði og þá möguleika á uppsögn fyrir lokadagsetningu leigusamnings. Engin trygging er fyrir því að þær staðsetningar sem núverandi leigutakar meta eftirsóknarverðar í dag verði það í framtíðinni. Ekki er hægt að útiloka að viðhorfsbreytingar á staðsetningum núverandi fasteigna félagsins hafi áhrif til lækkunar á útleiguhlutfalli og leigutekjum Landfesta í framtíðinni.

1.4.4. Viðhalds- og rekstrarkostnaður

Landfestar gera árlega áætlanir um viðhalds- og rekstrarkostnað fasteigna sinna. Komi til þess að viðhalds- og rekstrarkostnaður fari fram úr áætlunum eða komi til óvæntra útgjalda vegna viðhalds tiltekinna eigna gæti slíkt haft áhrif á afkomu félagsins og getu þess til að greiða af skuldabréfunum.

1.4.5. Opinber gjöld og lóðaleiga

Landfestar greiða opinber gjöld, t.d. fasteignagjöld, lóðarleigu, vatns- og fráveitugjöld ásamt lögboðnum tryggingum, þ.e. brunatryggingum. Kostnaður vegna opinberra gjalda, utan lögboðinna trygginga, er ákveðið hlutfall af fasteignamati hverrar eignar og getur tekið breytingum árlega. Hækkun þessara gjalda, skatta og skyldutrygginga getur haft áhrif á afkomu Landfesta og þar af leiðandi getu félagsins til að greiða af skuldabréfaflokknum.

1.5. Rekstraráhætta Landfesta

Rekstraráhætta tengd Landfestum er sú sértæka rekstraráhætta sem tengist öðrum þáttum en efnahagsumhverfinu og þeim þáttum sem eiga við um rekstur fasteignafélaga almennt.

1.5.1. Mat á fjárfestingareignum

Félagið framkvæmir mat og beitir ályktunum sem hafa áhrif á fjárhæðir eigna og skulda. Þetta mat og ályktanir eru stöðugt endurmetnar og byggja á reynslu og öðrum staðreyndum, þar með talið væntingum til atburða í framtíðinni, sem taldar eru raunhæfar við núverandi aðstæður.

Í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 er gangvirði fjárfestingareigna skilgreint sem áætlað verð í viðskiptum á milli tveggja upplýstra ótengdra aðila. Við mat á eignum hafa stjórnendur metið til fjár það sjóðflæði sem félagið má vænta frá núverandi leigusamningum og leigusamningum sem félagið sér fram á að gera að loknum leigutíma núverandi leigutaka. Við matið eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, markaðsleigu að loknum leigutíma núverandi leigutaka og kostnað við rekstur þeirra. Aðferðafræðin og ályktanirnar sem notaðar eru við að meta bæði fjárhæðir og tímasetningar á framtíðar sjóðstreymi eru endurskoðaðar reglulega með það að markmiði að nálgast raunverulegt markaðsverð eignanna.

Sé eingöngu litið til þeirra fjárfestingareigna sem mynda veðandlag skuldabréfaflokksins LF 14 1 þá var gangvirði þeirra fjárfestingareigna þann 30. júní 2014 18,2 ma.kr., fasteignamat var 12,0 ma.kr. og brunabótamat nam 15,5 ma.kr. Útgefin skuldabréf sem hlutfall af gangvirði fjárfestingareigna sem mynda veðandlagið var um 69% við útgáfu skuldabréfaflokksins.

1.5.2. Starfsmenn

Framkvæmdastjóri og þjónustuaðili Landfesta búa yfir reynslu, þekkingu og tengslaneti sem að mati stjórnar félagsins eru styrkur fyrir félagið. Ekki er hægt að útiloka að félagið verði fyrir tjóni vegna rangra viðskiptaákvæðana eða refsiverðrar háttsemi framkvæmdastjóra og/eða þjónustuaðila, hvort sem er vegna mistaka eða vanrækslu.

1.5.3. Dóms og gerðardómsmál

Hvorki eru í gangi né hafa verið í gangi síðastliðna tólf mánuði einstök stjórnarsýslu-, dóms- eða gerðardómsmál sem geta haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu eða arðsemi Landfesta.

1.5.4. Umhverfisáhrif

Ýmis umhverfisáhrif, svo sem eldgos og jarðskjálftar, geta haft áhrif á möguleika Landfesta til að leiga út þær fasteignir sem félagið á.

1.5.5. Markaðsáhætta

Markaðsáhætta er hættan á því að breytingar vaxta hafi áhrif á afkomu félagsins eða virði fjárfestinga þess í fjármálagerningum. Undir markaðsáhættu fellur einnig hætta á að markaðsverð eigna Landfesta breytist og hafi veruleg áhrif á afkomu og eigið fé félagsins.

1.5.6. Verðbólguáhætta

Verðbólga og verðbólguvæntingar hafa áhrif á vaxtastig og þar með fjármagnsliði en vaxtaberandi skuldir Landfesta eru verðtryggðar. Verðbólga hefur einnig áhrif á rekstrarkostnað fasteigna þar á meðal viðhaldskostnað auk ávöxtunarkröfu og markaðsverð fasteigna. Framangreint getur haft áhrif á afkomu Landfesta þó svo að allir leigusamningar Landfesta séu verðtryggðir. Endanlegar heildartekjur Landfesta endurspeгла ekki endilega slíka skilmála vegna tapsáhættu sem tengd er leigutekjum frá einstökum leigutökum.

1.6. Lausafjárahætta

Lausafjárahætta er hættan á því að Landfestar geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar eftir því sem þær gjaldfalla. Markmið félagsins er að stýra lausafé þannig að tryggt sé að það hafi alltaf nægt laust fé til að mæta skuldbindingum sínum eftir því sem þær gjaldfalla og forðast þannig að skaða orðspor fyrirtækisins. Félagið fylgist með lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddögum fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur vinnubrögð sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirsjáanlegum og ófyrirsjáanlegum greiðsluskuldbindingum.

1.7. Lánsáhætta

Lánsáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi Landfesta ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar eða tryggingar viðskiptamanna nægja ekki til að mæta þeirri skuldbindingu.

1.8. Skattaleg áhætta

Breytingar á íslenskri skattalöggjöf geta haft áhrif á rekstur Landfesta. Skattlagning á tekjur lögaðila, sbr. 2. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt ásamt lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt er dæmi um skattheimtu sem máli skiptir fyrir Landfestar. Sem dæmi um það hefur tekjuskattur einstaklinga og fyrirtækja verið hækkaður á undanförunum árum og er tekjuskattur fyrirtækja nú 20%. Skattskyldar tekjur Landfesta eru fyrst og fremst leigutekjur og söluhagnaður fasteigna. Um leigutekjur í atvinnurekstri gilda engar sérreglur og mynda þær tekjuskattsstofn.

1.8.1. Frjáls sérstök skráning

Frjáls skráning, sbr. reglugerð nr. 577/1989 um frjálsa og sérstaka skráningu, tekur til aðila sem í atvinnuskyni leigir skattskyldum aðila atvinnuhúsnæði, sbr. 6. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt. Frjáls skráning felur í sér undanþágu frá þeirri meginreglu sem tilgreind er í 8. tl. 2. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt um að útleiga á fasteign skuli undanþegin virðisaukaskatti. Samkvæmt reglugerð nr. 192/1993 um innskatt er aðila sem skráður hefur verið fyrir frjálsri skráningu heimilt að telja virðisauka til innskatts.

Leigusali þarf að uppfylla ákveðin skilyrði eigi hann að fá samþykka frjálsa skráningu vegna fasteigna. Leiga umræddrar fasteignar, eða eftir atvikum hluta hennar, þarf að vera í atvinnuskyni og má húsnæðið eingöngu vera notað til atvinnurekstrar. Einnig skal liggja fyrir fullgildur leigusamningur með þinglýstri yfirlýsingu um samþykki leigutaka fyrir frjálsri skráningu leigusala. Þegar leigusali hefur fengið heimild til frjálsrar skráningar skal hann innheimta útskatt af leigugjaldinu. Ef krafist er tryggingafjár ber honum einnig að innheimta útskatt af því. Leigutakanum er svo heimilt að telja skattinn af leigugjaldinu til innskatts samkvæmt almennum reglum laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt, þ.e. ef leigutakinn stundar virðisaukaskattskyldan rekstur.

Félag sem sótt hefur um og hlotið frjálsa og eða sérstaka skráningu öðlast innskattsrétt af aðföngum er varða hina skráðu eign, sbr. 16. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt. Félaginu ber að leiðrétta (bakfæra) innskattinn ef breyting verður á forsendum fyrir frádrætti innskatts. Leiðréttingin felst í því að skilað er til baka þeim hluta innskattsins sem tilheyrir kostnaði við öflun varanlegra rekstrarfjármuna, þ.m.t. fasteigna. Leiðréttingarskyldan tekur til innskatts af efni, vinnu, tækjanotkunar o.fl. vegna nýbyggingar, endurbygginga og endurbóta svo og innskatts vegna viðgerða og viðhalds fasteigna. Áhætta er fólgin í því að leiðréttingarkvaðir innskatts varðandi fasteignir fyrnast á 10-20 árum eftir því hvenær til þeirra var stofnað.

Af þeim fasteignum sem mynda veðandlag skuldabréfaflokksins eru 52% skráð frjálsri skráningu en 48% án skráningar.

1.9. Lagaleg áhætta

Starfsemi Landfesta er ekki háð neinum sértækum leyfum en félagið lýtur þó fjölmörgum lögum og reglugerðum. Eftirfarandi löggjöf snertir Landfestar sérstaklega, lög um hlutafélög nr. 2/1995, lög um húsaleigu nr. 36/1994, lög um brunavarnir og skipulagslög nr. 123/2010 og lög um ársreikninga nr. 3/2006.

Breytingar á lögum og reglugerðum, dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvarðanir gætu haft áhrif á starfsemi Landfesta til lengri eða skemmri tíma. Slíkar breytingar gætu leitt til taps fyrir Landfestar eða með öðrum hætti haft neikvæð áhrif á arðsemi félagsins eða fjárhagsstöðu.

Innleiðing nýrra reglna sem lúta að t.d. friðun fasteigna, varðveislu götumyndar og vernd listrænnar menningarlegrar eða sögulegrar arfleifðar á athafnarsvæðum, þar sem Landfestar á fasteignir, gætu haft áhrif á félagið. Komi til þess að slíkar reglur yrðu settar gætu þær sett félaginu þrengri skorður varðandi viðbyggingar, þróun og viðhald fasteigna og þannig rýrt verðgildi þeirra. Á hinn bóginn gætu slíkar reglur einnig leitt til varðveislu og/eða aukningar virðis einhverra fasteigna félagsins og aukið aðdráttarafl þeirra gagnvart leigutökum.

Breytingar á deiliskipulagi geta leitt til breytingar á ýmsum þáttum, sem áhrif hafa á fasteignamat og leiguverð. Strangari löggjöf um gæða-, öryggis- og byggingastaðla fasteigna gætu neytt félagið til að takast á hendur dýr og ófyrirséð viðhaldsverkefni með neikvæðum áhrifum fyrir fjárhagsstöðu félagsins.

Landfestar kunna að verða aðili að dómsmálum eða kröfugerð af hendi leigjenda, yfirvalda, svo sem skattayfirvalda, eða annars þriðja aðila. Ekki er hægt að útiloka dómsúrskurð eða stjórnvaldsákvarðanir verði félaginu óhagfelldar.

Um skuldabréfin gilda íslensk lög. Landfestar geta ekki borið neina ábyrgð á lagabreytingum eða öðrum ákvörðunum stjórnvalda. Þau lög sem útgefandi starfar eftir og/eða önnur lög og reglur sem hafa áhrif á starfsemi hans kunna að breytast með neikvæðum afleiðingum fyrir rekstur útgefanda á líftíma skuldabréfanna.

2. SKULDABRÉFIN

Lýsing þessi er birt í tengslum við umsókn um töku flokks skuldabréfa til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ Iceland hf. Upphafleg höfuðstólsfjárhæð útgefna skuldabréfa í flokknum nemur 12.500.000.000 kr. að nafnverði. Í kjölfar þess að lýsingin hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi mun NASDAQ Iceland hf. fara yfir umsókn félagsins og tilkynna opinberlega hvort hún verði samþykkt og þá að skuldabréfin verði tekin til viðskipta. Tilkynningin mun einnig greina frá hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur verði með skuldabréfin á hinum skipulega verðbréfamarkaði, en NASDAQ Iceland hf. tilkynnir slíka dagsetningu með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara. Auðkenni flokksins er LF 14 1 í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf. og verður óskað eftir sama auðkenni í kerfum NASDAQ Iceland hf.

Markmiðið með því að fá skuldabréf útgefanda tekin til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ Iceland hf. er að stuðla að auknum seljanleika og markaðshæfi bréfanna auk þess að tryggja fjárfestum að starfshættir og upplýsingagjöf um m.a. fjárhagsstöðu útgefanda séu í samræmi við Reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga, útgefnar af NASDAQ OMX Iceland hf., eins og þær eru á hverjum tíma.

Útgefandi ber allan kostnað sem hlýst af því að fá skuldabréf félagsins tekin til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ Iceland hf. og er heildarkostnaður félagsins áætlaður um 55 milljónir króna. Þar er um að ræða kostnað við yfirferð og staðfestingu lýsingar samkvæmt gjaldskrá Fjármálaeftirlitsins, kostnað við töku skuldabréfa til viðskipta samkvæmt gjaldskrá NASDAQ Iceland hf., kostnað vegna rafrænnar útgáfu skuldabréfanna, þóknun til umsjónaraðila fyrir að hafa umsjón með því ferli að skuldabréf félagsins verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ Iceland hf., kostnað vegna umsjónar með gerð lýsingar, þóknunir vegna gerðar verðmats og ýmsa aðra smávægilega kostnaðarliði sem til falla við undirbúning á því að fá skuldabréf félagsins tekin til viðskipta á Aðalmarkað NASDAQ Iceland hf.

2.1. Útgefandi

Landfestar ehf.

Kennitala: 440805-0270

Heimilisfang: Álfheimum 74, 104 Reykjavík, Ísland

Sími: +354 422 1400

Vefsíða: www.landfestar.is

2.2. Heimild skuldabréfaútgáfu

Stjórn Landfesta ehf. veitti á fundi sínum þann 4. júní 2014 heimild til útgáfu skuldabréfaflokks. Samþykkt var að skuldabréfaflokkurinn yrði opin en að útgefið nú yrðu kr. 12.500.000.000. Samþykki stjórnar útgefanda þarf til að stækka flokkinn.

2.3. Ábyrgð á greiðslu útgáfu

Útgefandi ber einn ábyrgð á endurgreiðslu skuldabréfanna.

2.4. Löggjöfin sem skuldabréfin eru gefin út í samræmi við

Um skuldabréfin gilda m.a. lög nr. 131/1997 um rafræna eignarskráningu verðbréfa, lög nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu og jafnframt óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf.

Kröfur samkvæmt skuldabréfunum fýrnast á tíu árum frá gjalddaga, nema hvað kröfur um vexti og verðbætur skuldabréfanna fýrnast á fjórum árum, skv. 3. og 5. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda.

2.5. Veðvörsluaðili

Útgefandi hefur, að teknu tilliti til hagsmuna skuldabréfaeigenda, tilnefnt sérfróðan aðila sem óháður er útgefanda, til þess að gegna starfi veðvörsluaðila í þágu skuldabréfaeigenda.

Fyrsti veðvörsluaðilinn er Íslög ehf., kt. 690312-1150, Túngötu 6, 101 Reykjavík.

Einföldum meirihluta skuldabréfaeigenda samkvæmt heildarfjárhæð krafna á grundvelli skuldabréfanna er heimilt að krefjast þess, með ákvörðun sem tekin er á fundi skuldabréfaeigenda, sbr. síðar, að veðvörsluaðila sé vikið til hliðar og nýr skipaður í hans stað. Útgefandi mun, þegar í stað eftir að honum hefur borist tilkynning um slíka ákvörðun fundar skuldabréfaeigenda, skipa nýjan veðvörsluaðila í samræmi við óskir skuldabréfaeigenda þar um. Hinn nýi veðvörsluaðili skal gangast undir ákvæði veðvörslusamningsins.

Láti veðvörsluaðili af störfum að eigin ósk skal fráfarandi veðvörsluaðili með atbeina umboðsaðila skuldabréfaeigenda boða til fundar skuldabréfaeigenda, þar sem tillaga að nýjum umboðsaðila skuldabréfaeigenda skal borin undir fundinn. Útgefandi mun, þegar í stað eftir að honum hefur borist tilkynning um slíka ákvörðun meirihluta skuldabréfaeigenda miðað við kröfufjárhæð þeirra á fundi skuldabréfaeigenda, skipa nýjan veðvörsluaðila skuldabréfaeigenda í samræmi við óskir skuldabréfaeigenda þar um. Hinn nýi veðvörsluaðili skal gangast undir ákvæði veðvörslusamningsins.

Hlutverk veðvörsluaðila skal m.a. vera að:

- a) undirrita veðvörslusamning við útgefanda og umboðsaðila skuldabréfaeigenda, f.h. skuldabréfaeigenda, varðandi þá þjónustu tengda veðvörslunni sem veðvörsluaðilinn skal veita og réttindi og skyldur hans í því sambandi;
- b) ljúka gerð veðskjala og annast öflun réttarverndar veða, að því marki sem slík skjöl liggja ekki fyrir, allt í umboði skuldabréfaeigenda;
- c) gera, í umboði skuldabréfaeigenda samkvæmt veðvörslusamningnum, nauðsynlegar breytingar á veðskjöllum og veita heimildir og fyrirmæli til þriðja aðila, að því marki sem nauðsynlegt er til þess að útgefandi fái nýtt heimildir sínar til að gera breytingar á veðandlagi samkvæmt skilmálum skuldabréfanna, þar með talið gera handveðssamning vegna veðsetningar innstæðna á bankareikningum og samning við þriðja aðila um vörslur slíkra bankainnstæðna;
- d) annast varðveislu frumrita allra veðskjala;
- e) leggja mat á virði þeirra eigna sem útgefandi býður fram til veðsetningar í tengslum við breytingar á veðandlagi samkvæmt skilmálum skuldabréfanna;
- f) annast nauðsynlegar fullnustuaðgerðir í samvinnu við umboðsaðila skuldabréfaeigenda, þ.m.t. höfða dómsmál, leggja fram aðfarar- og/eða nauðungarsölubeiðnir og eftir atvikum leita annarrar fullnustu skuldabréfanna fyrir hönd skuldabréfaeigenda í kjölfar gjaldfellingar skuldabréfanna, allt samkvæmt samþykkt meirihluta skuldabréfaeigenda að kröfufjárhæð á fundi þeirra;
- g) upplýsa umboðsaðila skuldabréfaeigenda um veðstöðu og ástand veðsettra eigna, að því marki sem óskað kann að vera eftir af hálfu meirihluta skuldabréfaeigenda að kröfufjárhæð eða af umboðsaðila skuldabréfaeigenda; auk þess að
- h) sækja fundi skuldabréfaeigenda, gera þar grein fyrir störfum sínum og taka við fyrirmælum um framkvæmd þeirra eftir því sem fundur kann að ákvarða;
- i) annast í samvinnu við umboðsaðila skuldabréfaeigenda viðtöku þeirra fjármuna sem skuldabréfaeigendum kunna að greiðast í kjölfar fullnustu veða og ráðstöfun slíkra fjármuna til skuldabréfaeigenda í réttu hlutfalli við skuldabréfaeign þeirra í samvinnu við umboðsaðila skuldabréfaeigenda.

allt eins og nánar er tilgreint í veðvörslusamningnum sem finna má í viðauka 3 í útgáfulýsingu skuldabréfaflokksins, sjá nánar kafla 6 *ÚTGÁFULÝSING SKULDABRÉFAFLOKKS LANDFESTA EHF., LF 14 I.*

Verði ágreiningur milli veðvörsluaðila og umboðsaðila skuldabréfaeigenda um framkvæmd starfa samkvæmt staflíð f) að ofan, skal veðvörsluaðili hlíta fyrirmælum umboðsaðila skuldabréfaeigenda um það hvernig staðið skal að þeim ráðstöfunum sem þar er lýst. Veðvörsluaðili er ekki ábyrgur gagnvart skuldabréfaeigendum eða umboðsaðila þeirra vegna athafna eða athafnaleysis sem leiðir af hlýðni við slík fyrirmæli umboðsaðila skuldabréfaeigenda.

Verði ágreiningur milli veðvörsluaðila og útgefanda um verðmat það sem veðvörsluaðila ber að framkvæma samkvæmt staflið e) að ofan, skulu veðvörsluaðili og útgefandi reyna eftir föngum og með málefnalegum hætti að jafna slíkan ágreining sína í millum. Skal útgefandi hafa 14 daga frá því veðvörsluaðili kunngerir honum niðurstöðu verðmatsins, til þess að leggja með skriflegum hætti fram mótmæli gegn því og skulu í kjölfarið eiga sér stað viðræður útgefanda og veðvörsluaðila samkvæmt framansögðu. Hafi veðvörsluaðila ekki borist mótmæli útgefanda við verðmatinu við lok framangreinds frests, skal litið svo á að verðmat veðvörsluaðila sé endanlegt. Hið sama gildir ef útgefandi og veðvörsluaðili ná ekki samkomulagi um endurskoðun verðmats veðvörsluaðila innan þriggja vikna frá því veðvörsluaðila bárust mótmæli útgefanda samkvæmt framansögðu.

Þóknun veðvörsluaðila greiðist af útgefanda.

2.6. Umboðsaðili skuldabréfaeigenda

Útgefandi hefur, að teknu tilliti til hagsmuna skuldabréfaeigenda, tilnefnt umboðsaðila skuldabréfaeigenda. Umboðsaðilinn skal vera fjármálafyrirtæki eða annar sérfróður aðili sem er óháður útgefanda.

Fyrsti umboðsaðili skuldabréfaeigenda skal vera PricewaterhouseCoopers ehf., kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík.

Einföldum meirihluta skuldabréfaeigenda samkvæmt heildarfjárhæð krafna á grundvelli skuldabréfanna er heimilt að krefjast þess, með ákvörðun sem tekin er á fundi skuldabréfaeigenda, sbr. síðar, að umboðsaðila skuldabréfaeigenda sé vikið til hliðar og nýr skipaður í hans stað. Útgefandi mun, þegar í stað eftir að honum hefur borist tilkynning um slíka ákvörðun fundar skuldabréfaeigenda, skipa nýjan umboðsaðila skuldabréfaeigenda í samræmi við óskir skuldabréfaeigenda þar um. Hinn nýi umboðsaðili skuldabréfaeigenda skal gangast undir ákvæði samnings um starfa umboðsaðila skuldabréfaeigenda.

Láti umboðsaðili skuldabréfaeigenda af störfum að eigin ósk skal fráfarandi umboðsaðili skuldabréfaeigenda boða til fundar skuldabréfaeigenda, þar sem tillaga að nýjum umboðsaðila skuldabréfaeigenda skal borin undir fundinn. Útgefandi mun, þegar í stað eftir að honum hefur borist tilkynning um slíka ákvörðun meirihluta skuldabréfaeigenda miðað við kröfufjárhæð þeirra á fundi skuldabréfaeigenda, skipa nýjan umboðsaðila skuldabréfaeigenda í samræmi við óskir skuldabréfaeigenda þar um. Hinn nýi umboðsaðili skuldabréfaeigenda skal gangast undir ákvæði samnings um starfa umboðsaðila skuldabréfaeigenda.

Hlutverk umboðsaðila skuldabréfaeigenda skal m.a. vera að:

- a. undirrita samning við útgefanda um starfa umboðsaðila skuldabréfaeigenda;
- b. undirrita veðvörslusamninginn fyrir hönd skuldabréfaeigenda;
- c. framsenda hvert það skjal sem honum berst til skuldabréfaeigenda en umboðsaðila er ekki skylt að staðreyna efni þeirra skjala sem hann framsendir;
- d. tilkynna skuldabréfaeigendum þegar í stað um það ef hann verður var við að útgefandi hafi í einhverju vanefnt skuldbindingar samkvæmt skuldabréfi þessu;
- e. hafa eftirlit með hvort endurskoðandi útgefanda hafi staðfest útreikninga útgefanda á fjárhagslegum skilyrðum og að leggja sjálfstætt mat á slíka útreikninga en umboðsaðila skuldabréfaeigenda er heimilt að leita eftir skýringum útgefanda og endurskoðanda útgefanda á slíkum útreikningum ef þurfa þykir;
- f. boða til fundar skuldabréfaeigenda og er umboðsaðila skuldabréfaeigenda skylt að boða til slíkra funda ef:
 1. útgefandi óskar þess,
 2. veðvörsluaðili óskar þess,
 3. endurskoðandi útgefanda tilkynnir að hann muni ekki staðfesta útreikning á fjárhagslegum skilyrðum og útgefandi hefur ekki bætt úr innan 30 daga frá því slík afstaða endurskoðanda liggur fyrir,
 4. umboðsaðili skuldabréfaeigenda telur staðfestingu útreiknings á fjárhagslegum skilyrðum ranga og telur að gjaldfellingarheimild sé fyrir hendi af þeim sökum,
 5. útgefandi hefur tilkynnt um að gjaldfellingarheimild samkvæmt skuldabréfunum sé til staðar,

6. 1/10 hluti skuldabréfaeigenda samkvæmt heildarfjárhæð krafna samkvæmt skuldabréfunum óskar þess, eða
7. ef kringumstæður að öðru leyti krefjast þess að mati umboðsaðila;
- g. ákveða dagskrá fundar skuldabréfaeigenda;
- h. stýra fundi skuldabréfaeigenda, hafa umsjón með framkvæmd þeirra atkvæðagreiðslna sem þar kunna að fara fram og halda fundargerð um það sem þar fer fram;
- i. sinna hverjum þeim lögmætum verkefnum sem einfaldur meirihluti þeirra skuldabréfaeigenda að fjárhæð sem sækja fund hefur falið honum að vinna með lögmætri ályktun fundar skuldabréfaeigenda;
- j. annast nauðsynlegar fullnustuaðgerðir í samvinnu við veðvörsluaðila, þ.m.t. höfða dómsmál, leggja fram aðfarar- og/eða nauðungarsölubeiðnir og eftir atvikum leita annarrar fullnustu skuldabréfanna fyrir hönd skuldabréfaeigenda í kjölfar gjaldfellingar skuldabréfanna, allt samkvæmt samþykkt meirihluta skuldabréfaeigenda, miðað við heildarfjárhæð krafna á grundvelli skuldabréfanna, á fundi þeirra;
- k. annast í samvinnu við veðvörsluaðila viðtöku þeirra fjármuna sem skuldabréfaeigendum kunna að greiðast í kjölfar fullnustu veða og ráðstöfun slíkra fjármuna til skuldabréfaeigenda í réttu hlutfalli við skuldabréfaeign þeirra í samvinnu við veðvörsluaðila;
- l. veita veðvörsluaðila öll nauðsynleg fyrirmæli tengd fullnusturáðstöfunum vegna skuldabréfanna, sem og vegna viðtöku og ráðstöfun fjármuna til skuldabréfaeigenda í kjölfar slíkra ráðstafana;

allt eins og nánar er tilgreint í samningi um starfa umboðsaðila skuldabréfaeigenda og finna má í viðauka 4 í útgáfulýsingu skuldabréfaflokksins, sjá nánar kafla 6. *ÚTGÁFULÝSING SKULDABRÉFAFLOKKS LANDFESTA EHF., LF 14 1.*

Umboðsaðila skuldabréfaeigenda skal heimilt við framkvæmd starfa sinna að óska eftir og hagnýta sér þjónustu lögmanna, endurskoðenda, matsmanna og annarra sérfræðinga eftir því sem nauðsynlegt reynist og þurfa þykir. Kostnaður af sérfræðivinnu greiðist af þóknun umboðsaðila.

Þóknun umboðsaðila skuldabréfaeigenda greiðist einu sinni á ári af útgefanda.

2.6.1. Starfshættir umboðsaðila skuldabréfaeigenda

Umboðsaðili skuldabréfaeigenda skal haga starfa sínum í samræmi við fyrirmæli einfalds meirihluta skuldabréfaeigenda miðað við kröfufjárhæð þeirra sem gefin eru á lögmætum fundi skuldabréfaeigenda, þar með talið fyrirmæli um að grípa ekki til aðgerða eða athafna sem annars væru heimilar, nema í þeim tilvikum sem mælt er fyrir um annað í skilmálum skuldabréfanna. Umboðsaðili skuldabréfaeigenda er ekki ábyrgur gagnvart skuldabréfaeigendum vegna athafna eða athafnaleysis hans sem er að rekja til fyrirmæla meirihluta skuldabréfaeigenda.

Fyrirmæli meirihluta skuldabréfaeigenda til umboðsaðila skuldabréfaeigenda, sem gefin eru á lögmætum fundi skuldabréfaeigenda í samræmi við ofangreint, eru bindandi fyrir alla skuldabréfaeigendur.

2.6.2. Fundur skuldabréfaeigenda

Boðað skal til fundar skuldabréfaeigenda með tilkynningu sem útgefandi skal birta opinberlega í samræmi við 62. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti hafi skuldabréfin verið tekin til víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði eða á annan tryggilegan hátt hafi skuldabréfin ekki verið tekin til víðskipta. Tilkynningin skal innihalda dagskrá fundarins. Niðurstöður fundar skuldabréfaeigenda skulu birtar opinberlega með sama hætti.

Boðað skal til fundar skuldabréfaeigenda með minnst sjö sólarhringa fyrirvara.

Fulltrúum útgefanda og veðvörsluaðila skal boðið til allra funda skuldabréfaeigenda. Þeim skal vera heimilt að ávarpa fundina. Umboðsaðila skuldabréfaeigenda skal vera heimilt að bjóða öðrum aðilum að sækja slíka fundi og ávarpa þá, telji umboðsaðili skuldabréfaeigenda þörf á slíku.

Komi til atkvæðagreiðslu á fundi skuldabréfaeigenda skal hver skuldabréfaeigandi njóta atkvæðisréttar í réttu hlutfalli við fjárhæð kröfu hans samkvæmt skuldabréfunum á hendur útgefanda eins og krafan stóð á næsta bankadegi fyrir þann dag er fundur skuldabréfaeigendanna fer fram. Atkvæðisréttar skulu þeir aðilar njóta sem eru skráðir skuldabréfaeigendur í kerfum Verðbréfaskráningar Íslands hf. bankadaginn áður en fundur skuldabréfaeigenda fer fram. Skuldabréf sem vistuð eru á safnreikningum fjármálafyrirtækja njóta ekki atkvæðisréttar á fundum skuldabréfaeigenda. Við afmörkun samþykkishlutfalls við atkvæðagreiðslur á slíkum fundum, skal heildarfjárhæð krafna samkvæmt skuldabréfunum lækkuð um heildarfjárhæð krafna samkvæmt þeim sem vistuð eru með þeim hætti og heildarfjárhæð krafna samkvæmt skuldabréfunum, þannig ákvörðuð lögð til grundvallar ákvörðun þess hvort samþykki fyrir tilteknum tillögum hefur náðst.

Ákvarðanir á fundi skuldabréfaeigenda skulu teknar með einföldum meirihluta skuldabréfaeigenda sem slíkan fund sækja, nema mælt sé fyrir á annan veg í skilmálum skuldabréfanna. Fundur skuldabréfaeigenda skal teljast ákvörðunarbær ef fundurinn er sóttur af skuldabréfaeigendum sem fara með 40% af heildarfjárhæð krafna samkvæmt skuldabréfunum, að fjárhæð skuldabréfa sem vistuð eru á safnreikningum fjármálafyrirtækja frátöldum, hvort tveggja miðað við stöðu bréfanna á næsta bankadegi fyrir þann dag er fundurinn fer fram. Hafi verið löglega boðað til fundar skuldabréfaeigenda samkvæmt framansögðu, en fundurinn telst ekki ákvörðunarbær sökum dræmrar fundarsóknar skal hverjum og einum skuldabréfaeigenda sem fundinn sækir vera heimilt að krefjast þess á fundinum að fundinum verði þegar í stað slitið og í hans stað boðað til nýs fundar skuldabréfaeigenda með sömu boðaðri dagskrá, sem fara skal fram eigi síðar en 10 virkum dögum eftir að fyrri fundur skuldabréfaeigendanna fór fram. Skal boðað til síðari fundarins með sama hætti og til hins fyrra og skal síðari fundurinn teljast ályktunarbær án tillits til fundarsóknar, svo fremi sem einhver skuldabréfaeigenda sækir fundinn. Regla þessi um ályktunarbærni fundar skuldabréfaeigenda raskar ekki áskildum samþykkishlutföllum skuldabréfaeigenda fyrir einstökum ráðstöfunum sem tilgreind eru í lýsingu þessari.

Þegar vísað er til samþykkis tiltekins hluta skuldabréfaeigenda í lýsingu þessari er átt við samþykki skuldabréfaeigendanna miðað við kröfufjárhæðir þeirra, en ekki samþykki miðað við höfðatölu skuldabréfaeigendanna.

Útgefandi skal ekki njóta atkvæðisréttar vegna skuldabréfa sem kunna að vera í hans eigu og skulu þeir hlutir ekki vera taldir með við afmörkun samþykkishlutfalls.

2.7. Breytingar á skilmálum o.fl.

Samþykki útgefanda og samþykki einfalds meirihluta skuldabréfaeigenda, sem gefið er á fundi skuldabréfaeigenda, þarf til að breyta megi skilmálum skuldabréfanna, eða til þess að veita undanþágu frá broti útgefanda á fjárhagslegum skilmálum skuldabréfanna eða undanþágu vegna annarra vanefnda útgefanda á skilmálum skuldabréfanna. Þrátt fyrir framangreint, verður skilmálum skuldabréfanna er varða lokagjalddaga skuldabréfanna, fjárhæð þeirra, greiðslur vaxta og höfuðstóls, uppgreiðsluheimild eða vaxtahlutfalls, ekki breytt nema að fengnu samþykki útgefanda og samþykki 9/10 hluta þeirra skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð krafna þeirra á þeim degi er boðað er til fundar skuldabréfaeigenda.

Útgefanda ber að tilkynna Verðbréfaskráningu um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfanna.

2.8. Útgáfuform skuldabréfanna og greiðslufyrirkomulag

Skuldabréfin eru gefin út rafrænt hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Íslandi. Skilmálar skuldabréfanna eru samkvæmt kafla 2.2 í Útgáfulýsingu, dagsettri 12. júní 2014, sem birt var vegna útgáfu skuldabréfanna í kerfi Verðbréfaskráningar og má finna í kafla 6 *ÚTGÁFULÝSING SKULDABRÉFAFLOKKS LANDFESTA EHF., LF 14 I* í lýsingu þessari.

Skuldabréfaflokkurinn verður afskráður úr kerfum Verðbréfaskráningar Íslands hf. sjö sólarhringum eftir lokagjalddaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda. Útgefanda ber

að tilkynna Verðbréfaskráningu um greiðslufall flokksins og skal í því tilviki senda Verðbréfaskráningu tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram.

Útgefandi mun með milligöngu Verðbréfaskráningar Íslands hf. greiða af skuldabréfunum höfuðstól, vexti og verðbætur á gjalddaga til þeirra reikningsstofnana sem skráðir eigendur skuldabréfanna hafa falið vörslu á skuldabréfum sínum. Viðkomandi reikningsstofnun annast endanlegar greiðslur inn á VS reikninga eigendanna, þar sem skuldabréfin eru í vörslu. Landfestar annast útreikning á greiðslum.

2.9. Framsal

Engar hömlur eru á framsali skuldabréfanna, en eingöngu er heimilt að framselja þau til nafngreinds aðila. Eignaskráning rafréfa hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf. veitir skráðum eiganda hennar lögformlega heimild fyrir þeim réttindum sem hann er skráður að. Er reikningsstofnunum eins og þær eru skilgreindar skv. lögum nr. 131/1997 um rafræna eignaskráningu verðbréfa, einum heimilt að annast milligöngu um framsal á þeim.

2.10. Auðkenni skuldabréfa Landfesta ehf., nafnverð svo og önnur skilyrði sem varða útgáfuna og skuldbinda útgefanda

Auðkenni	LF 14 1
ISIN númer	IS0000024883
Tegund bréfs	Jafnar greiðslur
Stærð skuldabréfaflokks	12.500.000.000 ISK
Nafnverðseiningar	20.000.000 ISK
Útgáfudagur	12. júní 2014
Lokagjalddagi	12. júní 2044
Verðtrygging	Skuldabréfið er verðtryggt með vísitölu neysluverðs („VNV“) með grunnvísitölu þann 12. júní 2014, sem er 421,11 stig (dagvísitala). Höfuðstóll skal reiknaður áður en vextir eru reiknaðir.
Nafnvextir	3,90%
Dagregla	30/360
Fyrsti vaxtadagur	12. júní 2014
Fjöldi gjalddaga á ári	Árlegir gjalddagar skuldabréfsins eru tveir; 12. júní og 12. desember.
Greiðslur vaxta og höfuðstóls	<p>Höfuðstóll og vextir skulu greiðast með 60 jöfnum greiðslum (annuity) sem fram skulu fara á gjalddögum þann 12. júní og 12. desember ár hvert, í fyrsta sinn þann 12. desember 2014.</p> <p>Beri gjalddaga upp á dag þar sem bankar í Reykjavík eru almennt ekki opnir til viðskipta, skal gjalddagi samkvæmt ofangreindu frestast og skal gjalddagi þá vera á þeim næsta degi þar sem bankar í Reykjavík eru almennt opnir til slíkra viðskipta. Kallast slíkur dagur bankadagur í skilmálum skuldabréfanna.</p> <p>Útgefandi mun inna af höndum greiðslur af skuldabréfunum hjá þeim reikningsstofnunum þar sem hver skuldabréfaeigenda eru skráðir með vörslureikninga, byggt á greiðsluupplýsingum sem hann mun afla frá Verðbréfaskráningu Íslands hf. Hver reikningsstofnun um sig mun síðan inna af hendi umræddar greiðslur til þeirra skuldabréfaeigenda sem þar eiga vörslureikninga.</p>

	Með hugtakinu reikningsstofnun í skilmálum skuldabréfanna er átt við reikningsstofnun, eins og það hugtak er skilgreint í 2. gr. laga nr. 131/1997 um rafræna eignaskráningu verðbréfa.
Gjaldmiðill skuldabréfanna	Íslensk króna (ISK).
Uppgreiðsluheimild	<p>Útgefanda er óheimilt að greiða skuld samkvæmt skuldabréfunum fyrir lokagjalddaga þeirra. Útgefanda skal þó vera heimilt frá og með gjalddaga þann 12. júní 2019 að greiða skuldina hraðar upp eða að fullu áður en að samningsbundnum lokagjalddaga er komið. Skal slík innborgun eða uppgreiðsla fara fram á samningsbundnum gjalddögum skuldabréfanna. Hyggist útgefandi nýta sér þessa heimild til innborgunar eða uppgreiðslu skal útgefandi gera skuldabréfaeigendum grein fyrir því með tilkynningu sem birt skal í kauphöll, eigi síðar en 15 dögum fyrir þann gjalddaga skuldabréfanna þar sem innborgun eða uppgreiðsla þeirra skal eiga sér stað.</p> <p>Útgefandi skal greiða sérstakt uppgreiðslugjald af uppreiknaðri fjárhæð þeirrar afborgunar, sem greidd er umfram hina samningsbundnu afborgun á viðkomandi gjalddaga. Uppgreiðslugjaldið skal vera eftirfarandi:</p> <p>Frá og með 12. júní 2019 til og með 12. desember 2023: 1,50%</p> <p>Frá og með 12. júní 2024 og síðar: 0,50%</p> <p>Við uppgreiðslu skuldabréfanna að fullu skal miða við uppreiknaðan höfuðstól skuldabréfaflokksins, m.v. vísitölu neysluverðs auk áfallinna vaxta á uppgreiðsludegi.</p>
Veðþolar	Eigendur þeirra fasteigna sem settar eru að veði til tryggingar greiðslu á kröfum samkvæmt skuldabréfunum.
Tryggingar	<p>Til tryggingar efndum skuldabréfsins veita veðþolar 1. veðrétt í fasteignasafni því sem tilgreint er í tryggingarbréfi (einnig nefnt „tryggingarbréfið“) sem gefur að finna í viðauka nr. 2 við útgáfulýsingu skuldabréfanna sjá kafla 6 <i>ÚTGÁFULÝSING SKULDABRÉFAFLOKKS LANDFESTA EHF., LF 14 1.</i></p> <p>Útgefanda er heimilt að veðsetja innstæður á bankareikningum sem hluta af veðandlaginu sé þess þörf til að uppfylla sérstöku skilyrði skuldabréfaflokksins. Gerður skal sérstakur handveðsamningur komi til slíkrar veðsetningar. Er veðvörsluaðila heimilt að fela þriðja aðila vörslur slíks handveðsetts bankareiknings samkvæmt sérstökum samningi þar um.</p> <p>Þau réttindi sem útgefandi eða aðrir aðilar, hafa á hverjum tíma veitt til tryggingar fyrir skuldabréfunum nefnast einu nafni veðandlagið (einnig „veðandlagið“) í skilmálum skuldabréfanna.</p>
Útreikningsaðili	Útgefandi mun annast um ákvörðun þeirrar fjárhæðar sem koma skal til greiðslu af skuldabréfunum á hverjum gjalddaga þeirra samkvæmt skilmálum skuldabréfanna.
Vanskil	Greiði útgefandi ekki einhverja þá greiðslu sem útgefanda ber að inna af hendi til skuldabréfaeiganda á grundvelli skilmála skuldabréfanna á þeim degi er honum bar að inna slíka greiðslu af hendi, enda hafi viðkomandi skuldabréfaeigandi fyrir þann tíma framvísað með sannarlegum hætti staðfestingu á eign sinni á VS reikningi hjá reikningsstofnun, er viðkomandi skuldabréfaeiganda heimilt að innheimta dráttarvexti í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndarálag, sbr. 1 mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af gjaldfallinni eða gjaldfelldri upphæð. Undantekning er ef gjalddagi skuldabréfanna er ekki bankadagur og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, en

	<p>þá reiknast ekki dráttarvextir.</p> <p>Hafi útgefandi ekki innt af hendi einhverja þá greiðslu sem honum ber að inna af hendi á grundvelli skilmála skuldabréfanna 30 dögum eftir að inna bar slíka greiðslu af hendi er skuldabréfaeigendum heimilt að taka ákvörðun á fundi sínum, í samræmi gjaldfellingarákvæði skilmála skuldabréfanna, um að fella alla skuld samkvæmt skuldabréfunum í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Um gjaldfellingarheimildir vísast til ákvæðis um Heimild til gjaldfellingar samkvæmt skuldabréfinu, sjá nánar kafla 6 <i>ÚTGÁFULÝSING SKULDABRÉFAFLOKKS LANDFESTA EHF., LF 14 1.</i></p> <p>Samþykki fundur skuldabréfaeigenda heimild til gjaldfellingar skal umboðsaðili skuldabréfaeigenda þegar í stað senda tilkynningu um slíkt til útgefanda, Verðbréfaskráningar Íslands og viðeigandi verðbréfamarkaðar, hafi skuldabréfin verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.</p> <p>Við vanskil eða verði skuldin gjaldfelld samkvæmt framansögðu, skal umboðsaðila skuldabréfaeigenda og veðvörsluaðila sameiginlega vera heimilt, fyrir hönd skuldabréfaeigenda, að gera aðför hjá skuldara til fullnustu skuldarinnar, án undangengins dóms eða réttarsáttar skv. 7. tl. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, að undangenginni greiðsluáskorun skv. 7. gr. laganna. Auk þess að ná til höfuðstóls skuldarinnar, nær aðfararheimild þessi til vaxta, verðbóta, dráttarvaxta auk alls kostnaðar af innheimtuáðgerðum sbr. 2. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989.</p> <p>Við vanskil eða í kjölfar gjaldfellingar skuldabréfanna skal umboðsaðila skuldabréfaeigenda og veðvörsluaðila, sameiginlega og fyrir hönd skuldabréfaeigenda, vera heimilt, en ekki skylt, að krefjast nauðungarsölu veðandlagsins til fullnustu skuldar samkvæmt skuldabréfunum auk vaxta og kostnaðar án þess að fyrir liggi dómur eða dómssátt eða aðför, sbr. 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.</p> <p>Í stað fullnustuaðgerða á grundvelli gjaldfellingar ógjaldfallins hluta samkvæmt skilmálum getur fundur skuldabréfaeigenda ávallt ákveðið að innheimta eingöngu vanskilahluta skuldarinnar.</p>
<p>Sérstök skilyrði</p>	<p>Útgefandi lýsir því yfir með skuldbindandi hætti að hann muni á hverjum tíma gæta eftirfarandi skilyrða í starfsemi sinni:</p> <p>a. <i>Fjárhagsleg skilyrði:</i></p> <p>Útgefandi skal uppfylla bæði neðangreind skilyrði:</p> <p>i. Sjóðstreymiskvöð: Hreinar leigutekjur¹ deilt með reiknuðum vöxtum² skal aldrei vera lægra en 1,50 reiknað yfir 12 mánaða tímabil.</p> <p>ii. Eiginfjárvöð: Eiginfjárlutfall, eigið fé útgefanda sem hlutfall af heildareignum útgefanda, skal vera að lágmarki 18%.</p>

¹ Með hreinum leigutekjum er átt við allar tekjur af fasteignum í veðandlaginu sem hafa áhrif á sjóðstreymi, þ.m.t. leigutekjur vegna rekstrar og innheimtu, að frádregnum öllum þeim beina kostnaði sem kemur til gjalda vegna fasteigna, svo sem opinber gjöld, tryggingar og rekstur. Ekki skal draga frá óbeinan kostnað t.d. vegna bifreiða, þóknun leigumiðlara, gjöld sem ekki hafa áhrif á sjóðstreymi, t.d. matsbreytingu, eða annan kostnað sem ekki er tilgreinanlegur á einstaka fasteign.

² Með reiknuðum vöxtum er átt við vexti eins og þeir reiknast miðað við uppreiknaðan höfuðstól, að teknu tilliti til verðbóta og gengisbreytinga, hverju sinni. Gjaldfærðar verðbætur og gengisbreytingar (reiknaðar og ógreiddar) teljast ekki til reiknaðra vaxta.

Útgefandi skal framkvæma útreikning á hinum fjárhagslegu skilyrðum tvisvar sinnum á ári, við birtingu árs- og hálfársreiknings, og skal hann þá jafnframt leggja fram staðfestingu endurskoðanda sinna á útreikningnum. Við útreikninginn skal miða við bókfært verðmæti þeirra eigna er útreikningurinn varðar á þeim degi er hann fer fram. Komi til þess að endurskoðandi útgefanda ákveði að staðfesta ekki fjárhagslegu skilyrðin skal útgefandi upplýsa umboðsaðila skuldabréfaeigenda um þá ákvörðun þegar í stað. Hafi skuldabréfin verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði skal útgefandi birta tilkynningu um ofangreind atriði opinberlega, í samræmi við 62. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti eða, á meðan skuldabréfin hafa ekki verið tekin til viðskipta, til skuldabréfaeigenda fyrir milligöngu reikningsstofnana.

Úrbætur: Til úrbóta vegna brota á ofangreindum fjárhagslegum skilyrðum getur útgefandi aukið eigið fé sem nemur því sem upp á vantar á hreinar leigutekjur eða því sem þarf til að eiginfjárhlutfallið standist skilyrði. Útgefanda er heimilt að veðsetja innstæður á bankareikningi sem hluta af veðandlaginu til þess að uppfylla veðsetningarhlutfallið.

- b. **Vátryggingar:** Veðpolar skuldbinda sig til að vátryggja að fullu verðmæti allra fasteigna með lögboðnum brunatryggingum, sem og verðmæti annarra veðsettra réttinda sem mynda veðandlagið á hverjum tíma, eins og við getur átt, og viðhalda þeim tryggingum meðan skuldabréf þessi eru við lýði. Til úrbóta vegna brota á þessum lið getur útgefandi ávallt bætt við tryggingum til að vátryggingarverndin standist fyrrgreind skilyrði.
- c. **Fjárhæð tryggingarbréfsins og veðsettra innistæðna:** Uppreiknuð fjárhæð tryggingarbréfsins að viðbættum veðsettum innstæðum á móti uppreiknuðum skuldum, sem veðandlagið tryggir, að frátöldum útgefnum skuldabréfum í eigu útgefanda, skal ekki vera lægri en 105%. Til úrbóta vegna brota á þessum lið getur útgefandi ávallt bætt við veðum til að hlutfallið standist fyrrgreind skilyrði.
- d. **Leigusamningar:** Veðpolum er óheimilt að veðsetja (e. negative pledge) leigugreiðslur og önnur réttindi sín samkvæmt leigusamningum um veðsettar fasteignir. Veðvörsluaðili skal afla kvaðarinnar fullnægjandi réttarverndar. Til úrbóta vegna brota á þessum lið ber veðvörsluaðila að leita úrræða til að fá slíka veðsetningu ógilta og afla kvöð um veðsetningarbann fullnægjandi réttarverndar.
- e. **Breytingar á tilgangi útgefanda, samruni o.fl.:** Útgefandi skuldbindur sig til þess að breyta ekki verulega tilgangi sínum nema að undangengnu samþykki aukins meirihluta (75%) skuldabréfaeigenda miðað við heildarfjárhæð krafna á grundvelli skuldabréfanna á fundi skuldabréfaeigenda á þeim degi er atkvæðagreiðsla fer fram. Útgefandi skuldbindur sig jafnframt til þess að skipta ekki rekstri sínum upp í einn eða fleiri lögaðila eða sameinast öðrum lögaðila nema að undangengnu samþykki aukins meirihluta (75%) skuldabréfaeigenda miðað við heildarfjárhæð krafna á grundvelli skuldabréfanna á fundi skuldabréfaeigenda á þeim degi er atkvæðagreiðsla fer fram. Þrátt fyrir framangreint, skal útgefanda þó heimilt án samþykkis skuldabréfaeigenda að sameina rekstur þeirra dótturfélaga sinna, einhverra eða allra, sem til staðar eru við útgáfu skuldabréfanna, rekstri útgefanda að

	<p>öðru leyti.</p> <p>f. Jafnréttáar kröfur: Kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfaflokki þessum eru ávallt jafnréttáar (e. pari passu) innbyrðis. Útgefanda er óheimilt að veita einhverjum (en ekki öllum) skuldabréfaeigenda sérstakar tryggingar fyrir greiðslu krafna þeirra á grundvelli skuldabréfanna eða inna af hendi greiðslu til slíkra skuldabréfaeigenda nema því aðeins að öllum öðrum skuldabréfaeigendum sé jafnhliða greidd sams konar greiðsla eða þeim sett samskonar viðbótartrygging sem fundur skuldabréfaeigenda hefur metið fullnægjandi. Útgefanda er óheimilt að kaupa skuldabréfin til baka á markaði af einhverjum, en ekki að tiltölu öllum, skuldabréfaeigendum. Til úrbóta vegna brota á þessum lið getur útgefandi ávallt greitt öllum öðrum skuldabréfaeigendum sams konar greiðslu og greidd var einhverjum skuldabréfaeigendum eða óska eftir að boðað verði til fundar skuldabréfaeigenda þar sem það, hvort viðbótartrygging sem útgefandi býður öllum öðrum skuldabréfaeigendum en veitt var einhverjum skuldabréfaeigendum teljist nægileg, verði borin undir atkvæði.</p> <p>Útgefandi skal þegar í stað eftir að honum má ljóst vera að brotið hefur verið gegn ofangreindum skilyrðum í starfsemi hans gera umboðsaðila skuldabréfaeigenda viðvart um þær kringumstæður, sem og fá birta tilkynningu í upplýsingakerfi þess skipulega verðbréfamarkaðar þar sem skuldabréfin hafa verið tekin til viðskipta. Vanefni útgefandi þessa skyldu sína veitir það skuldabréfaeigendum heimild til tafarlausrar gjaldfellingar skuldabréfanna.</p> <p>Brjóti útgefandi eitthvert ofangreindra skilyrða, þ.m.t. fjárhagslegu skilyrðin eins og þau eru reiknuð á grundvelli endurskoðaðs hálfársuppgjör, eða slíks uppgjör árituðu um könnun þess af hálfu endurskoðanda útgefanda, ellegar á grundvelli endurskoðaðs ársuppgjör, skal útgefanda skylt að grípa til nauðsynlegra aðgerða til þess að bæta úr þeim kringumstæðum eða atvikum sem ollu slíku broti. Hafi útgefandi ekki sinnt slíkri úrbótaskyldu innan 30 daga frá því umboðsaðila skuldabréfaeigenda hefur verið gert viðvart um þær kringumstæður og tilkynning hefur verið birt í kauphöll, er skuldabréfaeigendum heimilt að gjaldfella skuldabréfin.</p>
--	--

2.11. Heimild til sölu veðsettra eigna o.fl.

Veðpolum er heimilt að selja einstakar veðsettar fasteignir sem falla undir veðandlagið svo framarlega sem söluandvirði hinna seldra fasteigna nemur ekki lægri fjárhæð en 90% af bókfærðu virði viðkomandi eignar, eins og það er á hverjum tíma við birtingu uppgjör. Verðmæti eigna sem síðar hefur verið bætt við til tryggingar skal, er metið er hvort heimild þessi er til staðar, við sölu ekki nema lægri fjárhæð en 90% af bókfært virði viðkomandi eignar eins og það er á hverjum tíma við birtingu uppgjör.

Söluandvirði veðsettra eigna skal veðsett til tryggingar skuldabréfaflokknum. Þó skal söluandvirði seldra eigna umfram bókfært virði þeirra vera útgefanda til frjálsrar ráðstöfunar, að því marki sem handveðsetning þess hluta söluandvirðisins er ekki nauðsynleg til þess að fullnægja tryggingarskilyrðum eins og þau eru skilgreind í skilmálum skuldabréfanna í kjölfar þess að þessi hluti söluandvirðisins hefur verið leystur úr veðböndum. Útgefanda skal heimilt að óska eftir því við veðvörsluaðila að hinum handveðsetta hluta söluandvirðis samkvæmt ofangreindu verði ráðstafað til innborgunar inn á skuldabréfin í samræmi við ákvæði skilmála skuldabréfanna um fyrirframgreiðslu, svo fremi sem tryggingarskilyrðum sé fullnægt eftir þá ráðstöfun.

Sala útgefanda á dótturfélagi sem á fasteign/fasteignir sem er hluti af veðandlaginu telst sala á fasteigninni/fasteignunum í ofangreindu tilliti.

Heimilt er að selja allar fasteignir innan samstæðunnar, þ.e. á milli móðurfélags og dótturfélaga, án þess að það hafi áhrif á tryggingar samkvæmt veðandlaginu. Kaupandi skal taka viðkomandi fasteign með þeim kvöðum sem á henni hvíla í samræmi við veðandlagið.

Séu skilyrði sölu uppfyllt skal veðvörsluaðili leysa viðkomandi fasteign úr veðböndum.

Að auki skal útgefanda heimilt á hverjum tíma að óska eftir því að veðvörsluaðili leysi einstakar veðsettar fasteignir sem mynda veðandlagið úr veðböndum. Skal veðvörsluaðili verða við þeirri ósk, svo fremi sem hlutfall þeirra veðskulda sem njóta tryggingar í veðandlaginu miðað við bókfært heildarvirði veðandlagsins (e. Loan to Value), verður ekki hærra en 60% í kjölfar þess að slíkar eignir hafa verði leystar úr veðböndum.

2.12. Viðbót við veðandlagið/heimild til aukningar veðtryggðra skuldbindinga

Útgefanda er á hverjum tíma heimilt að bæta eignum við veðandlagið til að viðhalda tryggingarskilyrðum eins og þau eru skilgreind í skuldabréfinu, sjá nánar kafla 2.12 *Viðbót við veðandlagið/heimild til aukningar veðtryggðra skuldbindinga* og kafla 6 *ÚTGÁFULÝSING SKULDABRÉFAFLOKKS LANDFESTA EHF., LF 14 1*.

Í eftirfarandi tilfellum er útgefanda einnig heimilt að auka við þær skuldbindingar sínar sem tryggðar eru með veðandlaginu með stækkun skuldabréfaflokksins:

- a) Þegar veðþoli kaupir aukinn eignarhlut í þeim fasteignum sem þegar eru hluti af veðandlaginu eða hann byggir við (án þess að um endurbætur sé að ræða) fasteign sem þegar er hluti af veðandlaginu.
- b) Ef um er að ræða aukna skuldsetningu sem kemur til vegna þess að fasteignunum að Borgartúni 21, Reykjavík og Borgartúni 21a, Reykjavík, er bætt við veðandlagið. Eigi slík viðbót sér stað skulu umræddar fasteignir færast undir veðandlagið á markaðsverði sem staðfest skal af óháðum aðila.
- c) Ef eignir hafa verið seldar í samræmi við **Heimild til sölu veðsettra eigna** sjá nánar umfjöllun í skuldabréfinu í kafla 6 *ÚTGÁFULÝSING SKULDABRÉFAFLOKKS LANDFESTA EHF., LF 14 1* og kafla 2.11 *Heimild til sölu veðsettra eigna o.fl. í lýsingu þessari*, er veðþola heimilt að kaupa fasteignir fyrir andvirði sölunnar og færa þær undir veðandlagið í stað hinnar seldu fasteignar. Við þær kringumstæður er heimilt að nýta söluandvirði hinna seldu fasteigna sem varðveitt hefur verið á veðsettum reikningi í umsjá veðvörsluaðila til kaupanna. Skal veðvörsluaðili veita samþykki sitt fyrir kaupunum að því tilskyldu að fjárfesting í hinni keyptu fasteign fái samræmst fjárfestingastefnu skuldabréfaflokksins, sbr. viðauka 1 við útgáfulýsingu skuldabréfaflokksins sem finna má í köflum 2.23 *Fjárfestingastefna skuldabréfaflokks LF 14 1* og 6 *ÚTGÁFULÝSING SKULDABRÉFAFLOKKS LANDFESTA EHF., LF 14 1*.
- d) Að fengnu samþykki 50% hluta skuldabréfaeigenda miðað við kröfufjárhæð þeirra.

Í öllum þeim tilfellum sem tilgreind eru í stafliðum a) til d) liðum 2. mgr., skal sú stækkun skuldabréfaflokksins sem þar er lýst því aðeins heimil, að fjárhæð stækkunarinnar nemi ekki hærra hlutfalli en 75% af verðmæti þeirra eigna sem bætt er við veðandlagið eins og verðmætið ákvarðast samkvæmt þeirri verðmatsreglu sem mælt er fyrir um í veðvörslusamningnum.

2.13. Heimildir til gjaldfellingar

Einstakur skuldabréfaeigandi hefur aldrei einhliða rétt til að gjaldfella skuldabréf sitt. Gjaldfelling skuldabréfanna er ávallt háð því skilyrði að 20% skuldabréfaeigenda miðað við kröfufjárhæð þeirra samþykki á fundi skuldabréfaeigenda, sem boðaður hefur verið af umboðsaðila skuldabréfaeigenda, að gjaldfella útistandandi höfuðstól skuldabréfanna eins og hann er hverju sinni, á grundvelli einhverrar af eftirfarandi gjaldfellingarheimildum:

- a) Útgefandi hefur ekki innt af hendi einhverja þá greiðslu sem honum bar að greiða á grundvelli skuldabréfanna 30 dögum eftir að slík greiðsla átti að koma til greiðslu.
- b) Útgefandi uppfyllir ekki eitthvert hinna sérstöku skilyrða að liðnum fresti til að bæta úr því.
- c) Skuldabréfin hafa ekki verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði fyrir 31. mars 2015.

- d) Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda, ef fallist er á kröfu um gjaldþrotaskipti á búi útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamninga, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppbóði eða ef eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa fellur skuldabréfaútgáfan í gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust og án atkvæðagreiðslu af hálfu skuldabréfaeigenda.
- e) Útgefandi vanefnir aðrar fjárhagslegar skuldbindingar sínar en skuldbindingar samkvæmt skuldabréfum þessum, hverju nafni sem nefnast, og heildarvanefnd slíkra vanefndra skuldbindinga nemur 650 milljónum króna eða hærri fjárhæð (fjárhæð þessi skal taka breytingum í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs frá útgáfu skuldabréfaflokks útgefanda, LF 14 1) og slík vanefnd er enn til staðar að loknu hverju því tímabili samkvæmt upphaflegum samningi sem útgefandi hefur til úrbóta vanefndarinnar.

Útgefandi skal tilkynna veðvörsluaðila og umboðsaðila skuldabréfaeigenda þegar í stað ef hann fær vitneskju um að einhverjar framangreindra gjaldfellingarheimilda séu orðnar virkar. Skal umboðsaðilinn þegar í stað tilkynna skuldabréfaeigendum um að honum hafi borist slík tilkynning og boða til fundar skuldabréfaeigenda. Hafi skuldabréfin verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði skal tilkynning þess efnis birt opinberlega í samræmi við 62. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.

Sé gjaldfellingarheimild ekki lengur til staðar á þeim degi er fundur skuldabréfaeigenda, þar sem greiða skal atkvæði um gjaldfellingu, fer fram, skal umboðsaðili skuldabréfaeiganda afboða fundinn. Slík afboðun skal tilkynnt með sama hætti og boð til fundarins.

Þeir aðilar sem á hverjum tíma gegna starfa veðvörsluaðila og umboðsaðila skuldabréfaeigenda skulu teljast hafa stöðuumboð í krafti þess starfa síns til þess að leita fullnustu í hinum veðsettu eignum í kjölfar gjaldfellingar, þ.á.m. að leggja fram nauðungarsölubeiðni hjá sýslumanni eða ganga að handveðsettum eignum, ellegar krefjast aðfarar og leita fjárnáms í öðrum eignum útgefanda, eftir því sem þörf kann að krefja í því skyni, eða framkvæma aðrar ráðstafanir sem nauðsynlegar eru til slíkrar fullnustu. Skulu umræddir aðilar fara með fyrirsvor fyrir skuldabréfaeigendur við ráðstafanir þessar og skal þeim heimilt að taka við öllum greiðslum sem greiðast kunnu skuldabréfaeigendum í kjölfar fullnustu veðanna. Öllum þeim fjármunum sem veðvörsluaðili og umboðsaðili skuldabréfaeigenda taka á móti á grundvelli fullnustuaðgerða skulu þeir jafnskjótt ráðstafa upp í vangreiddar kröfur skv. skuldabréfunum í réttu hlutfalli við kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt stöðu bréfanna. Einstökum skuldabréfaeigendum er óheimilt að leita sjálfir fullnustu í eignum útgefanda til efnda á skuldabréfunum án atbeina veðvörsluaðila og umboðsaðila skuldabréfaeigenda sem veittur er í þágu allra skuldabréfaeigenda.

2.14. Tryggingarskilyrði

Útgefandi hefur heimild skv. framansögðu (sjá kafla 2.12 *Viðbót við veðandlagið/heimild til aukningar veðtryggðra skuldbindinga*) til að stækka skuldabréfaflokk þennan á þann veg að viðbótin njóti sömu trygginga og skuldabréfaflokkurinn að öðru leyti, svo fremi sem eftirgreindum skilyrðum teldist fullnægt í kjölfar slíkrar stækkunar:

- a. **Sjóðstreymiskvöð:** Hreinar leigutekjur³ deilt með reiknuðum vöxtum⁴ skal aldrei vera lægra en 1,65 reiknað yfir 12 mánaða tímabil.
- b. **Veðsetningarskilyrði:** Hlutfall þeirra veðskulda sem njóta tryggingar í veðandlaginu miðað við bókfært virði veðandlagsins, skal tvisvar á ári þ.e. við birtingu hálfárs- og ársuppgjörs, ekki vera hærri en 75%. Útgefanda er heimilt að veðsetja innstæður á bankareikningi sem hluta af veðandlaginu til þess að uppfylla veðsetningarhlutfallið.

³ Með hreinum leigutekjum er átt við allar tekjur af fasteignum í veðandlaginu sem hafa áhrif á sjóðstreymi, þ.m.t. leigutekjur vegna rekstrar og innheimtu, að frádregnum öllum þeim beina kostnaði sem kemur til gjalda vegna fasteigna, svo sem opinber gjöld, tryggingar og rekstur. Ekki skal draga frá óbeinan kostnað t.d. vegna bifreiða, þóknun leigumíðlara, gjöld sem ekki hafa áhrif á sjóðstreymi, t.d. matbreytingu, eða annan kostnað sem ekki er tilgreinanlegur á einstaka fasteign.

⁴ Með reiknuðum vöxtum er átt við vexti eins og þeir reiknast miðað við uppreiknaðan höfuðstól, að teknu tilliti til verðbóta og gengisbreytinga, hverju sinni. Gjaldfærðar verðbætur og gengisbreytingar (reiknaðar og ógreiddar) teljast ekki til reiknaðra vaxta.

Skilyrðin taka einungis mið af þeim eignum sem lagðar eru til tryggingar fyrir skuldabréfaflokki útgefanda, LF 14 1, og þeim skuldum sem þær tryggja.

Tryggingarskilyrði skulu reiknuð af útgefanda á sömu dögum og kveðið er á um í sérstökum skilyrðum sjá nánar í kafla 2.10 *Auðkenni skuldabréfa Landfesta ehf., nafnverð svo og önnur skilyrði sem varða útgáfunu og skuldbinda útgefanda*. Umboðsaðili skuldabréfaeigenda skal með sama hætti kanna og staðfesta útreikninga útgefanda.

Komi í ljós að framangreind tryggingarskilyrði brestur, án þess að flokkurinn hafi verið stækkaður, skal útgefandi innan 30 daga frá því að slíkt brot tryggingarskilmála liggur fyrir, bæta við nýjum eignum til tryggingar þannig að framangreind hlutföll séu uppfyllt.

Veðvörsluaðila skal heimilt í tengslum við stækkun skuldabréfaflokksins, sé framagreindum tryggingarskilyrðum fullnægt, að hækka þá fjárhæð sem hlutaðeigandi tryggingarskjöl tilgreina sem hámarksfjárhæð þeirra skulda sem tryggðar eru samkvæmt viðkomandi tryggingarskjali þannig að endurspegli stækkun flokksins. Verði þeirrar heimildar neytt skal tryggingarbréfið áritað um skilmálabreytingu og þeirri áritun þinglýst.

2.15. Framsal o.fl.

Engar takmarkanir eru á framsali skuldabréfanna skv. útgáfu þess. Framselja skal skuldabréfin til nafngreinds aðila. Til að tryggja réttindi skuldabréfaeigenda og upplýsingagjöf til þeirra skal útgefanda, veðvörsluaðila og umboðsaðila skuldabréfaeigenda ávallt heimilt að afla upplýsinga hjá Verðbréfaskráningu Íslands um það hverjir séu skráðir skuldabréfaeigendur á hverjum tíma.

Handhafar skuldabréfanna á hverjum tíma skulu, í krafti handhafnar sinnar, teljast aðilar að eftirtöldum samningum; veðskjölum, veðvörslusamningi og samningi um starfa umboðsaðila skuldabréfaeigenda og eiga réttindi og bera skyldur þeim samkvæmt.

2.16. Ágreiningsmál

Rísi dómsmál út af skuld þessari, skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur. Heimilt er að reka málið samkvæmt reglum XVII. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

2.17. 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.

2.18. Upplýsingaöflun

Útgefanda, umboðsaðila skuldabréfaeigenda og veðvörsluaðila skal vera heimilt að afla upplýsinga hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf. um skráða skuldabréfaeigendur á hverjum tíma.

2.19. Hlunnindi

Engin hlunnindi eru tengd skuldabréfunum.

2.20. Skattamál

Um skattalega meðferð skuldabréfa fer samkvæmt gildandi skattalögum á hverjum tíma. Útgefandi mun ekki draga staðgreiðslu af vaxtatekjum skuldabréfanna og ábyrgist ekki að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir, sbr. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 94/1996, um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur. Skuldabréfaeigendur bera sjálfir ábyrgð á staðgreiðslu fjármagnstekna sinna af skuldabréfunum. Sá aðili sem varslar skuldabréf fyrir skuldabréfaeiganda annast útreikning og staðgreiðslu af vaxtatekjum skuldabréfanna.

Skuldabréfin eru ekki stimpilskyld.

2.21. Tilgangur og fyrirkomulag sölu

Landfestar seldi öll skuldabréfin á útgáfudegi gegn staðgreiðslu og var því uppgjör viðskiptanna samdægurs.

Skuldabréfin voru seld á genginu 1,00 kr. fyrir hverja 1,00 kr. nafnverðs. Ávöxtunarkrafa kaupenda var 3,90%. Skuldabréfin voru seld með áföllnum verðbótum m.v. dagvísitölu 421,11 stig. Enginn viðbótarkostnaður féll á kaupendur skuldabréfa á útgáfudegi fyrir tilstuðlan útgefanda eða seljanda.

Útgáfa og sala skuldabréfanna var hluti af endurfjármögnun lána Landfesta. Söluandvirði skuldabréfanna nam 12.500.000.000 kr. með áföllnum verðbótum og rann sú fjárhæð óskipt til útgefanda skuldabréfanna.

Útgáfa skuldabréfanna var ekki sölutryggð. Skuldabréfin voru boðin afmörkuðum hópi fagfjárfesta á Íslandi. Óskuðu fjárfestar eftir að kaupa skuldabréf fyrir samanlagða fjárhæð sem svaraði til stærðar flokksins og hverjum og einum úthlutað skuldabréfum til kaups gegn staðgreiðslu. Engin opinber tilkynning var birt um útboðið, sem taldist ekki almennt útboð í skilningi 43. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfiðskipti.

2.22. Veðandlag skuldabréfaflokksins LF 14 1

Til tryggingar efndum skuldabréfsins veitir útgefandi 1. veðrétt í fasteignasafni því sem tilgreint er í tryggingarbréfi í viðauka 2 við útgáfulýsingu sem birt er í kafla 6 *ÚTGÁFULÝSING SKULDABRÉFAFLOKKS LANDFESTA EHF., LF 14 1*. Fasteignasafnið sem myndar veðandlag skuldabréfaflokksins samanstendur af 36 eignum alls um 86 þús. leigufermetrum eða um 92 þús. fermetrum samkvæmt fasteignaskrá⁵. Í lok árs 2013 nam brunabótamat fasteignasafnsins 16 milljörðum króna og fasteignamat safnsins nam 12 milljörðum króna. Bókfært virði þann 30. júní 2014 nam 18 milljörðum króna. Sjóðstreymiskvöð eins og hún er reiknuð samkvæmt skilmálum skuldabréfanna var þann 30. júní 2014 3,0 og hlutfall þeirra veðskulda sem njóta tryggingar í veðandlaginu miðað við bókfært virði veðandlagsins var 69,1% þann 30. júní 2014.

Tafla 1: Fasteignasafn skuldabréfaflokks LF 14 1

Fasteign	Póst nr.	Fastanr.	Stærð	Fasteignamat	Brunabótamat	Eigandi
Smiðshöfði 3-5	110	204-3055	2.644	278.350.000	430.750.000	LF2 ehf.
Suðurlandsbraut 22	108	201-2749	233	33.740.000	51.450.000	LF2 ehf.
		201-2750	112	13.820.000	20.550.000	LF2 ehf.
		201-2751	69	18.650.000	13.450.000	LF2 ehf.
		201-2752	409	56.280.000	85.550.000	LF2 ehf.
		201-2754	243	35.770.000	54.500.000	LF2 ehf.
		225-4459	140	19.820.000	30.250.000	LF2 ehf.
		225-4460	89	12.485.000	19.000.000	LF2 ehf.
Ármúli 3	108	201-2607	5.644	752.250.000	1.149.250.000	LF2 ehf.
		201-2608	1.413	197.850.000	302.000.000	LF2 ehf.
Ármúli 13a	108	201-2726	189	28.520.000	44.950.000	LF2 ehf.
		230-7841	610	76.550.000	117.250.000	LF2 ehf.
		230-7842	242	36.480.000	57.500.000	LF2 ehf.
		230-7843	447	67.390.000	106.200.000	LF2 ehf.
		230-7844	447	67.390.000	106.200.000	LF2 ehf.

⁵ Sjá nánar á vefsvæði Þjóðskrár: <http://www.skra.is/fasteignaskra/>

		230-7845	447	67.390.000	106.200.000	LF2 ehf.
Vegmúli 4	108	222-0963	173	20.230.000	30.550.000	LF2 ehf.
Ármúli 13	108	201-2717	3.462	477.700.000	1.067.800.000	LF2 ehf.
Holtasmári 1	200	224-1742	5.998	909.200.000	1.397.350.000	LF2 ehf.
Gleráreyrar 2	600	215-1366	388	38.900.000	78.550.000	LF2 ehf.
Glerárgata 24		214-6523	426	48.330.000	122.750.000	LF2 ehf.
		214-6527	316	16.130.000	35.900.000	LF2 ehf.
Glerárgata 26	600	214-6532	40	2.990.000	7.220.000	LF2 ehf.
Mýrarbraut 1		234-4920	Lóð	1.360.000	-	LF2 ehf.
Mýrarbraut 2		234-4921	Lóð	1.385.000	-	LF2 ehf.
Stórhöfði 22	112	204-2921	5.180	525.080.000	735.150.000	LF3 ehf.
Suðurlandsbraut 28 / Ármúli 25-27	108	201-2766	11.109	1.538.360.000	2.375.840.000	LF3 ehf.
Suðurlandsbraut 30	108	201-2778	687	110.050.000	158.250.000	LF3 ehf.
		201-2784	653	109.750.000	156.650.000	LF3 ehf.
Fjölnisgata 3b	600	214-6233	432	38.820.000	90.000.000	LF3 ehf.
		225-0984	502	47.950.000	112.850.000	LF3 ehf.
Hafnarstræti 102	600	214-7001	2.328	161.850.000	536.050.000	LF3 ehf.
		214-7001	38	866.000	3.010.000	LF3 ehf.
Álfheimar 74	104	226-2370	10.044	1.745.050.000	-	LF5 ehf.
Borgartún 26	105	230-2209	16.478	2.257.200.000	2.343.450.000	LF6 ehf.
Rauðhella 16	221	224-3614	420	44.870.000	76.650.000	LF11 ehf.
		224-3616	992	109.100.000	183.500.000	LF11 ehf.
Rauðhella 7	221	225-8640	150	13.910.000	-	LF11 ehf.
		225-8641	150	14.120.000	-	LF11 ehf.
		225-8642	150	14.120.000	-	LF11 ehf.
		225-8643	150	14.120.000	-	LF11 ehf.
		225-8644	150	14.120.000	-	LF11 ehf.
		225-8645	150	14.120.000	-	LF11 ehf.
		225-8646	150	13.910.000	-	LF11 ehf.
Rauðhella 9	221	227-4156	150	16.120.000	25.050.000	LF11 ehf.
		227-4157	150	16.280.000	25.250.000	LF11 ehf.
		227-4158	150	16.280.000	25.250.000	LF11 ehf.
		227-4159	150	16.280.000	25.250.000	LF11 ehf.
		227-4160	150	16.280.000	25.250.000	LF11 ehf.
		227-4161	150	16.280.000	25.250.000	LF11 ehf.
		227-4162	150	16.120.000	25.050.000	LF11 ehf.
Kirkjustétt 2-6	113	225-9540	264	43.870.000	62.750.000	LF11 ehf.
Bæjarhraun 2	221	207-4240	59	6.560.000	10.750.000	LF11 ehf.
		222-4301	247	23.140.000	36.300.000	LF11 ehf.
		222-4302	140	15.660.000	25.650.000	LF11 ehf.
Akralind 4	201	225-2592	629	83.750.000	135.100.000	LF11 ehf.
Akralind 6	201	223-9353	389	50.990.000	76.900.000	LF11 ehf.
Auðbrekka 9-11	200	205-8774	663	56.100.000	80.550.000	LF11 ehf.
		205-8775	709	60.300.000	86.750.000	LF11 ehf.
		224-7776	565	46.620.000	67.100.000	LF11 ehf.
Hamraborg 9	200	206-1432	1.372	280.600.000	444.700.000	LF11 ehf.
Járnháls 2	110	204-4211	1.215	138.200.000	236.700.000	LF11 ehf.

Járnháls 4	110	204-4212	2.407	36.550.000	-	LF11 ehf.
Krókháls 1	110	204-4210	206	12.560.000	35.900.000	LF11 ehf.
Hverafold 1-3	112	223-5863	387	64.730.000	89.100.000	LF11 ehf.
Viðarhöfði 4	110	204-3267	1.344	158.000.000	310.450.000	LF11 ehf.
		224-0341	743	81.580.000	170.950.000	LF11 ehf.
Pönglabakki 1	109	222-6775	365	62.320.000	100.100.000	LF11 ehf.
Höfðasel 2	300	224-1039	1.019	90.000.000	200.800.000	LF11 ehf.
		224-1039	258	20.900.000	57.950.000	LF11 ehf.
		224-1039	382	27.900.000	77.400.000	LF11 ehf.
		224-1039	635	42.150.000	117.150.000	LF11 ehf.
		224-1039	291	4.840.000	-	LF11 ehf.
Höfðasel 4	300	210-0005	563	50.150.000	65.950.000	LF11 ehf.
		210-0005	95	4.010.000	11.300.000	LF11 ehf.
		210-0005	106	6.780.000	19.300.000	LF11 ehf.
Kirkjubraut 28	300	210-2001	1.652	126.350.000	327.050.000	LF11 ehf.
Álfheimar 74	104	222-9055	44	8.577.000	14.050.000	LF13 ehf.
		222-9060	868	161.600.000	258.550.000	LF13 ehf.
		226-2364	116	21.570.000	35.350.000	LF13 ehf.
		226-2365	77	14.370.000	23.600.000	LF13 ehf.

2.23. Fjárfestingastefna skuldabréfaflokks LF 14 1

Landfestar hafa sett eftirfarandi stefnu fyrir skuldabréfaflokkinn þar sem markmið útgefanda er að þróa öflugt þekkingar- og þjónustufyrirtæki á fasteignamarkaði sem hámarkar virði eigna sinna, bæði til skemmri og lengri tíma, í takt við arðsemiskröfu eigenda.

Hlutfall þeirra veðskulda sem njóta tryggingar í veðandlagi skuldabréfaflokks LF 14 1 miða við bókfært virði veðandlagsins, skal tvisvar á ári, þ.e. við birtingu hálsfársuppgjör og ársuppgjör, vera um 70% en þó aldrei hærra en 75% í samræmi við b. lið tryggingaskilyrða skuldabréfaflokksins.

Leigutakar félagsins skulu vera traustir, fjárhagslega sterkir auk þess sem dreifing þeirra eftir atvinnugreinum skal að jafnaði vera í góðu jafnvægi. Við staðfestingu á leigutökum skal félagið meta eðli og áhættu undirliggjandi rekstrar leigutaka.

Eignir félagsins skulu vera í vel staðsettu og auðseljanlegu skrifstofu- og atvinnuhúsnæði á Íslandi þar sem staðsetningin tekur mið að eftirfarandi:

80%-100% eignanna staðsett á Höfuðborgarsvæðinu

40%-100% eignanna staðsett í Reykjavík, vestan Elliðaáa

0-20% eignanna staðsett utan Höfuðborgarsvæðis

Hér að neðan má sjá fasteignasafn skuldabréfaflokksins skipt eftir svæðum miða við 30. júní 2014.

Tafla 2: Fasteignasafn skuldabréfaflokks LF 14 1 skipt eftir svæðum

Svæði	Hlutfall
Eignir á höfuðborgarsvæðinu ⁶	90%
Eignir í Reykjavík, vestan Elliðaáa	59%
Eignir utan höfuðborgarsvæðisins	10%

2.24. Mat á virði fasteignasafnsins

Deloitte ehf. var ráðið af Landfestum til að framkvæma mat á virði fasteignasafns skuldabréfaflokks Landfesta LF 14 1. Niðurstaða Deloitte ehf. er að heildarvirði veðsettra eigna skuldabréfaflokksins miðað við 30. júní 2014 sé metið á 18.385 milljónir króna. Verðmat fasteignasafnsins byggir á sjóðstreymisaðferð þar sem áætlað frjáls flæði til hluthafa og lánadrottna er núvirt með ávöxtunarkröfu á bilinu 5,7% -6,3%. Samantekt á niðurstöðum virðismatsins er birt í kafla 7 *VIRÐISMAT DELOITTE EHF.* í þessari lýsingu.

2.25. Viðskipti með skuldabréfin á skipulegum verðbréfamarkaði

2.25.1. Umsókn um töku til viðskipta

Í kjölfar þess að lýsing þessi hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi mun stjórn Landfesta óska eftir að öll skuldabréf í flokkinum LF 14 1, samtals 625 einingar, samtals að nafnverði 12.500.000.000 kr., verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ Iceland hf., Laugavegi 182, 105 Reykjavík. Í kjölfar þess að lýsingin hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi mun NASDAQ Iceland hf. fara yfir umsókn félagsins og tilkynna opinberlega ef skuldabréfin verða tekin til viðskipta og þá hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur verði með bréfin á hinum skipulega verðbréfamarkaði, en NASDAQ Iceland hf. tilkynnir slíka dagsetningu með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara. Ekki hefur verið samið um viðskiptavakt með skuldabréfin.

2.25.2. Tilgangur

Tilgangur með því að fá skuldabréfin tekin til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ Iceland hf. er að tryggja fjárfestum að starfshættir og upplýsingagjöf um m.a. fjárhagsstöðu útgefanda séu í samræmi við Reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga, útgefnar af NASDAQ Iceland hf., eins og þær eru á hverjum tíma, svo og að auka markaðshæfi skuldabréfanna.

2.25.3. Umsjónaraðilar og ráðgjafar

Fyrirtækjaráðgjöf Fjárfestingabankasviðs Arion banka hf., kt. 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, hefur fyrir hönd útgefanda umsjón með því að fá skuldabréfin tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ Iceland hf. Umsjónaraðilinn hefur verið ráðgjafi útgefanda við ferlið og þar með talið við gerð þessarar lýsingar. Fyrirtækjaráðgjöf Fjárfestingabankasviðs Arion banka hf. hefur unnið að gerð lýsingarinnar í samráði við forsvarsmenn útgefandans og er hún byggð á upplýsingum frá útgefanda. Deloitte ehf., kt. 521098-2449, Smáratorgi 3, 201 Kópavogi, var ráðið af útgefanda til að framkvæma mat á virði þeirra fasteigna sem útgefandinn hefur veitt veð í til tryggingar skuldabréfunum. Samantekt á niðurstöðum virðismatsins er birt í kafla 7 *VIRÐISMAT DELOITTE EHF.* þessarar lýsingar.

⁶ Með höfuðborgarsvæðinu er átt við Reykjavík, Hafnarfjörð, Garðabæ, Kópavog, Seltjarnarnes og Mosfellsbæ.

3. UPPLÝSINGAR UM LANDFESTAR EHF.

Lögheiti	Landfestar ehf.
Viðskiptaheiti	Landfestar
Kennitala	440805-0270
Lögform	Einkahlutafélag, skráð og starfrækt í samræmi við lög um einkahlutafélög nr. 2/1995
Höfuðstöðvar og lögheimili	Álfheimar 74, 104 Reykjavík, Ísland
Heimasíða	www.landfestar.is
Tölvupóstfang	eik@eik.is
Símanúmer	590 2200

3.1. Tilgangur Landfesta ehf.

Tilgangur félagsins samkvæmt 3. grein í samþykktum þess er eignarhald og útleiga á fasteignum, þróun og rannsóknir, rekstur fasteigna, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur.

3.2. Ágrip af sögu Landfesta ehf.

Landfestar ehf. var stofnað af Eik fasteignafélagi hf. (einnig „Eik“) þann 3. ágúst 2005 undir nafninu Sætún 8 ehf. Eina eign félagsins var Sætún 8, Reykjavík. Árið 2007 eignaðist Kaupþing banki hf. allt hlutafé félagsins og varð eitt af dótturfélögum bankans. Þann 30. september árið 2008 keypti Kaupþing banki hf. allt hlutafé í fasteignafélaginu Exista Properties ehf. og þann 2. október sama ár keypti Kaupþing banki hf. og Sætún ehf. fasteignir af Landic Ísland ehf. Síðar var Exista Properties ehf. og fasteignirnar sem keyptar voru af Landic Ísland ehf. framseldar yfir til Arion banka hf. (þá Nýja Kaupþings banka hf.) og færðar undir Landfestar (þá Sætún 8 ehf.). Í kjölfar samninga um endurskipulagningu skuldastöðu viðskiptavina Arion banka hf. (þá Nýja Kaupþing banki hf.) (einnig „Arion banki“, „Arion“ eða „bankinn“) eignaðist bankinn fasteignir bæði fasteignafélagsins Jöfra ehf., í lok árs 2008, og Þyrpingar hf. í lok árs 2009. Bæði félögin ásamt eignum þess voru sameinuð Landfestum. Í byrjun árs 2009 var nafni félagsins breytt í Landfestar ehf. Sama ár var ákveðið að allar eignir félagsins yrðu færðar inn í sér dótturfélög.

Í kjölfar kaupa Arion banka á Þyrpingu gerðu Samkeppniseftirlitið og Arion banki með sér sátt samkvæmt ákvörðun nr. 21/2010⁷. Ákvörðunin snéri meðal annars að aðgerðum gegn skaðlegum hagsmunum, sölu fasteigna, upplýsingagjöf og eftirliti.

Með stækkun Landfesta var lögð áhersla á að félagið starfaði sjálfstætt frá eiganda sínum. Ákvarðanir um sölu og leigu fasteigna voru teknar með það að leiðarljósi að stuðla að virku samkeppnisumhverfi í landinu. Gagnsæi og jafnræði var haft að leiðarljósi í verklagi og upplýsingaöflun um kaup, sölu, leigu og viðhald fasteigna.

Árið 2011 keypti Landfestar þrjú félög af Arion banka, en þau voru LF5 ehf. (áður Álftarós ehf.), LF13 ehf. (áður Húsfélagið Glæsir ehf.) og LF12 ehf. (áður G7 ehf.).

Í árslok 2013 var undirritaður kaupsamningur á milli Eikar og Arion banka um kaup Eikar á öllu hlutafé í Landfestum. Kaupin voru gerð með fyrirvara um samþykki Samþykkiseftirlitsins sem var aflétt um mánaðarmótin júní / júlí 2014 þegar Samkeppniseftirlitið birti ákvörðun nr. 23/2014, *Samruni Landfesta ehf. og Eikar fasteignafélags hf.*⁸. Í ákvörðuninni kemur fram að Samkeppniseftirlitið telji ekki ástæðu til íhlutunar vegna sameiningar Eikar og Landfesta þar

⁷ Sjá nánar vefsvæði Samkeppniseftirlitsins: <http://www.samkeppni.is/urlausnir/akvardanir/nr/686>

⁸ Sjá nánar á vefsvæði Samkeppniseftirlitsins: <http://www.samkeppni.is/urlausnir/akvardanir/nr/2387>

sem fyrir sameiningu hafi Arion banki selt umtalsverðan eignarhlut í félaginu og hlutaféð eftir sameiningu því í dreifðu eignarhaldi lífeyrissjóða, einkafjárfesta og annarra fagfjárfesta.

3.3. Starfsemi Landfesta ehf.

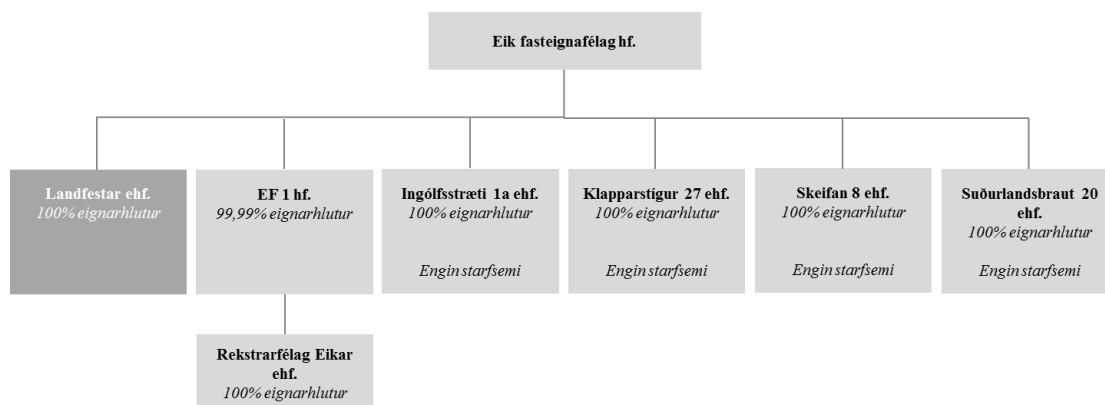
Landfestar starfar á íslenskum fasteignamarkaði með atvinnuhúsnæði. Félagið á einkum skrifstofu- og atvinnuhúsnæði í Reykjavík og nágrenni og samanstendur meirihluti eignasafns af vönduðu skrifstofuhúsnæði í helsta viðskiptakjarna höfuðborgarsvæðisins. Félagið á, rekur og leigir út fasteignir sem hafa trausta leigutaka eða eru vel samkeppnishæfar á leigumarkaði með tilliti til ástands og staðsetningar. Markmið félagsins félagsins endurspeglar markmið móðurfélagsins, Eikar, sem er m.a. að eiga stórt og vel staðsett fasteignasafn byggt á fjölbreyttum hópi leigutaka og tegundum húsnæðis, til að tryggja áhættudreifingu fyrir fjárfesta og gott vöruúrval fyrir leigutaka.

Eignasafn Landfesta samanstendur af 38 eignum í um 98.000 leigufermetrum og er stærstur hluti þess skrifstofuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Leigutakar Landfesta eru 127 og eru þeirra stærstir Fasteignir ríkisins, Síminn hf., Míla ehf., Vátryggingarfélag Íslands hf. og Hjartavernd. Yfirlit yfir allar fasteignir félagsins má finna í kafla 3.4 *Fasteignasafn Landfesta*.

3.3.1. Skipulag Landfesta

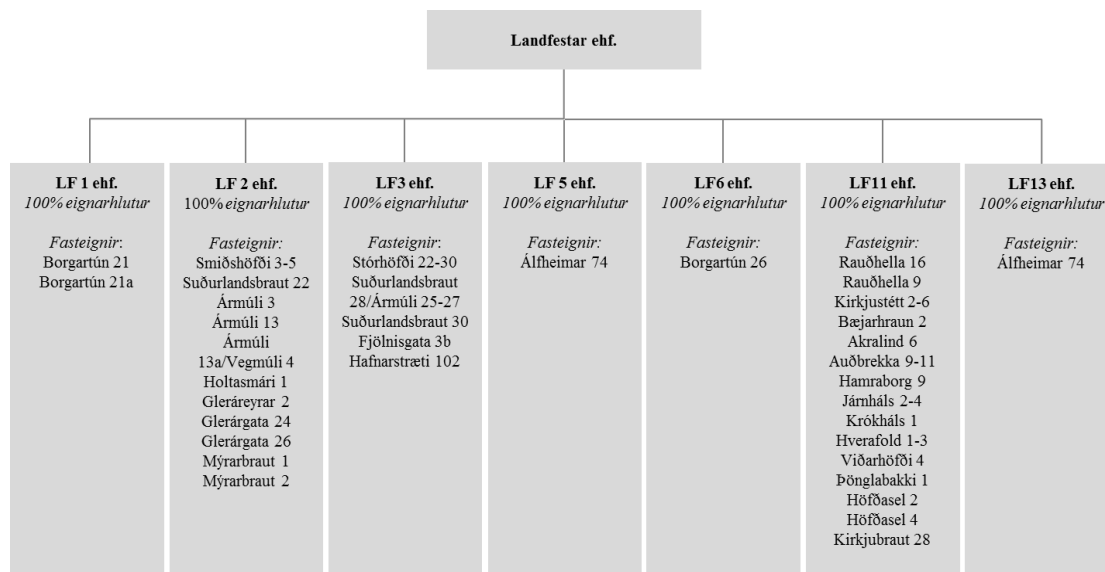
Frá júlí 2014 tilheyrir Landfestar samstæðu Eikar. Eik á 6 dótturfélög, en þau eru auk Landfesta, EF1 hf., Ingólfsstræti 1a ehf., Klapparstígur 27 ehf., Skeifan 8 ehf. og Suðurlandsbraut 20 ehf. Engin starfsemi er í fjórum síðast nefndu félögunum.

Mynd 1: Skipulag Eik fasteignafélags hf.:



Samstæða Landfesta samanstendur af móðurfélaginu og 7 dótturfélögum þess sem eru LF1 ehf., LF2 ehf., LF3 ehf., LF5 ehf., LF6 ehf., LF11 ehf., LF13 ehf. Dótturfélögin eru öll 100% í eigu Landfesta og með sama lögheimili og móðurfélagið, Álfheimar 74, 104 Reykjavík, Ísland.

Mynd 2: Skipulag Landfesta ehf.



Eignasafni félagsins er skipt niður á einstök dótturfélög Landfesta en engar fasteignir eru í eigu Landfesta ehf.

Landfesta og dótturfélög Landfesta, hafa gert þjónustusamning við móðurfélag þess, Eik fasteignafélag, um aðstöðu og þjónustu til að viðhalda eðlilegum og skilvirkum rekstri og nær þjónusta Eikar til allra þátta í rekstri Landfesta og dótturfélaga þess. Með samningnum annast Eik meðal annars daglegan rekstur, fjármálastjórn, bókhaldsvinnu, innheimtu, útleigu, fasteignasafnsjón og viðhald fasteigna. Dótturfélög Landfesta afla tekna af fasteignum sínum og eru öll samningssambönd tengd fasteignunum varin í viðkomandi dótturfélagi.

Framkvæmdastjóri Landfesta ehf. er Garðar Hannes Friðjónsson, en hann er forstjóri Eikar fasteignafélags hf.

Með ofangreindu fyrirkomulagi fæst fram skýr aðgreining eininga sem gefur sveigjanleika þegar kemur að umsýslu og rekstri fasteigna sem og kaupum og fjármögnun þeirra.

3.4. Fasteignasafn Landfesta

Heildareignasafn Landfesta samanstendur af 38 eignum í alls 98 þús. leigufermetrum. Brunabótamat heildareignasafnsins nam 18 ma.kr. samkvæmt fasteignamati ríkisins⁹ þann 31. desember 2013 og var samanlagt fasteignamat þeirra um 14 ma.kr. í lok árs 2013. Yfir 90% eigna Landfesta eru á höfuðborgarsvæðinu. Stærstur hluti safnsins er í skrifstofu- og atvinnuhúsnæði, eða 76% og 24% er iðnaðar- og lagerhúsnæði. Nýtingarhlutfall heildarfasteignasafns félagsins er 95% og er lengd leigusamninga við leigutaka frá 0 til 16 ár, meðaltími leigusamninga safnsins er um 5 ár. Bókfært virði fasteignasafnsins þann 30. júní 2014 nam 23 ma.kr. Leigutekjur fasteignasafnsins eru verðtryggðar miðað við vísitölu neysluverðs eða byggingarvísitölu og eru fasteignir félagsins váttryggðar með bruna- og húseigendatryggingum. Meðalleiga á fermetra fyrstu sex mánuði ársins 2014 var 2.225 krónur.

⁹ Sjá nánar Þjóðskrá Íslands: <http://www.skra.is/fasteignaskra/>

Tafla 3: Heildareignasafn Landfesta skipt eftir svæðum:

Svæði	Hlutfall
Eignir á höfuðborgarsvæðinu ¹⁰	91%
Eignir í Reykjavík, vestan Elliðaáa	63%
Eignir utan höfuðborgarsvæðisins	9%

Tafla 4: Eignir í heildareignasafni Landfesta

	Póstnr.	Fermetrar	Fasteignamat skv. fasteignamati ríkisins	Brunabótamat
			<i>í m.kr.</i>	<i>í m.kr.</i>
Skrifstofu- og verslunarhúsnæði				
Borgartún 21	105	8.722	1.407,9	2.036,2
Borgartún 21a	105	3.461	531,1	764,7
Ármúli 3	108	7.057	950,1	1.451,3
Ármúli 13a/Vegmúli 4	108	2.555	364,0	568,9
Ármúli 13	108	3.462	477,7	1.067,8
Holtasmári 1	200	5.998	909,2	1.397,4
Gleráreyrar 2	600	388	38,9	78,6
Glerárgata 24 og 26	600	782	67,5	165,9
Suðurlandsbraut 28 / Ármúli 25-27	108	11.109	1.538,4	2.375,8
Suðurlandsbraut 30	108	1340	219,8	314,9
Hafnarstræti 102	600	2366	162,7	539,1
Álfheimar 74	104	10.044	1.745,1	0,0
Borgartún 26	105	16.478	2.257,2	2.343,5
Bæjarhraun 2	221	446	45,4	72,7
Akralind 6	201	389	51,0	76,9
Akralind 4	201	629	83,8	135,1
Auðbrekka 9-11	200	1937	163,0	234,4
Hamraborg 9	200	1.372	280,6	444,7
Hverafold 1-3	112	387	64,7	89,1
Þönglabakki 1	109	365	62,3	100,1
Kirkjubraut 28	300	1.652	126,4	327,1
Álfheimar 74 (gamli Glæsibær)	104	1.105	206,1	331,6
Kirkjustétt 2-6	113	264	43,9	62,8
Suðurlandsbraut 22	108	1.295	190,6	274,8
Samtals		83.604	11.987,1	15.252,9
Iðnaðarhúsnæði				
Smiðshöfði 3-5	110	2.644	278,4	430,8
Stórhöfði 22-30	112	5.180	525,1	735,2
Rauðhella 16	221	1.412	154,0	260,2
Rauðhella 7	221	1.050	98,4	0,0
Rauðhella 9	221	1.050	113,6	176,4
Járnháls 2-4/Krókháls 1	110	3.828	187,3	272,3

¹⁰ Með höfuðborgarsvæðinu er átt við Reykjavík, Hafnarfjörð, Garðabæ, Kópavog, Seltjarnarnes og Mosfellsbæ.

Viðarhöfði 4	110	2.087	239,6	481,4
Höfðasel 2	300	2.585	185,8	453,3
Höfðasel 4	300	764	60,9	96,5
Fjölnisgata 3b	600	934	86,8	202,9
Samtals		21.534	1.929,9	3.108,7

Í töflu 4 er að finna yfirlit yfir allar fasteignir Landfesta og skiptinguna á milli skrifstofu- og verslunarhúsnæðis og iðnaðarhúsnæðis. Leigutekjur félagsins árið 2013 námu 2,1 ma.kr. Allir leigusamningar félagsins bera ákvæði um tengingu leigugreiðslna við vísitölu neysluverðs eða byggingarvísitölu. Engar veltutengingar eru í samningum safnsins. Stærstu leigutakar safnsins eru Fasteignir ríkisins með 15% af leigutekjum, Síminn hf. og Míla hf. með 21% af leigutekjum, en tíu stærstu leigutakar fasteignasafnsins standa undir 65% af tekjum fasteignasafnsins. Bókfært virði fasteignasafnsins nam 23,2 ma.kr. þann 30. júní 2014.

3.5. Hluthafar, stjórnendur og endurskoðendur Landfesta ehf.

Æðsta vald í málefnum Landfesta ehf. er í höndum lögmætra hluthafafunda, samkvæmt því sem lög og samþykktir þess ákveða. Samkvæmt 11. gr. samþykktta félagsins skal halda aðalfund fyrir lok ágúst ár hvert. Sé hluthafi einn þarf ekki að halda aðalfund, heldur skal hluthafinn taka viðeigandi ákvarðanir samkvæmt 59. gr. laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög og skrá þær í gerðarbók samkvæmt 55. gr. framangreindra laga. Aukafundi skal halda eftir ákvörðun stjórnar eða að kröfu hluthafa sem ráða a.m.k. einum tíunda hlut hlutafjár í félaginu. Sé hluthafi einn tekur hann afstöðu til mála, sem almennt er fjallað um á aukafundum, og skráir ákvarðanir í gerðabók. Samkvæmt 12. grein samþykktta skal stjórn boða til hluthafafunda með tilkynningu til hvers hluthafa í ábyrgðarbréfi eða símskeyti eða á annan jafnsannanlegan hátt. Aðalfund skal boða með minnst fjórtán daga fyrirvara en aukafund með minnst sjö daga fyrirvara. Fundarefni skal getið í fundarboði.

Stjórn félagsins stýrir málefnum félagsins milli hluthafafunda. Samkvæmt 1. mgr. 16. gr. samþykktta félagsins skal stjórn skipuð einum til þremur mönnum, kjörnum á aðalfundi til eins árs í senn, þó eigi færri en þremur séu hluthafar fimm eða fleir. Skipi stjórnina einn maður skal jafnfram kjörinn a.m.k. einn varamaður til sama tíma. Undirskrift eins stjórnarmanns bindur félagið. Samkvæmt 3. mgr. 16. gr. fer stjórn með málefni félagsins og gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja manni.

Stjórnarmenn skulu vera lögráða, fjár síns ráðandi og mega ekki á síðustu þremur árum hafa í tengslum við atvinnurekstur hlotið dóm fyrir refsiverðan verknað samkvæmt almennum hegningarlögum eða lögum um hlutafélög, einkahlutafélög, bókhald, ársreikninga, gjaldþrot eða opinber gjöld, sbr. 1. mgr. 42. gr. laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög.

Samkvæmt 18. gr. samþykktta félagsins ræður stjórn framkvæmdastjóra og ákveður starfskjör hans. Skipar einn maður stjórnina getur hann jafnfram verið framkvæmdastjóri samanber 41. gr. laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög. Framkvæmdastjóri annast daglegan rekstur félagsins og kemur fram fyrir hönd þess í öllum málum sem varða venjulegan rekstur.

Núverandi stjórn félagsins var kosin á hluthafafundi félagsins þann 22. ágúst 2014. Hana skipar Garðar Hannes Friðjónsson, stjórnarmaður og framkvæmdastjóri, varamaður í stjórn er Árdís Ethel Hrafnadóttir.

3.5.1. Hluthafar

Einn aðili er skráður í hluthafaskrá Landfesta þann 24. nóvember 2014. Eik fasteignafélag hf. fer með 100% útgefins hlutafjár og fer með yfirráð í Landfestum.

3.5.2. Stjórn útgefanda

Stjórnarmaður og framkvæmdastjóri

Nafn	Garðar Hannes Friðjónsson
Fæðingardagur	28. júlí 1971
Starfsstöð	Landfestar, Álflheimar 74, 104 Reykjavík
Menntun	B.A. gráða heimspeki frá Háskóla Íslands 1995, MBA gráða frá University of Salford, Englandi, 1997.
Fyrst kjörinn	22. ágúst 2014
Starfsreynsla	Landfestar, framkvæmdastjóri 2014, forstjóri Eikar frá 2002, framkvæmdastjóri fjármála- og stjórnunarsviðs Þyrpingar 2000-2002, aðstoðarmaður framkvæmdastjóra Eignarhaldsfélagsins Kringlunnar ehf. 1998-2000.

Varamaður

Nafn	Eyjólfur Gunnarsson
Fæðingardagur	28. nóvember 1972
Starfsstöð	Landfestar, Álflheimar 74, 104 Reykjavík
Menntun	Cand. Oecon í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands 1996.
Fyrst kjörin	12. nóvember 2014
Starfsreynsla	Framkvæmdastjóri útleigu- og rekstrarsviðs Eikar hf. frá október 2014. Deildarstjóri fullnustueignadeildar LBI hf. (áður Landsbanki Íslands hf.) 2009-2014. Framkvæmdastjóri og/eða stjórnarmaður í um tuttugu félögum á vegum LBI á tímabilinu. Framkvæmdastjóri hjá Íslenskum aðalverktökum hf. 2001-2009. Markaðsstjóri Tryggingamiðstöðvarinnar hf. 1998-2001.

3.5.3. Hagsmunaárekstrar stjórnar

Bent er á að Auður Finnbogadóttir, framkvæmdastjóri Lífeyrissjóðs Verkfræðinga, er eiginkona Garðars Hannesar Friðjónssonar. Samkvæmt hluthafaskrá Eikar þann 24. nóvember 2014 er Lífeyrissjóður Verkfræðinga þriðji stærsti hluthafi Eikar með 7,39% eignarhlut. Eignarhlutur Garðars samkvæmt hluthafaskrá þann 24. nóvember 2014 er 0,06% í Eik.

3.5.4. Endurskoðendur

Í samþykktum Landfesta kemur fram að kjósa skuli einn eða fleiri löggilta endurskoðendur eða endurskoðunarfélag á aðalfundi félagsins. Skal hann rannsaka reikninga félagsins fyrir hvert starfsár og leggja niðurstöður sínar fyrir aðalfund.

Núverandi endurskoðunarfélag Landfesta er Ernst & Young ehf., Borgartúni 30, 105 Reykjavík. Endurskoðandi félagsins er Jóhann Unnsteinsson, 120259-3269, löggiltur endurskoðandi. Jóhann er aðili að Félagi löggiltra endurskoðenda. Jóhann undirritaði ársreikninga Landfesta ehf. fyrir árin 2012 og 2013 og árs Slutareikning fyrir tímabilið 1. janúar – 30. júní 2014.

3.6. Mat á virði fasteignasafnsins

Deloitte ehf. var ráðið af Landfestum til að framkvæma mat á virði fasteignasafns skuldabréfaflokks Landfesta LF 14 1. Niðurstaða Deloitte ehf. er að heildarvirði veðsettra eigna skuldabréfaflokksins miðað við 30. júní 2014 sé metið á 18.385 milljónir króna. Verðmat fasteignasafnsins byggir á sjóðstreymisaðferð þar sem áætlað frjáls flæði til hluthafa og lánaðrottna er núvirt með ávöxtunarkröfu á bilinu 5,7% -6,3%.

Samantekt á niðurstöðum virðismatsins er birt í kafla 7 *VIRÐISMAT DELOITTE EHF.* í þessari lýsingu.

4. FJÁRHAGSYFIRLIT

Sögulegar fjárhagsupplýsingar í lýsingu þessari eiga við samstæðu Landfesta ehf. og ná yfir tímabilið 1. janúar 2012 til 30. júní 2014. Ársreikningar samstæðu Landfesta ehf. hafa verið endurskoðaðir af löggiltum endurskoðendum Landfesta ehf. og innihalda áritun þeirra. Ársreikningur samstæðu Landfesta fyrir tímabilið 1. janúar – 30. júní 2014 hefur verið kannað af löggiltum endurskoðendum félagsins. Löggiltir endurskoðendur félagsins, Ernst & Young ehf., hafa ekki hafnað að veita áritun á reikninga félagsins. Þá hefur áritun þeirra hvorki falið í sér fyrirvara né afsal ábyrgðar.

Ársreikningar samstæðu Landfesta ehf. eru gerðir í samræmi við lög um ársreikninga. Félagið er dótturfélag Eikar fasteignafélags hf., kt. 590902-3730, og er hluti af samstæðureikningi móðurfélagsins frá júlí 2014.

4.1. Breytingar frá síðasta ársreikningi

Stjórnendur félagsins telja að ekki hafi orðið neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum félagsins frá síðasta ársreikningi félagsins.

Í árslok 2013 var endursamið um vaxtakjör dótturfélaganna LF2 ehf., LF3 ehf., LF5 ehf., LF6 ehf., LF11 ehf. og LF13 ehf. við Arion banka hf. Vextir á lánum félaganna lækkuðu úr 5,1% í 4,0% frá og með fyrsta gjalddaga á árinu 2014.

Í júní 2014 gaf félagið út skuldabréfaflokk LF 14 1 sem lýsing þessi nær til og voru bankalán ofangreindra féлага auk láns dótturfélagsins LF13 ehf. greidd upp, skuldabréfin bera 3,90% vexti. Landfestar lána andvirði skuldabréfaflokksins LF 14 1 til dótturfélaga sinna.

Engar frekari breytingar hafa orðið á fjárhagsstöðu eða viðskiptastöðu Landfesta ehf. frá 30. júní 2014 til dagsetningar þessarar lýsingar.

4.2. Fjárhagsyfirlit fyrstu sex mánuði árána 2013 og 2014

4.2.1. Rekstrarreikningur 1. janúar til 30. júní árin 2013 og 2014

Hér á eftir er umfjöllun um rekstrarreikning Landfesta ehf. fyrir fyrstu 6 mánuði ársins 2014 og 2013. Neðangreind tafla sýnir rekstrarreikning félagsins á tímabilinu 01.01.2014 til 30.6.2014 og samanburð við sama tímabil á árinu 2013.

Rekstrarreikningur (þús.kr.)	6M 2014	6M 2013
Leigutekjur	1.093.106	1.044.183
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-210.503	-206.006
Hreinar leigutekjur	882.603	838.177
Aðrar tekjur	2.577	4.422
Annar rekstrarkostnaður	-101.932	-69.676
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	783.248	772.923
Matsbreytingar fjárfestingareigna	10.000	307.400
Hagnaður af sölu fjárfestingareigna	0	0
Rekstrarhagnaður án fjármagnskostnaðar	793.248	1.080.323

Fjármunatekjur	1.406	39.931
Fjármagnsgjöld	-873.233	-736.228
Hreinn fjármagnskostnaður	-871.827	-696.297
Hagnaður (-tap) fyrir tekjuskatt	-78.579	384.026
Tekjuskattur	-2.057	-77.522
Hagnaður (-tap) tímabilsins	-80.636	306.504

Hagnaður á hluta:

Hagnaður (-tap) á hverja krónu hlutfjár	-0,04	0,15
---	-------	------

Leigutekjur Landfesta ehf. námu 1.093 m.kr. á fyrri helming ársins 2014, samanborið við 1.044 m.kr. á sama tímabili árið 2013. Hækkuðu þær því um 4,7% milli tímabila. Leigusamningar félagsins eru bundnir vísitölu neysluverðs eða byggingarvísitölu sem skýrir hækkunina. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna nam um 211 m.kr. á fyrri helming ársins 2014, samanborið við 206 m.kr. á sama tímabili árið 2013. Rekstrarkostnaður sem hlutfall af leigutekjum lækkaði hins vegar og var 19,3% á tímabilinu, samanborið við 19,7% á sama tíma 2013.

Hreinar leigutekjur Landfesta ehf. námu því um 883 m.kr. á fyrri helming ársins 2014 samanborið við 838 m.kr. á sama tímabili árið 2013 sem er hækkun um 5,3% á milli tímabila.

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar nam rúmlega 783 m.kr. á fyrri helming ársins 2014, samanborið við 773 m.kr. á sama tíma árið 2013. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar sem hlutfall af leigutekjum var 71,7% fyrir tímabilið, samanborið við 74,0% á sama tímabili í fyrra.

Við mat á gangvirði einstakra fjárfestingaeigna styðst félagið við núvirt 30 ára framtíðar sjóðsflæði sem byggir á viðurkenndum matsaðferðum, svo sem alþjóðlegum matsstöðlum IVS no.1 (e. International Valuation Standards) „Market Value Basis of Valuation“. Ef mismunur er á gangvirði og bókfærðu virði leiðir það til jákvæðrar eða neikvæðrar matsbreytingar sem kemur til hækkunar eða lækkunar á fjárfestingareignum og tekju eða gjaldfærslu í rekstrarreikning á því tímabili sem þær eiga sér stað. Matsbreyting fjárfestingareigna var jákvæð um 10 m.kr. á fyrri helming ársins 2014, samanborið við 307 m.kr. á sama tíma árið 2013.

Hrein fjármagnsgjöld námu tæplega 872 m.kr. á fyrri helming ársins 2014 samanborið við 696 m.kr. á sama tíma árið 2013, hækkuðu um 25,3% á milli tímabila. Hækkunin er að mestu tilkominn vegna endurfjármögnunar en í maí fór félagið í skuldabréfaútböð og í kjölfarið voru eldri lán við lánastofnanir greidd upp.

4.2.2. Efnahagsreikningur 30. júní 2014 og 31. desember 2013

Hér á eftir er umfjöllun um efnahagsreikning Landfesta ehf. í lok júní 2014, samanborið við árslok 2013. Eins og efnahagsreikningur félagsins ber með sér eru fjárfestingareignir stærsti eignaliðurinn og lánsfjármögnun stærsti skuldaliðurinn.

Efnahagsreikningur (þús.kr.)	30.6.2014	30.12.2013
Eignir		
Fjárfestingaeignir	23.193.951	23.130.648
Rekstrarfjármunir	6.489	3.152
Fastafjármunir	23.200.440	23.133.800
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	63.215	74.734
Krafa á Arion banka og tengda aðila	73.157	1.952.982
Handbært fé	324.304	22.537
Veltufjármunir	460.676	2.050.253
Eignir samtals	23.661.116	25.184.053
Eigið fé		
Hlutafé	1.660.333	1.988.333
Yfirverðsreikningur	3.400.525	4.072.525
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.520.050	1.512.050
Óráðastafað eigið fé	208.036	1.176.483
Eigið fé samtals	6.788.944	8.749.391
Skuldir		
Vaxtaberandi lán	15.228.496	14.831.561
Tekjuskattsskuldbinding	1.121.954	1.119.897
Langtímaskuldir	16.350.450	15.951.458
Vaxtaberandi lán	271.832	345.477
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	173.971	92.057
Skuld við Arion banka	75.919	45.670
Skammtímaskuldir	521.722	483.204
Skuldir samtals	16.872.172	16.434.662
Eigið fé og skuldir samtals	23.661.116	25.184.053

Eignir

Heildareignir Landfesta ehf. námu 23.661 m.kr. í lok júní 2014 samanborið við 25.184 m.kr. í árslok 2013, lækkuðu um 6,0% á tímabilinu.

Fjárfestingareignir Landfesta stóðu nánast í stað á tímabilinu og voru bókfærðar á 23.194 m.kr. í lok júní 2014, samanborið við 23.131 m.kr. í lok árs 2013.

Veltufjármunir Landfesta námu samtals um 461 m.kr. í lok júní 2014 samanborið við 2.050 m.kr. í árslok 2013, lækkuðu um 78% á tímabilinu. Lækkunin er að mestu tilkominn vegna þess að í janúar 2014 greiddi Arion banki hf. söluverðið á dótturfélaginu LF12 ehf.

Skuldir

Vaxtaberandi skuldir Landfesta námu 15.500 m.kr. í lok júní 2014, þar af voru langtímaskuldir 15.228 m.kr. og skammtímaskuldir 272 m.kr.

Í árslok 2013 var endursamið um vaxtakjör dótturfélaganna LF2 ehf., LF3 ehf., LF5 ehf., LF6 ehf., LF11 ehf. og LF13 ehf. við Arion banka hf. Vextir félaganna lækkuðu úr 5,1% í 4,0% frá og með fyrsta gjalddaga á árinu 2014. Í maí 2014 fóru Landfestar ehf. svo í skuldabréfaútboð og nam skuldabréfaútgáfan 12.500 m.kr. með 3,9% vöxtum, í kjölfarið greiddi félagið upp öll lán við lánastofnanir.

Eigið fé

Eigið fé Landfesta nam 6.789 m.kr. í lok júní 2014 samanborið við 8.749 m.kr. í árslok 2013. Eiginfjárhlutfall félagsins var 29% í lok tímabils, samanborið við 35% í árslok 2013.

Skýring á lækkun eigin fjár félagsins er að í maí 2014 var nafnverð hlutfjár lækkað um 328 m.kr. og yfirverðsreikningur um 672 m.kr., eða eigið fé samtals lækkað um 1.000 m.kr. Önnur lækkun eigin fjár skýrist aðallega af því að félagið greiddi út arð til hluthafa á tímabilinu og nam arðgreiðslan 880 m.kr.

Hlutfé Landfesta var allt í eigu Arion banka hf. í upphafi tímabilsins. Hlutfé félagsins var selt Eik fasteignafélagi hf. þann 20. desember 2013 og gerður var fyrirvari um samþykki Samkeppniseftirlitsins. Þann 27. júní 2014 samþykkti Samkeppniseftirlitið kaupin og fór afhending hlutfjárins fram þann 11. júlí.

4.2.3. Sjóðstreymisýfirlit 1. janúar til 30. júní 2013 og 2014

Hér á eftir er umfjöllun um sjóðstreymi Landfesta ehf. í lok júní 2014 og 2013.

Sjóðstreymi (þús.kr.)	6M 2014	6M 2013
Rekstrarhreyfingar		
(Tap) hagnaður tímabils	-80.636	306.504
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á handbært fé:		
Matsbreyting fjárfestingareigna	-10.000	-307.400
Afskriftir rekstrarfjármuna	587	495
Söluhagnaður rekstrarfjármuna	-124	0
Hreinn fjármagnskostnaður	871.827	696.297
Tekjuskattskuldbinding, breyting	2.057	63.480
Hreint veltufé frá rekstri	783.711	759.376
Breyting á rekstartengdum eignum	11.519	-7.836
Breyting á rekstartengdum skuldum	7.082	26.290
Handbært fé frá rekstri án vaxta og skatta	802.312	777.830
Greidd vaxtagjöld	-659.268	-389.195
Innborgaðar vaxtatekjur	1.406	39.908
Handbært fé frá rekstri	144.450	428.543
Fjárfestingahreyfingar		
Fjárfesting í fjárfestingareignum	-53.303	-256.890
Söluverð fjárfestingareigna	1.450	0
Keyptir rekstrarfjármunir	-5.250	-455
Kröfur á tengdaaðila, breyting	1.954.738	-273
Fjárfestingahreyfingar	1.897.635	-257.618
Fjármögnunarhreyfingar		
Lækkun hlutafjár	-1.000.000	0
Greiddur arður	-879.811	-37.000
Tekin ný langtímalán	12.500.000	0
Afborganir langtímalána	-35.110	-18.659
Skuldir við dótturfélög, breyting	-3.029	20
Skuldir við tengda aðila, breyting	-12.322.368	-130.143
Fjármögnunarhreyfingar	-1.740.318	-185.782
Handbært fé í ársbyrjun	22.537	1.729.074
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	301.767	-14.856
Handbært fé í lok tímabils	324.304	1.714.217

Rekstrarhreyfingar

Hreint veltufé frá rekstri nam 784 m.kr. í lok júní 2014 samanborið við 759 m.kr. í árslok 2013, jókst um 3,3% á milli tímabila.

Greidd vaxtagjöld námu 659 m.kr. á fyrri helming ársins 2014, samanborið við 389 m.kr. á sama tímabili árið 2013. Hækkun greiddra vaxta skýrist af uppgreiðslugjöldum og lántökukostnaði vegna endurfjármögnunar félagsins.

Handbært fé frá rekstri nam 144 m.kr. á fyrri helming ársins 2014, samanborið við 429 m.kr. á sama tímabili 2013. Lækkunin skýrist aðallega af uppgreiðslu- og lántökugjöldum á tímabilinu, sem félagið greiddi við endurfjármögnun og greiðslu lána við lánastofnanir.

Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar

Helsta fjárfestingahreyfing félagsins á fyrri helming ársins 2014 var að félagið fékk greidda kröfu vegna sölu þess á dótturfélaginu LF 12 ehf.

Fjármögnunarhreyfingar á fyrri hluta árs 2014 tengjast endurfjármögnun félagsins. Félagið lauk endurfjármögnun með skuldabréfaútboði í maí 2014 og greiddi í framhaldinu upp öll lán við lánastofnanir. Lækkun hlutafjár og arðgreiðsla áttu sér einnig stað á tímabilinu.

Landfestar greiddu 880 m.kr. í arð á fyrri helming ársins 2014, samanborið við 37 m.kr. á sama tímabili árið 2013. Hlutafé félagsins var lækkað um 1.000 m.kr. á tímabilinu.

Niðurstaða sjóðstreymis á fyrri helming ársins 2014 var sú að handbært fé hækkaði um 302 m.kr. á tímabilinu.

4.3. Fjárhagsyfirlit fjárhagsáranna 2012-2013

4.3.1. Rekstrarreikningur 2012-2013

Hér á eftir er umfjöllun um rekstrarreikning Landfesta ehf. fyrir árin 2013 og 2012. Neðangreind tafla sýnir rekstrarreikning félagsins á tímabilinu 01.01.2012 til 31.12.2013.

Rekstrarreikningur (þús.kr.)	2013	2012
Leigutekjur	2.131.662	2.020.217
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	(421.161)	(414.613)
Hreinar leigutekjur	1.710.501	1.605.604
Aðrar tekjur	5.795	6.401
Annar rekstrarkostnaður	(129.119)	(133.491)
Rekstrarhagnaður (EBITDA)	1.587.177	1.478.514
Matsbreytingar fjárfestingareigna	1.095.400	1.169.000
Hagnaður af sölu fjárfestingareigna	22.743	4.815
Rekstrarhagnaður án fjármagnskostnaðar	2.705.320	2.652.329
Fjármunatekjur	86.398	69.699
Fjármagnsgjöld	(1.335.001)	(1.459.020)
Hreinn fjármagnskostnaður	(1.248.603)	(1.389.321)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.456.717	1.263.008
Tekjuskattur	(279.242)	(299.067)
Hagnaður ársins	1.177.475	963.941

Hagnaður á hluta:

Hagnaður á hverja krónu hlutfjár 0,59 0,48

Leigutekjur Landfesta námu 2.132 m.kr. á árinu 2013 samanborið við 2.020 m.kr. á árinu 2012, jukust um 5,5% að nafnvirði milli ára. Leigusamningar félagsins eru bundnir vísitölu neysluverðs eða byggingarvísitölu sem skýrir hækkunina, en verðbólga var nokkur á tímabilinu. Að auki batnaði nýtingarhlutfall félagsins.

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna nam 421 m.kr. á árinu 2013, samanborið við 415 m.kr. á árinu 2012. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem hlutfall af leigutekjum var 19,8% á árinu 2013, samanborið við 20,5% árið 2012.

Á árinu 2013 hækkuðu hreinar leigutekjur Landfesta ehf. um 6,5% frá árinu 2012. Hækkunin á árinu 2013 skýrist að mestu leyti vegna hærri leigutekna. Hreinar leigutekjur sem hlutfall af leigutekjum voru 80,2% á árinu 2013 samanborið við 79,5% á árinu 2012.

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar nam 1.587 m.kr. árið 2013 samanborið við 1.479 m.kr. árið 2012. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar sem hlutfall af leigutekjum var 74,5% á árinu 2013, samanborið við 73,2% á árinu 2012.

Við mat einstakra fjárfestingaeigna á gangvirði styðst félagið við núvirt 30 ára framtíðar sjóðsflæði sem byggir á viðurkenndum matsaðferðum, svo sem alþjóðlegum matsstöðlum IVS no.1 (e. International Valuation Standards) „Market Value Basis of Valuation“. Ef mismunur er á gangvirði og bókfærðu virði leiðir það til jákvæðrar eða neikvæðrar matsbreytingar sem kemur til hækkunar eða lækkunar á fjárfestingareignum og tekju eða gjaldfærslu á rekstrarreikning á því tímabili sem þær eiga sér stað. Matsbreyting fjárfestingareigna var jákvæð um 1.095 m.kr. árið 2013 og jákvæð um 1.169 m.kr. árið 2012.

Hrein fjármagnsgjöld lækkuðu um 10,1% á milli árána 2012 og 2013. Lækkunin á árinu 2013 má að mestu leyti rekja til greiðslu uppgreiðslugjalda og lántökukostnaðar á árinu 2012 sem ekki var til að skipta á árinu 2013 og lægri verðbólgu árið 2013.

4.3.2. Efnahagsreikningur 2012-2013

Hér á eftir er umfjöllun um efnahagsreikning Landfesta ehf. í lok árunna 2012 og 2013. Eins og efnahagsreikningur félagsins ber með sér eru fjárfestingareignir stærsti eignaliðurinn og lánsfjármögnun stærsti skuldaliðurinn.

Efnahagsreikningur (þús.kr.)	2013	2012
Eignir		
Fjárfestingaeignir	23.130.648	21.648.547
Rekstrarfjármunir	3.152	3.834
Fastafjármunir	23.133.800	21.652.381
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	74.734	53.884
Krafa á Arion banka hf. og tengda aðila	1.952.982	102.613
Handbært fé	22.537	1.729.074
Veltufjármunir	2.050.253	1.885.571
Eignir samtals	25.184.053	23.537.952
Eigið fé		
Hlutfé	1.988.333	1.988.333
Yfirverðsreikningur	4.072.525	4.072.525
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.512.050	621.410
Óráðastafað eigið fé	1.176.483	926.648
Eigið fé samtals	8.749.391	7.608.916
Skuldir		
Vaxtaberandi lán	14.831.561	14.628.166
Tekjuskattsskuldbinding	1.119.897	854.980
Langtímaskuldir	15.951.458	15.483.146
Vaxtaberandi lán	345.477	303.363
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	92.057	111.098
Skuld við tengda aðila	45.670	31.429
Skammtímaskuldir	483.204	445.890
Skuldir samtals	16.434.662	15.929.036
Eigið fé og skuldir samtals	25.184.053	23.537.952

Eignir

Heildareignir Landfesta ehf. námu 25.184 m.kr. þann 31. desember 2013 samanborið við 23.538 m.kr. á sama tíma árið 2012.

Fjárfestingareignir voru bókfærðar á 23.131 m.kr. í lok árs 2013 samanborið við 21.649 m.kr. í lok árs 2012. Hækkun fjárfestingareigna á árinu 2013 skýrist aðallega af matsbreytingu að fjárhæð 1.095 m.kr., ásamt því að félagið fjárfesti í fjárfestingareignum fyrir tæplega 424 m.kr. Hækkun fjárfestingareigna á árinu 2012 var aðallega tilkominn vegna matsbreytingar að fjárhæð 1.169 m.kr.

Á árinu 2013 seldi félagið dótturfélagið LF12 ehf. til Arion banka hf., söluverðið var 1.879 m.kr. sem var jafnt bókfærðu virði félagsins í lok nóvember 2013.

Veltufjármunir námu samtals 2.050 m.kr. í árslok 2013 samanborið við 1.886 m.kr. í árslok 2012.

Á árinu 2013 var stærsti hluti krafna á Arion banka hf. til kominn vegna sölu félagsins á dótturfélagi sínu LF12 ehf. en krafan var greidd í janúar 2014

Handbært fé nam tæpum 23 m.kr. í lok árs 2013, samanborið við 1.729 m.kr. í lok árs 2012. Lækkun handbærs fjár á árinu 2013 er tilkominn vegna sölunnar á dótturfélaginu LF12 ehf. en stærsti hluti þess var í dótturfélaginu.

Skuldir

Vaxtaberandi skuldir Landfesta námu 15.177 m.kr. í árslok 2013, þar af voru langtímaskuldir 14.832 m.kr. og skammtímaskuldir 345 m.kr. Langtímaskuldir í lok árs 2012 námu 14.628 m.kr. og skammtímaskuldir námu 303 m.kr.

Eigið fé

Eigið fé Landfesta nam 8.749 m.kr. í árslok 2013 samanborið við 7.609 m.kr. í árslok 2012. Í árslok 2013 var eiginfjárhlutfall félagsins 35%, samanborið við 32% í árslok 2012.

4.3.3. Sjóðstreymisyfirlit 2012-2013

Hér á eftir er umfjöllun um sjóðstreymi Landfesta ehf. fyrir árin 2012 og 2013.

Sjóðstreymi (þús.kr.)	2013	2012
Rekstrarhreyfingar		
Hagnaður ársins	1.177.475	963.941
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á hanbært fé:		
Matsbreyting fjárfestingareigna	(1.095.400)	(1.169.000)
Afskriftir rekstrarfjármuna	1.024	960
Söluhagnaður fjárfestingareigna	(22.743)	1.540
Hreinn fjármagnskostnaður	1.248.603	1.389.322
Tekjuskattsskuldbinding, breyting	254.874	299.067
Hreint veltufé frá rekstri	1.563.833	1.485.830
Breyting á rekstrartengdum eignum	11.562	(14.633)
Breyting á rekstrartengdum skuldum	37.944	(22.054)
Handbært fé frá rekstri án vaxta	1.613.339	1.449.143
Greidd vaxtagjöld	(774.183)	(809.970)
Innborgaðar vaxtatekjur	86.366	118.559
Greiddur tekjuskattur	(21.191)	0
Handbært fé frá rekstri	904.331	757.732
Fjárfestingahreyfingar		
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(423.958)	(100.419)
Innborgað söluverð fjárfestingareigna	15.000	1.295
Keyptir rekstrarfjármunir	(342)	(669)
Handbært fé dótturfélags afhent vegna sölu	(1.387.220)	0
Fjárfesting í dótturfélögum, að fráregnu handbæru féi	0	0
Söluverð dótturfélaga	0	0
Kröfur á dótturfélög, breyting	(577.532)	(4.566)
Kröfur á tengdaaðila, breyting	100.967	91.096
Aðrar kröfur, breyting	0	3.598.493
Fjárfestingahreyfingar samtals	(2.273.085)	3.585.230
Fjármögnunarhreyfingar		
Innborgað hlutafé	0	0
Greiddur arður	(37.000)	(280.000)
Tekin ný langtímalán	0	631.759
Afborganir langtímalána	(37.703)	(1.799.381)
Skuldir við dótturfélög, breyting	3.030	4.566
Skuldir við tengda aðila, breyting	(266.110)	(3.474.378)
Fjármögnunarhreyfingar samtals	(337.783)	(4.917.434)
Handbært fé í ársbyrjun	1.729.074	2.303.546
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	(1.706.537)	(574.472)
Handbært fé í árslok	22.537	1.729.074

Rekstrarhreyfingar

Hreint veltufé frá rekstri nam 1.564 m.kr. í árslok 2013 samanborið við 1.486 m.kr. í árslok 2012.

Greidd vaxtagjöld námu 774 m.kr. á árinu 2013 samanborið við 810 m.kr. á árinu 2012. Lækkun greiddra vaxta skýrist af uppgreiðslu lána árið 2012.

Handbært fé frá rekstri nam 904 m.kr. árið 2013 samanborið við 758 m.kr. í árslok 2012.

Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar

Fjárfestingar félagsins í fjárfestingareignum á árinu 2013 námu 424 m.kr., samanborið við 100 m.kr. á árinu 2012. Landfestar greiddu 37 m.kr. í arð á árinu 2013, samanborið við 280 m.kr. á árinu 2012. Enginn ný langtímalán voru tekin á árinu 2013, samanborið við 632 m.kr. á árinu 2012. Afborganir langtímalána námu 38 m.kr. á árinu 2013 samanborið við 1.799 m.kr. á árinu 2012.

Niðurstaða sjóðstreymis á árinu 2013 var sú að handbært fé lækkaði um 1.707 m.kr. á tímabilinu, sem er að mestu tilkomið vegna sölunnar á dótturfélaginu LF12 ehf. en stærsti hluti handbærs fjár Landfesta var í dótturfélaginu.

5. TILKYNNING TIL FJÁRFESTA

Lýsing þessi er birt í tengslum við umsókn um töku skuldabréfaflokks til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ Iceland hf. Skuldabréfin eru gefin út af Landfestum ehf. Upphafleg höfuðstólsfjárhæð útgefina skuldabréfa sem öll hafa verið seld og heimild er til útgáfu nú nemur 12.500.000.000 kr. að nafnverði. Auðkenni flokksins er LF 14 1 hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf. og óskað verður eftir sama auðkenni hjá NASDAQ Iceland hf. Lýsingin er gefin út á íslensku.

Lýsingin er gerð í samræmi við íslensk lög og reglugerðir. Ákvæði VI. kafla laga um verðbréfavíðskipti, nr. 108/2007, taka til almennra útboða verðbréfa og töku verðbréfa til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Ítarlegri reglur er að finna í reglugerð nr. 837/2013 um almennt útboð verðbréfa að verðmæti jafnvirðis 5.000.000 evra í íslenskum krónum eða meira og töku verðbréfa til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og reglugerðar nr. 243/2006 um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar nr. 809/2004 um framkvæmd tilskipunar Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB að því er varðar upplýsingar í lýsingum, svo og framsetningu þeirra, upplýsingar felldar inn með tilvísun, og birtingu lýsinganna, svo og dreifingu auglýsinga, allt með áorðnum breytingum. Lýsingin uppfyllir ákvæði IX. og XIII viðauka reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar nr. 809/2004 sem varðar lágmarkskröfur um upplýsingar sem koma eiga fram í útgefandalýsingu fyrir skuldabréf og afleidd verðbréf og verðbréfalýsingu fyrir skuldabréf og afleidd verðbréf þar sem nafnverð hverrar einingar er a.m.k. 100.000 evrur. Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af þeim reglum NASDAQ OMX Iceland hf. sem gilda um töku verðbréfa til viðskipta. Lýsingin hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi.

Markmiðið með því að fá skuldabréf Landfesta ehf. tekin til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ Iceland hf. er að stuðla að auknum seljanleika og markaðshæfi bréfanna auk þess að tryggja fjárfestum að starfshættir og upplýsingagjöf um m.a. fjárhagsstöðu útgefanda séu í samræmi við Reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga, útgefna af NASDAQ Iceland hf., eins og þær eru á hverjum tíma.

Stjórn Landfesta mun óska eftir að skuldabréfaflokkur Landfesta, LF 14 1, verði tekinn til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ Iceland hf. Í kjölfar þess að lýsingin hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi mun NASDAQ Iceland hf. fara yfir umsóknina og tilkynna opinberlega hvort hún verði samþykkt og þá að skuldabréfin verða teknir til viðskipta. Tilkynningin mun einnig greina frá hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur verði með skuldabréfin á hinum skipulega verðbréfamarkaði, en NASDAQ Iceland hf. tilkynnir slíka dagsetningu með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara.

Stjórn útgefandans telur að skuldabréfaflokkurinn, LF 14 1, uppfylli öll skilyrði fyrir töku til viðskipta á Aðalmarkaði.

Lýsing þessi, dagsett 24. nóvember 2014, inniheldur þær upplýsingar sem nauðsynlegar eru fjárfestum til að þeir geti metið eignir og skuldir, fjárhagsstöðu og afkomu útgefanda. Leitast hefur verið við að setja upplýsingarnar fram á skýran og greinargóðan hátt. Fjárfesting í verðbréfum felur í sér áhættu. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel lýsingu þessa, dagsetta 24. nóvember 2014, en hana má nálgast á vef félagsins www.landfestar.is/fjarfestatengsl eða á prentuðu formi á skrifstofum félagsins að Álftheimum 74, 104 Reykjavík, og er þeim ráðlagt að kynna sér sérstaklega kafla um áhættuþætti. Upplýsingar í lýsingunni byggja á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem lýsingin er dagsett og geta breyst frá því að lýsingin er staðfest og þar til viðskipti hefjast með skuldabréfin á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ Iceland hf., en ef mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varða upplýsingar í lýsingunni, sem máli geta skipt við mat á verðbréfunum, koma fram á þessu tímabili, skal útbúa viðauka við lýsinguna í samræmi við 46. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, þar sem greint er frá viðkomandi atriðum. Viðaukinn skal staðfestur af Fjármálaeftirlitinu innan sjö virkra daga og birtur á sama hátt og upprunalega lýsingin.

Eftir birtingu lýsingarinnar er fjárfestum ráðlagt að kynna sér allar opinberar upplýsingar sem gefnar eru út af Landfestum eða varða félagið.

Lýsingu þessa má undir engum kringumstæðum skoða eða túlka sem loforð um árangur í rekstri eða um ávöxtun fjármuna af hálfu útgefanda, seljanda, umsjónaraðila eða annarra aðila. Fjárfestar eru minntir á að kaup á verðbréfum eru í eðli sínu áhættufjárfesting sem byggist á væntingum en ekki lofordum og fjárfesting á fjármálagerningum sem gefnir eru út af

Landfestum eru alfarið á ábyrgð hvers fjárfestis fyrir sig. Fjárfestar eru minntir á að þeir verða fyrst og fremst að treysta eigin dómgreind vegna fjárfestingar í verðbréfum Landfesta og taka tillit til starfsumhverfis félagsins, hagnaðarvonar, ytri aðstæðna og þeirrar áhættu sem í fjárfestingunni felst. Fjárfestum er bent á að hægt er að leita ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjá bönkum, verðbréfafyrirtækjum og sparisjóðum, til aðstoðar við mat á verðbréfum útgefanda sem fjárfestingarkosti. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup í verðbréfum útgefanda kunna að hafa og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.

Lýsingu þessari eða öðrum skjölum sem eru hluti af lýsingunni, dagsettri 24. nóvember 2014, skal ekki dreifa (hvorki senda í pósti né dreifa á annan hátt) til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótar skráningarferlis eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef slík dreifing greinir á við lög eða reglur viðkomandi landa. Lýsingu þessari eða öðrum skjölum sem eru hluti af lýsingunni skal ekki dreifa á neinn hátt til eða innan Bandaríkjanna, Ástralíu, Kanada eða Japan. Landfestar og Arion banki hf. eru ekki skaðabótaskyld vegna dreifingar til þriðja aðila á lýsingunni.

Við það að verðbréf útgefanda eru tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ Iceland hf. lýtur útgefandinn upplýsingaskyldu á markaði samkvæmt lögum, birtir tilkynningar opinberlega og lýtur reglum NASDAQ Iceland hf. Núgildandi Reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga, útgefna af NASDAQ Iceland hf. 17. desember 2013, kveða m.a. á um að auk opinberrar birtingar allra fjárhagsupplýsinga í samræmi við lög og reglur um reikningsskil sem gilda um félagið á hverjum tíma (þ.e. birting ársreikninga og árshlutareikninga) beri útgefanda verðbréfa, sem tekin hafa verið til viðskipta, eins fljótt og unnt er, að birta upplýsingar um ákvarðanir eða aðrar forsendur og aðstæður sem eru verðmótandi, þ.e. upplýsingar sem ástæða er til að ætla að geti haft marktæk áhrif á markaðsverð verðbréfa. Opinber birting telst vera þegar upplýsingar hafa verið birtar almenningi á Evrópska efnahagssvæðinu. Samhliða opinberri birtingu skal útgefandi senda upplýsingarnar til FME í samræmi við lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, auk þess sem þær skulu vera sendar til NASDAQ Iceland hf. í eftirlitsskyni í samræmi við reglur NASDAQ Iceland hf. fyrir útgefendur fjármálagerninga. Meðan verðbréf Landfesta eru til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði mun útgefandinn birta framangreindar upplýsingar opinberlega og á vef félagsins, á slóðinni <http://landfestar.is/um-landfestar>.

5.1. Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

Athygli er beint að þeim hagsmunum sem Arion banki hf. kann að hafa í tengslum við að skuldabréf Landfesta verða tekin til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf:

- Arion banki hf. á 23,93% eignarhlut í móðurfélagi Landfesta, Eik fasteignafélagi hf.
- Fyrirtækjaráðgjöf Fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf. hefur umsjón með töku á skuldabréfaflokki útgefanda til viðskipta á Aðalmarkað NASDAQ Iceland hf. og þar með talið hafði hún umsjón með gerð lýsingar, og fær þóknun frá útgefanda fyrir þá þjónustu.
- Fyrirtækjaráðgjöf og markaðsviðskipti Fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf. höfðu umsjón með lokuðu útboði og sölu skuldabréfa til fagfjárfesta og fengu þóknun frá útgefanda fyrir þá þjónustu.
- Arion banki hf. er viðskiptabanki útgefanda.

Bankinn fer fram á það við fjárfesta að þeir kynni sér upplýsingar um reglur Arion banka hf. um hagsmunaárekstra, sem eru settar í samræmi við 8. gr. í lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, en þær er að finna á vefslóðinni <http://www.arionbanki.is/bankinn/stjornarhaettir/reglur-og-skilmalar/>, og að þeir kynni sér alla hugsanlega hagsmunaárekstra sem tilgreindir eru í þeirri lýsingu sem þessi útgefandalýsing er hluti af.

Hér á eftir fara upplýsingar um reglur Arion banka hf. um hagsmunaárekstra:

Arion banki hf. býður fjölbreytt úrval vöru og þjónustu fyrir stóran hóp viðskiptavina. Í slíkri viðskiptastarfsemi getur sú staða óhjákvæmilega komið upp að hagsmunir viðskiptavina Arion banka hf. fara ekki saman við hagsmuni Arion banka hf. (þ.m.t. hagsmuni starfsmanna eða aðila tengdum bankanum); og/eða hagsmuni annarra viðskiptavina Arion banka hf. Komi þessi staða upp mun bankinn grípa til allra skynsamlegra leiða til að koma í veg fyrir að

hagsmunaárekstrar leiði af sér tjón fyrir viðskiptavini. Hjá Arion banka hf. er skriflegt fyrirkomulag, bæði kerfislegt og stjórnunarlegt, til að koma í veg fyrir hagsmunaárekstra sem gætu falið í sér raunverulega hættu á tjóni fyrir einn eða fleiri viðskiptavini bankans. Arion banki hf. fylgir ákveðnu fyrirkomulagi til að hafa stjórn á, og koma í veg fyrir, hagsmunaárekstra. Fyrirkomulagið miðast við að tryggja, að starfsfólk og félög innan Arion banka hf. geri sér grein fyrir hættunni á hagsmunaárekstrum, vinni sjálfstætt og leitist við að vernda hagsmuni viðskiptavina. Þetta felur í sér: skilvirkt ferli til stýringar á flæði upplýsinga; sérstaka yfirumsjón með starfsfólki, sem hefur það meginhlutverk að þjónusta viðskiptavini vegna hagsmuna sem mögulega gætu stangast á við aðra ríka hagsmuni (þ.m.t. hagsmuni Arion banka hf.); aðskilnað milli starfsfólks sem starfar og þiggur laun/þóknun á mismunandi sviðum bankans þar sem hagsmunaárekstrar gætu myndast; úrræði til að koma í veg fyrir eða takmarka að einstaklingur geti haft óeðlileg áhrif á hvernig þjónusta er veitt eða starfsemi fer fram og; úrræði til að koma í veg fyrir eða stjórna aðkomu utanaðkomandi starfsmanna þar sem slík aðkoma getur komið í veg fyrir virka stjórn á hagsmunaárekstrum. Ef ljóst er að þær ráðstafanir gegn hagsmunaárekstrum sem Arion banki hf. grípur til, eru ekki fullnægjandi svo fyrirbyggja megi með nægjanlegri vissu, hættu á tjóni á hagsmunum viðskiptavina, mun Arion banki hf. greina frá með skýrum hætti um eðli og/eða orsakir hagsmunaárekstra áður en viðskipti fara fram.

5.2. Skilgreiningar og tilvísanir

Vísun til „útgefanda“, „Landfesta“ eða „félagsins“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til Landfesta ehf., kennitala 440805-0270, Álíheimum 74, 104 Reykjavík, og dótturfélaga þess, nema annað megi skilja af samhengi textans. Landfestar er lögformlegt heiti útgefandans.

Vísun til „Eikar“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til Eikar fasteignafélags hf., kennitala 590902-3730, Álíheimum 74, 104 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „skuldabréfanna“ eða „skuldabréfaflokksins“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til skuldabréfaflokks Landfesta, hjá Verðbréfaskráningu Íslands með auðkennið LF 14 1 og ISIN-númerið IS0000024883, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „skuldabréfaeigenda“ eða „skuldabréfaeigendanna“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til þeirra handhafa skuldabréfa í skuldabréfaflokki Landfesta með auðkennið LF 14 1 og ISIN-númerið IS0000024883, með tilheyrandi tryggingum, sem geta á hverjum tíma framvísað staðfestingu Verðbréfaskráningar Íslands hf. eða viðeigandi reikningsstofnunar á eignarhaldi handhafanna á skuldabréfunum á vörslureikningi, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „lýsingarinnar“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til lýsingar útgefanda, sem dagsett er 24. nóvember 2014, og er birt í tengslum við umsókn um töku skuldabréfaflokks Landfesta, LF 14 1, til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ Iceland hf., nema annað megi skilja af samhengi textans. Framangreind skjöl má finna á vef félagsins, <http://landfestar.is/um-landfestar>.

Vísun til „umsjónaraðila“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til Fyrirtækjaráðgjafar Fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf., kt. 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „söluaðila“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til fyrirtækjaráðgjafar og markaðsviðskipta Fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf., kt. 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „FME“ eða vísun til „Fjármálaeftirlitsins“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til Fjármálaeftirlitsins á Íslandi, kennitala 541298-3209, Höfðatúni 2, 105 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „NASDAQ Iceland hf.“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til Kauphallar Íslands hf., erlent aukahéiti NASDAQ Iceland hf., kennitala 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „Verðbréfaskráningarinnar“ eða „Verðbréfaskráningar Íslands“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til Verðbréfaskráningar Íslands hf., kennitala 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „SE“ eða „Samkeppniseftirlitsins“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til Samkeppniseftirlitsins á Íslandi, kennitala 410705-0600, Borgartúni 26, 125 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Hugtakið „króna“ eða skammstöfunina „kr.“ eða „ISK“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til gjaldmiðilsins íslenskrar krónu. Skammstöfunina „m.kr.“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til milljóna króna. Skammstöfunina „ma.kr.“ eða „mö.kr.“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til milljarða króna.

Hugtakið „veðþolar“ í lýsingu þessari skal túlka sem tilvísun til eigenda þeirra fasteigna sem settar eru að veði til tryggingar greiðslu á kröfum samkvæmt skuldabréfaflokki LF 14 1.

Hugtakið „tryggingarbréf“ í þessari lýsingu skal túlka sem tryggingabréf það sem finna má undir viðauka 2 við útgáfulýsingu skuldabréfaflokksins LF 14 1 sem birt er á vefsvæði Verðbréfaskráningar Íslands, http://vbsi.is/media/PDF/Skuldabref_LF_14_1.pdf.

Hugtakið „veðandlag“ í þessari lýsingu skal túlka sem þau réttindi sem útgefandi eða aðrir aðilar, hafa á hverjum tíma veitt til tryggingar skuldabréfunum samkvæmt skilmálum skuldabréfanna.

Þegar vísað er til laga og reglugerða í útgefandalýsingu þessari er vísað til íslenskra laga og reglugerða, með áorðnum breytingum.

5.3. Gildistími og aðgengi að lýsingu

Gildistími lýsingar þessarar dagsettri 24. nóvember 2014 er 12 mánuðir frá staðfestingu Fjármálaeftirlitsins.

Aðgengi að lýsingu þessari verður tryggt meðan lýsingin er í gildi. Það verður gert með birtingu á vef félagsins, <http://landfestar.is/fjarfestatengsl>, fjárfestar geta einnig nálgast lýsinguna í prentuðu formi óski þeir þess á skrifstofum félagsins að Álfheimum 74, 104 Reykjavík.

5.4. Skjöl til sýnis

Eftirfarandi gögn eru hluti af lýsingu þessari, sett fram í kafla 6 *ÚTGÁFULÝSING SKULDABRÉFAFLOKKS LANDFESTA EHF.*, LF 14 1, kafla 7 *VIRÐISMAT DELOITTE EHF.*, kafla 8 *FJÁRHAGSUPPLÝSINGAR 2012-2014* og kafla 9 *SAMÞYKKTIR LANDFESTA EHF.* og tiltekin sem skjöl til sýnis: Útgáfulýsing dagsett 12. júní 2014, Verðmat fasteignasafns dagsett 30. júlí 2014, samandreginn árs hlutareikningur 30. júní 2014, endurskoðaður ársreikningur útgefanda fyrir fjárhagsárið 2013 sem lauk 31. desember 2013, endurskoðaður ársreikningur útgefanda fyrir fjárhagsárið 2012 sem lauk 31. desember 2012, samþykktir félagsins, dagsettar 22. ágúst 2014.

Meðan lýsingin er í gildi er heimilt að skoða skjöl sem vísað er til sem skjöl til sýnis hér að framan, en slíkt aðgengi er veitt með birtingu lýsingarinnar á vef félagsins, <http://landfestar.is/um-landfestar>, og hjá útgefanda í höfuðstöðvum félagsins að Álfheimum 74 í Reykjavík.

5.5. Upplýsingar frá þriðja aðila

Upplýsingar í lýsingu þessari sem aflað hefur verið frá Þjóðskrá Íslands og Samkeppniseftirlitinu eru fengnar úr opinberum gögnum viðkomandi stofnana. Útgefandi staðfestir, að svo miklu leyti sem honum er kunnugt um og honum 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.

Þjóðskrá Íslands heldur fasteignaskrá og þjóðskrá, ákveður brunabóta- og fasteignamat og annast rannsóknir á fasteignamarkaðinum. Stofnunin gefur út vegabréf, nafnskríteini og Íslykil og ýmis vottorð. Þjóðskrá Íslands leggur áherslu á rafræna stjórnslu og rekur meðal annars upplýsinga- og þjónustuveituna Ísland.is ásamt innskráningarþjónustu Ísland.is Stofnunin sér einnig um rekstur starfs- og upplýsingakerfa fyrir sýslumenn og sveitafélög. Stofnunin heyrir undir innanríkisráðuneyti. Vefur Þjóðskrár Íslands er á slóðinni www.skra.is.

Samkeppniseftirlitinu ber að ná markmiðum samkeppnislaga með því að vinna gegn óhæfilegum hindrunum og takmörkunum á frelsi í atvinnurekstri, vinna gegn skaðlegri fákeppni og samkeppnishömlum og auðvelda aðgang nýrra keppnauta að markaðnum. Vefur Samkeppniseftirlitsins er á slóðinni www.samkeppni.is.

5.6. Umsjónaraðili og aðrir ráðgjafar

Fyrirtækjaráðgjöf Fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf., kennitala 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, hefur umsjón með því ferli að fá skuldabréfaflokkinn LF 14 1 útgefnum af Landfestum tekin til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ Iceland hf. og hefur verið til ráðgjafar útgefandanum við undirbúning þessarar lýsingar. Fyrirtækjaráðgjöf Fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf. hefur unnið að gerð lýsingar þessarar í samráði við stjórnendur og stjórn útgefandans og er hún byggð á upplýsingum frá útgefanda, þar á meðal á upplýsingum úr verðmati á fasteignasafn Landfesta, könnuðum árs hlutareikningi fyrir tímabilið 1. janúar – 30. júní 2014 og endurskoðuðum ársreikningum fyrir fjárhagsárin 2012 og 2013.

Deloitte ehf., kt. 521098-2449, Smáratorgi 3, 201 Kópavogi, var ráðið af Landfestum ehf. til að framkvæma virðisútreikning á fasteignasafni Landfesta sem er til tryggingar efnudum skuldabréfaflokksins LF 14 1 og tilgreint er í tryggingabréfi sem finna má í viðauka 2 við útgáfulýsingu skuldabréfaflokksins. Samantekt á niðurstöðum virðismatsins er birt í 7. kafla þessarar lýsingar.

5.7. Yfirlýsing endurskoðanda útgefanda

Ernst & Young ehf., kt. 520902-2010, Borgartúni 30, 105 Reykjavík, hefur endurskoðað ársreikninga samstæðu Landfesta ehf. fyrir fjárhagsárin sem enduðu 31. desember 2012 og 31. desember 2013 auk þess að hafa kannað árs hlutareikning samstæðu Landfesta ehf. fyrir tímabilið 1. janúar – 30. júní 2014. Áritun framangreindra reikninga var án athugasemda. Ernst & Young ehf. staðfestir að upplýsingar í lýsingu þessari sem varða framangreind reikningsskil eru í samræmi við endurskoðaða ársreikninga og kannaðan árs hlutareikning samstæðu Landfesta ehf.

Reykjavík, 24. nóvember 2014

Fyrir hönd Ernst & Young ehf.

Jóhann Unnsteinsson

löggiltur endurskoðandi

5.8. Yfirlýsing ábyrgðaraðila lýsingar fyrir hönd útgefanda

Stjórnarmaður og framkvæmdastjóri Landfesta ehf., Álfheimum 74, 104 Reykjavík, lýsa því yfir fyrir hönd Landfesta ehf, sem útgefanda, að samkvæmt þeirra bestu vitund eru upplýsingarnar, sem þessi lýsing hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og engum upplýsingum verið sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 24. nóvember 2014

Fyrir hönd Landfesta ehf.

Garðar Hannes Friðjónsson

Stjórnarmaður og framkvæmdastjóri Landfesta ehf.

**6. ÚTGÁFULÝSING SKULDABRÉFAFLOKKS LANDFESTA EHF.,
LF 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.*
Landfestar ehf., kt. 440805-0270, stofndagur 3. ágúst 2005, Álfheimum 74, 104 Reykjavík, s. 422-1400
Heimild til útgáfu: Stjórn Landfesta ehf. veitti á fundi sínum þann 4. júní 2014 heimild til útgáfu skuldabréfaflokks þessa. Samþykkt var að skuldabréfaflokkurinn yrði opinn en að útgefið nú yrðu kr. 12.500.000.000, samþykki stjórnar þarf til að stækka flokkinn.
- 1.2 *Nöfn og kenitölur forsvarsmanna útgefanda.*
Framkvæmda- og fjármálastjóri, Hulda Snorradóttir, kt. 101165-3299, Stuðlabergi 108, 221 Hafnarfjörður.

Stjórnarmenn:
Hrönn Pétursdóttir, stjórnarformaður, 070666-4489
Halldór Vilhjálmsson, kt. 051146-2559
Sigurbjörg Ólafsdóttir, kt. 200378-3939
Stefán Pétursson, kt. 010163-5879
- 1.3 *Lög og reglur sem útgefandi starfar eftir ef sérlög gilda um starfsemi hans.*
Útgefandi starfar samkvæmt lögum um einkahlutafélög nr. 138/1994. Engin sérlög gilda um starfsemi útgefanda.

2. kafli

Upplýsingar um útgáfuna:

- 2.1 *Viðtakandi greiðslna og annarra upplýsinga hjá útgefanda sem varða útgáfuna, nafn/nöfn, kennit. og netfang.*
Fyrir hönd Landfesta ehf, kt. 440805-0270, framkvæmda- og fjármálastjóri Landfesta ehf., Hulda Snorradóttir, kt. 101165-3299, hulda@landfestar.is

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

Auðkenni: LF 14 1

ISIN númer: IS0000024883

Tegund bréfs: jafnar greiðslur

Stærð skuldabréfaflokks: 12.500.000.000 ISK

Nafnverðseiningar: 20.000.000 ISK

Útgáfudagur: 12. júní 2014

Lokagjalddagi: 12. júní 2044

Verðtrygging: Skuldabréfið er verðtryggt með vísitölu neysluverðs („VNV“) með grunnvísitölu þann 12. júní 2014, sem er 421,11 stig (dagvísitala). Höfuðstóll skal reiknaður áður en vextir eru reiknaðir.

Nafnvextir: 3,90%

Dagregla: 30/360

Fyrsti vaxtadagur: 12. júní 2014

Fyrsti gjalddagi vaxta: 12. desember 2014

Fjöldi gjalddaga á ári: Árlegir gjalddagar skuldabréfsins eru tveir; 12. júní og 12. desember.

Skilmálar skuldabréfanna: Þeir skilmálar sem tilgreindir eru í útgáfulýsingu þessari.

Greiðslur vaxta og höfuðstóls: Höfuðstóll og vextir skulu greiðast með 60 jöfnum greiðslum (annuity) sem fram skulu fara á gjalddögum þann 12. júní og 12. desember ár hvert, í fyrsta sinn þann 12. desember 2014.

Beri gjalddaga upp á dag þar sem bankar í Reykjavík eru almennt ekki opnir til viðskipta, skal gjalddagi samkvæmt ofangreindu frestast og skal gjalddagi þá vera á þeim næsta degi þar sem bankar í Reykjavík eru almennt opnir til slíkra viðskipta. Kallast slíkur dagur bankadagur í skilmálum skuldabréfanna.

Útgefandi mun inna af höndum greiðslur af skuldabréfunum hjá þeim reikningsstofnunum þar sem hver skuldabréfaeigenda eru skráðir með vörslureikninga, byggt á greiðsluupplýsingum sem hann mun afla frá Verðbréfaskráningu Íslands hf. Hver

reikningsstofnun um sig mun síðan inna af hendi umræddar greiðslur til þeirra skuldabréfaeigenda sem þar eiga vörslureikninga.

Með hugtakinu reikningsstofnun í skilmálum skuldabréfanna er átt við reikningsstofnun, eins og það hugtak er skilgreint í 2. gr. laga nr. 131/1997 um rafræna eignaskráningu verðbréfa.

Gjaldmiðill skuldabréfanna: Íslensk króna (ISK).

Uppgreiðsluheimild: Útgefanda er óheimilt að greiða skuld samkvæmt skuldabréfunum fyrir lokagjalddaga þeirra. Útgefanda skal þó vera heimilt frá og með gjalddaga þann 12. júní 2019 að greiða skuldina hraðar upp eða að fullu áður en að samningsbundnum lokagjalddaga er komið. Skal slík innborgun eða uppgreiðsla fara fram á samningsbundnum gjalddögum skuldabréfanna. Hyggist útgefandi nýta sér þessa heimild til innborgunar eða uppgreiðslu skal útgefandi gera skuldabréfaeigendum grein fyrir því með tilkynningu sem birt skal í kauphöll, eigi síðar en 15 dögum fyrir þann gjalddaga skuldabréfanna þar sem innborgun eða uppgreiðsla þeirra skal eiga sér stað.

Útgefandi skal greiða sérstakt uppgreiðslugjald af uppreiknaðri fjárhæð þeirrar afborgunar, sem greidd er umfram hina samningsbundnu afborgun á viðkomandi gjalddaga. Uppgreiðslugjaldið skal vera eftirfarandi:

Frá og með 12. júní 2019 til og með 12. desember 2023: 1,50%

Frá og með 12. júní 2024 og síðar: 0,50%

Við uppgreiðslu skuldabréfanna að fullu skal miða við uppreiknaðan höfuðstól skuldabréfaflokksins, m.v. vísitölu neysliverðs auk áfallinna vaxta á uppgreiðsludegi.

Samstæða: Með hugtakinu samstæða í útgáfulýsingu þessari er átt við samstæðu útgefanda í skilningi 7. sbr. 5. og 6. tl. 2. gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga.

Skuldabréfaeigendur: Hugtakið skuldabréfaeigendur í skilmálum skuldabréfanna vísar til þeirra handhafa skuldabréfa í skuldabréfaflokknum, með tilheyrandi tryggingum, sem geta á hverjum tíma framvísað staðfestingu Verðbréfaskrár Íslands hf. eða viðeigandi reikningsstofnunar á eignarhaldi handhafanna á skuldabréfunum á vörslureikningi.

Skuldabréfin: Með hugtakinu skuldabréf í útgáfulýsingu þessari er átt við þau skuldabréf sem gefin eru út af hálfu útgefanda á hverjum tíma í skuldabréfaflokknum LF 14 1, með þeim skilmálum sem lýst er í útgáfulýsingu þessari og þeim tryggingum sem til veðandlagsins (sbr. síðar) heyra á hverjum tíma. Er í útgáfulýsingu þessari jöfnum höndum vísað til hugtakanna „skuldabréfin“ eða „skuldabréfaflokkurinn“ þegar vísað er til skuldabréfanna í heild.

Veðþolar: Eigendur þeirra fasteigna sem settar eru að veði til tryggingar greiðslu á kröfum samkvæmt skuldabréfunum.

Tryggingar: Til tryggingar efndum skuldabréfsins veita veðþolar 1. veðrétt í fasteignasafni því sem tilgreint er í tryggingarbréfi, í útgáfulýsingu þessari nefnt „tryggingarbréfið“, sem gefur að finna í viðauka nr. 2 við útgáfulýsingu þessa.

Útgefanda er heimilt að veðsetja innstæður á bankareikningum sem hluta af veðandlaginu sé þess þörf til að uppfylla sérstöku skilyrði skuldabréfaflokksins. Gerður skal sérstakur handsveðsamningur komi til slíkrar veðsetningar. Er veðvörsluaðila heimilt að fela þriðja aðila vörslur slíks handveðsetts bankareiknings samkvæmt sérstökum samningi þar um.

Þau réttindi sem útgefandi eða aðrir aðilar, hafa á hverjum tíma veitt til tryggingar fyrir skuldabréfunum nefnast einu nafni veðandlagið („veðandlagið“) í skilmálum skuldabréfanna.

Útreikningsaðili: Útgefandi mun annast um ákvörðun þeirrar fjárhæðar sem koma skal til greiðslu af skuldabréfunum á hverjum gjalddaga þeirra samkvæmt skilmálum skuldabréfanna.

Veðvörsluaðili: Útgefandi mun, að teknu tilliti til hagsmuna skuldabréfaeigenda, tilnefna sérfróða aðila, einn eða fleiri, sem óháðir eru útgefanda, til þess að gegna starfi veðvörsluaðila í þágu skuldabréfaeigenda.

Fyrsti veðvörsluaðilinn er Íslög ehf., kt. 690312-1150, Túngötu 6, 101 Reykjavík.

Einföldum meirihluta skuldabréfaeigenda samkvæmt heildarfjárhæð krafna á grundvelli skuldabréfanna er heimilt að krefjast þess, með ákvörðun sem tekin er á fundi skuldabréfaeigenda, sbr. síðar, að veðvörsluaðila sé vikið til hliðar og nýr skipaður í hans stað. Útgefandi mun, þegar í stað eftir að honum hefur borist tilkynning um slíka ákvörðun fundar skuldabréfaeigenda, skipa nýjan veðvörsluaðila í samræmi við óskir skuldabréfaeigenda þar um. Hinn nýi veðvörsluaðili skal gangast undir ákvæði veðvörslusamningsins.

Láti veðvörsluaðili af störfum að eigin ósk skal fráfarandi veðvörsluaðili með atbeina umboðsaðila skuldabréfaeigenda boða til fundar skuldabréfaeigenda, þar sem tillaga að nýjum umboðsaðila skuldabréfaeigenda skal borin undir fundinn. Útgefandi mun, þegar í stað eftir að honum hefur borist tilkynning um slíka ákvörðun meirihluta skuldabréfaeigenda miðað við kröfufjárhæð þeirra á fundi skuldabréfaeigenda, skipa nýjan veðvörsluaðila skuldabréfaeigenda í samræmi við óskir skuldabréfaeigenda þar um. Hinn nýi veðvörsluaðili skal gangast undir ákvæði veðvörslusamningsins.

Hlutverk veðvörsluaðila skal m.a. vera að:

- a) undirrita veðvörslusamning við útgefanda og umboðsaðila skuldabréfaeigenda, f.h. skuldabréfaeigenda, varðandi þá þjónustu tengda veðvörslunni sem veðvörsluaðilinn skal veita og réttindi og skyldur hans í því sambandi;
- b) ljúka gerð veðskjala og annast öflun réttarverndar veða, að því marki sem slík skjöl liggja ekki fyrir, allt í umboði skuldabréfaeigenda;

- c) gera, í umboði skuldabréfaeigenda samkvæmt veðvörslusamningnum, nauðsynlegar breytingar á veðskjölum og veita heimildir og fyrirmæli til þriðja aðila, að því marki sem nauðsynlegt er til þess að útgefandi fái nýtt heimildir sínar til að gera breytingar á veðandlagi samkvæmt skilmálum skuldabréfanna, þar með talið gera handveðssamning vegna veðsetningar innstæðna á bankareikningum og samning við þriðja aðila um vörslur slíkra bankainnstæðna;
- d) annast varðveislu frumrita allra veðskjala;
- e) leggja mat á virði þeirra eigna sem útgefandi býður fram til veðsetningar í tengslum við breytingar á veðandlagi samkvæmt skilmálum skuldabréfanna;
- f) annast nauðsynlegar fullnustuaðgerðir í samvinnu við umboðsaðila skuldabréfaeigenda, þ.m.t. höfða dómsmál, leggja fram aðfarar- og/eða nauðungarsölubeiðnir og eftir atvikum leita annarrar fullnustu skuldabréfanna fyrir hönd skuldabréfaeigenda í kjölfar gjaldfellingar skuldabréfanna, allt samkvæmt samþykkt meirihluta skuldabréfaeigenda að kröfufjárhæð á fundi þeirra;
- g) upplýsa umboðsaðila skuldabréfaeigenda um veðstöðu og ástand veðsettra eigna, að því marki sem óskað kann að vera eftir af hálfu meirihluta skuldabréfaeigenda að kröfufjárhæð eða af umboðsaðila skuldabréfaeigenda; auk þess að
- h) sækja fundi skuldabréfaeigenda, gera þar grein fyrir störfum sínum og taka við fyrirmælum um framkvæmd þeirra eftir því sem fundur kann að ákvarða;
- i) annast í samvinnu við umboðsaðila skuldabréfaeigenda viðtöku þeirra fjármuna sem skuldabréfaeigendum kunna að greiðast í kjölfar fullnustu veða og ráðstöfun slíkra fjármuna til skuldabréfaeigenda í réttu hlutfalli við skuldabréfaeign þeirra í samvinnu við umboðsaðila skuldabréfaeigenda.

allt eins og nánar er tilgreint í veðvörslusamningnum.

Verði ágreiningur milli veðvörsluaðila og umboðsaðila skuldabréfaeigenda um framkvæmd starfa samkvæmt staflíð f) að ofan, skal veðvörsluaðili hlíta fyrirmælum umboðsaðila skuldabréfaeigenda um það hvernig staðið skal að þeim ráðstöfunum sem þar er lýst. Veðvörsluaðili er ekki ábyrgur gagnvart skuldabréfaeigendum eða umboðsaðila þeirra vegna athafna eða athafnaleysis sem leiðir af hlýðni við slík fyrirmæli umboðsaðila skuldabréfaeigenda.

Verði ágreiningur milli veðvörsluaðila og útgefanda um verðmat það sem veðvörsluaðila ber að framkvæma samkvæmt staflíð e) að ofan, skulu veðvörsluaðili og útgefandi reyna eftir föngum og með málefnalegum hætti að jafna slíkan ágreining sín í millum. Skal útgefandi hafa 14 daga frá því veðvörsluaðili kunngerir honum niðurstöðu verðmatsins, til þess að leggja með skriflegum hætti fram mótmæli gegn því og skulu í kjölfarið eiga sér stað viðræður útgefanda og veðvörsluaðila samkvæmt framansögðu. Hafi veðvörsluaðila ekki borist mótmæli útgefanda við verðmatinu við lok framangreinds frests, skal litið svo á að verðmat veðvörsluaðila sé endanlegt. Hið sama gildir ef útgefandi og veðvörsluaðili ná ekki samkomulagi um endurskoðun verðmats veðvörsluaðila innan þriggja vikna frá því veðvörsluaðila bærust mótmæli útgefanda samkvæmt framansögðu.

Póknun veðvörsluaðila: Póknun veðvörsluaðila greiðist af útgefanda.

Umboðsaðili skuldabréfaeigenda: Útgefandi mun, að teknu tilliti til hagsmuna skuldabréfaeigenda, tilnefna umboðsaðila skuldabréfaeigenda. Skal umboðsaðilinn vera fjármálaþyriræki eða annar sérfróður aðili sem er óháður útgefanda.

Fyrsti umboðsaðili skuldabréfaeigenda skal vera PricewaterhouseCoopers ehf., kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík.

Einföldum meirihluta skuldabréfaeigenda samkvæmt heildarfjárhæð krafna á grundvelli skuldabréfanna er heimilt að krefjast þess, með ákvörðun sem tekin er á fundi skuldabréfaeigenda, sbr. síðar, að umboðsaðila skuldabréfaeigenda sé vikið til hliðar og nýr skipaður í hans stað. Útgefandi mun, þegar í stað eftir að honum hefur borist tilkynning um slíka ákvörðun fundar skuldabréfaeigenda, skipa nýjan umboðsaðila skuldabréfaeigenda í samræmi við óskir skuldabréfaeigenda þar um. Hinn nýi umboðsaðili skuldabréfaeigenda skal gangast undir ákvæði samnings um starfa umboðsaðila skuldabréfaeigenda.

Láti umboðsaðili skuldabréfaeigenda af störfum að eigin ósk skal fráfarandi umboðsaðili skuldabréfaeigenda boða til fundar skuldabréfaeigenda, þar sem tillaga að nýjum umboðsaðila skuldabréfaeigenda skal borin undir fundinn. Útgefandi mun, þegar í stað eftir að honum hefur borist tilkynning um slíka ákvörðun meirihluta skuldabréfaeigenda miðað við kröfufjárhæð þeirra á fundi skuldabréfaeigenda, skipa nýjan umboðsaðila skuldabréfaeigenda í samræmi við óskir skuldabréfaeigenda þar um. Hinn nýi umboðsaðili skuldabréfaeigenda skal gangast undir ákvæði samnings um starfa umboðsaðila skuldabréfaeigenda.

Hlutverk umboðsaðila skuldabréfaeigenda skal m.a. vera að:

- a. undirrita samning við útgefanda um starfa umboðsaðila skuldabréfaeigenda;
- b. undirrita veðvörslusamninginn fyrir hönd skuldabréfaeigenda;
- c. framsenda hvert það skjal sem honum berst til skuldabréfaeigenda en umboðsaðila er ekki skylt að staðreyna efni þeirra skjala sem hann framsendir;
- d. tilkynna skuldabréfaeigendum þegar í stað um það ef hann verður var við að útgefandi hafi í einhverju vanefnt skuldbindingar samkvæmt skuldabréfi þessu;
- e. hafa eftirlit með hvort endurskoðandi útgefanda hafi staðfest útreikninga útgefanda á fjárhagslegum skilyrðum og að leggja sjálfstætt mat á slíka útreikninga en umboðsaðila skuldabréfaeigenda er heimilt að leita eftir skýringum útgefanda og endurskoðanda útgefanda á slíkum útreikningum ef þurfa þykir;
- f. boða til fundar skuldabréfaeigenda og er umboðsaðila skuldabréfaeigenda skylt að boða til slíkra funda ef:
 1. útgefandi óskar þess,
 2. veðvörsluaðili óskar þess,

3. endurskoðandi útgefanda tilkynnir að hann muni ekki staðfesta útreikning á fjárhagslegum skilyrðum og útgefandi hefur ekki bætt úr innan 30 daga frá því slík afstaða endurskoðanda liggur fyrir,
 4. umboðsaðili skuldabréfaeigenda telur staðfestingu útreiknings á fjárhagslegum skilyrðum ranga og telur að gjaldfellingarheimild sé fyrir hendi af þeim sökum,
 5. útgefandi hefur tilkynnt um að gjaldfellingarheimild samkvæmt skuldabréfunum sé til staðar,
 6. 1/10 hluti skuldabréfaeigenda samkvæmt heildarfjárhæð krafna samkvæmt skuldabréfunum óskar þess, eða
 7. ef kringumstæður að öðru leyti krefjast þess að mati umboðsaðila;
- g. ákveða dagskrá fundar skuldabréfaeigenda;
 - h. stýra fundi skuldabréfaeigenda, hafa umsjón með framkvæmd þeirra atkvæðagreiðslna sem þar kunna að fara fram og halda fundargerð um það sem þar fer fram;
 - i. sinna hverjum þeim lögmætum verkefnum sem einfaldur meirihluti þeirra skuldabréfaeigenda að fjárhæð sem sækja fund hefur falið honum að vinna með lögmætri ályktun fundar skuldabréfaeigenda;
 - j. annast nauðsynlegar fullnustuaðgerðir í samvinnu við veðvörsluaðila, þ.m.t. höfða dómsmál, leggja fram aðfarar- og/eða nauðungarsölubeiðnir og eftir atvikum leita annarrar fullnustu skuldabréfanna fyrir hönd skuldabréfaeigenda í kjölfar gjaldfellingar skuldabréfanna, allt samkvæmt samþykkt meirihluta skuldabréfaeigenda, miðað við heildarfjárhæð krafna á grundvelli skuldabréfanna, á fundi þeirra;
 - k. annast í samvinnu við veðvörsluaðila viðtöku þeirra fjármuna sem skuldabréfaeigendum kunna að greiðast í kjölfar fullnustu veða og ráðstöfun slíkra fjármuna til skuldabréfaeigenda í réttu hlutfalli við skuldabréfaeign þeirra í samvinnu við veðvörsluaðila;
 - l. veita veðvörsluaðila öll nauðsynleg fyrirmæli tengd fullnusturáðstöfunum vegna skuldabréfanna, sem og vegna viðtöku og ráðstöfun fjármuna til skuldabréfaeigenda í kjölfar slíkra ráðstafana;

allt eins og nánar er tilgreint í samningi um starfa umboðsaðila skuldabréfaeigenda.

Umboðsaðila skuldabréfaeigenda skal heimilt við framkvæmd starfa sinna að óska eftir og hagnýta sér þjónustu lögmanna, endurskoðenda, matsmanna og annarra sérfræðinga eftir því sem nauðsynlegt reynist og þurfa þykir. Kostnaður af sérfræðivinnu greiðist af þóknun umboðsaðila.

Þóknun umboðsaðila skuldabréfaeigenda: Þóknun umboðsaðila skuldabréfaeigenda greiðist einu sinni á ári af útgefanda.

Starfshættir umboðsaðila skuldabréfaeigenda: Umboðsaðili skuldabréfaeigenda skal haga starfa sínum í samræmi við fyrirmæli einfalds meirihluta skuldabréfaeigenda miðað við kröfufjárhæð þeirra sem gefin eru á lögmætum fundi skuldabréfaeigenda, þar með talið fyrirmæli um að grípa ekki til aðgerða eða athafna sem annars væru heimilar, nema í þeim

tilvikum sem mælt er fyrir um annað í skilmálum skuldabréfanna. Umboðsaðili skuldabréfaeigenda er ekki ábyrgur gagnvart skuldabréfaeigendum vegna athafna eða athafnaleysis hans sem er að rekja til fyrirmæla meirihluta skuldabréfaeigenda.

Fyrirmæli meirihluta skuldabréfaeigenda til umboðsaðila skuldabréfaeigenda, sem gefin eru á lögætum fundi skuldabréfaeigenda í samræmi við ofangreint, eru bindandi fyrir alla skuldabréfaeigendur.

Fundur skuldabréfaeigenda: Boðað skal til fundar skuldabréfaeigenda með tilkynningu sem útgefandi skal birta opinberlega í samræmi við 62. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti hafi skuldabréfin verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði eða á annan tryggilegan hátt hafi skuldabréfin ekki verið tekin til viðskipta. Tilkynningin skal innihalda dagskrá fundarins. Niðurstöður fundar skuldabréfaeigenda skulu birtar opinberlega með sama hætti.

Boðað skal til fundar skuldabréfaeigenda með minnst sjö sólarhringa fyrirvara.

Fulltrúum útgefanda og veðvörsluaðila skal boðið til allra funda skuldabréfaeigenda. Þeim skal vera heimilt að ávarpa fundina. Umboðsaðila skuldabréfaeigenda skal vera heimilt að bjóða öðrum aðilum að sækja slíka fundi og ávarpa þá, telji umboðsaðili skuldabréfaeigenda þörf á slíku.

Komi til atkvæðagreiðslu á fundi skuldabréfaeigenda skal hver skuldabréfaeigandi njóta atkvæðisréttar í réttu hlutfalli við fjárhæð kröfu hans samkvæmt skuldabréfunum á hendur útgefanda eins og krafan stóð á næsta bankadegi fyrir þann dag er fundur skuldabréfaeigendanna fer fram. Atkvæðisréttar skulu þeir aðilar njóta sem eru skráðir skuldabréfaeigendur í kerfum Verðbréfaskráningar Íslands hf. bankadaginn áður en fundur skuldabréfaeigenda fer fram. Skuldabréf sem vistuð eru á safnreikningum fjármálafyrirtækja njóta ekki atkvæðisréttar á fundum skuldabréfaeigenda. Við afmörkun samþykkishlutfalls við atkvæðagreiðslur á slíkum fundum, skal heildarfjárhæð krafna samkvæmt skuldabréfunum lækkuð um heildarfjárhæð krafna samkvæmt þeim sem vistuð eru með þeim hætti og heildarfjárhæð krafna samkvæmt skuldabréfunum, þannig ákvörðuð lögð til grundvallar ákvörðun þess hvort samþykki fyrir tilteknum tillögum hefur náðst.

Ákvarðanir á fundi skuldabréfaeigenda skulu teknar með einföldum meirihluta skuldabréfaeigenda sem slíkan fund sækja, nema mælt sé fyrir á annan veg í skilmálum skuldabréfanna. Fundur skuldabréfaeigenda skal teljast ákvörðunarbær ef fundurinn er sóttur af skuldabréfaeigendum sem fara með 40% af heildarfjárhæð krafna samkvæmt skuldabréfunum, að fjárhæð skuldabréfa sem vistuð eru á safnreikningum fjármálafyrirtækja frátöldum, hvort tveggja miðað við stöðu bréfanna á næsta bankadegi fyrir þann dag er fundurinn fer fram. Hafi verið löglega boðað til fundar skuldabréfaeigenda samkvæmt framansögðu, en fundurinn telst ekki ákvörðunarbær sökum dræmrar fundarsóknar skal hverjum og einum skuldabréfaeigenda sem fundinn sækir vera heimilt að krefjast þess á fundinum að fundinum verði þegar í stað slitið og í hans stað boðað til nýs fundar skuldabréfaeigenda með sömu boðaðri dagskrá, sem fara skal fram eigi síðar en 10 virkum dögum eftir að fyrri fundur skuldabréfaeigendanna fór fram. Skal boðað til síðari

fundarins með sama hætti og til hins fyrra og skal síðari fundurinn teljast ályktunarbær án tillits til fundarsóknar, svo fremi sem einhver skuldabréfaeigenda sækir fundinn. Regla þessi um ályktunarbærni fundar skuldabréfaeigenda raskar ekki áskildum samþykkishlutföllum skuldabréfaeigenda fyrir einstökum ráðstöfunum sem tilgreind eru í útgáfulýsingu þessari.

Þegar vísað er til samþykkis tiltekins hluta skuldabréfaeigenda í útgáfulýsingu þessari er átt við samþykki skuldabréfaeigendanna miðað við kröfufjárhæðir þeirra, en ekki samþykki miðað við höfðatölu skuldabréfaeigendanna.

Útgefandi skal ekki njóta atkvæðisréttar vegna skuldabréfa sem kunna að vera í hans eigu og skulu þeir hlutir ekki vera taldir með við afmörkun samþykkishlutfalls.

Breytingar á skilmálum o.fl.: Samþykki útgefanda og samþykki einfalds meirihluta skuldabréfaeigenda, sem gefið er á fundi skuldabréfaeigenda, þarf til að breyta megi skilmálum skuldabréfanna, eða til þess að veita undanþágu frá broti útgefanda á fjárhagslegum skilmálum skuldabréfanna eða undanþágu vegna annarra vanefnda útgefanda á skilmálum skuldabréfanna. Þrátt fyrir framangreint, verður skilmálum skuldabréfanna er varða lokagjalddaga skuldabréfanna, fjárhæð þeirra, greiðslur vaxta og höfuðstóls, uppgreiðsluheimild eða vaxtahlutfalls, ekki breytt nema að fengnu samþykki útgefanda og samþykki 9/10 hluta þeirra skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð krafna þeirra á þeim degi er boðað er til fundar skuldabréfaeigenda.

Útgefanda ber að tilkynna Verðbréfaskráningu um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfanna.

Vanskil: Greiði útgefandi ekki einhverja þá greiðslu sem útgefanda ber að inna af hendi til skuldabréfaeigenda á grundvelli skilmála skuldabréfanna á þeim degi er honum bar að inna slíka greiðslu af hendi, enda hafi viðkomandi skuldabréfaeigandi fyrir þann tíma framvísað með sannarlegum hætti staðfestingu á eign sinni á VS reikningi hjá reikningsstofnun, er viðkomandi 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 gjaldfelltri upphæð. Undantekning er ef gjalddagi skuldabréfanna er ekki bankadagur og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, en þá reiknast ekki dráttarvextir.

Hafi útgefandi ekki innt af hendi einhverja þá greiðslu sem honum ber að inna af hendi á grundvelli skilmála skuldabréfanna 30 dögum eftir að inna bar slíka greiðslu af hendi er skuldabréfaeigendum heimilt að taka ákvörðun á fundi sínum, í samræmi gjaldfellingarákvæði skilmála skuldabréfanna, um að fella alla skuld samkvæmt skuldabréfunum í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Um gjaldfellingarheimildir vísast til ákvæðis um **Heimild til gjaldfellingar** samkvæmt skuldabréfi þessu.

Samþykki fundur skuldabréfaeigenda heimild til gjaldfellingar skal umboðsaðili skuldabréfaeigenda þegar í stað senda tilkynningu um slíkt til útgefanda,

Verðbréfaskráningar Íslands og viðeigandi verðbréfamarkaðar, hafi skuldabréfin verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.

Við vanskil eða verði skuldin gjaldfelld samkvæmt framansögðu, skal umboðsaðila skuldabréfaeigenda og veðvörsluaðila sameiginlega vera heimilt, fyrir hönd skuldabréfaeigenda, að gera aðför hjá skuldara til fullnustu skuldarinnar, án undangengins dóms eða réttarsáttar skv. 7. tl. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, að undangenginni greiðsluáskorun skv. 7. gr. laganna. Auk þess að ná til höfuðstóls skuldarinnar, nær aðfararheimild þessi til vaxta, verðbóta, dráttarvaxta auk alls kostnaðar af innheimtuaðgerðum sbr. 2. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989.

Við vanskil eða í kjölfar gjaldfellingar skuldabréfanna skal umboðsaðila skuldabréfaeigenda og veðvörsluaðila, sameiginlega og fyrir hönd skuldabréfaeigenda, vera heimilt, en ekki skylt, að krefjast nauðungarsölu veðandlagsins til fullnustu skuldar samkvæmt skuldabréfunum auk vaxta og kostnaðar án þess að fyrir liggi dómur eða dómssátt eða aðför, sbr. 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.

Í stað fullnustuaðgerða á grundvelli gjaldfellingar ógjaldfallins hluta samkvæmt skilmálum getur fundur skuldabréfaeigenda ávallt ákveðið að innheimta eingöngu vanskilahluta skuldarinnar.

Sérstök skilyrði: Útgefandi lýsir því yfir með skuldbindandi hætti að hann muni á hverjum tíma gæta eftirfarandi skilyrða í starfsemi sinni:

a. **Fjárhagsleg skilyrði:**

Útgefandi skal uppfylla bæði neðangreind skilyrði:

- i. Sjóðstreymiskvöð: Hreinar leigutekjur¹ deilt með reiknuðum vöxtum² skal aldrei vera lægra en 1,50 reiknað yfir 12 mánaða tímabil.
- ii. Eiginfjárvöð: Eiginfjárlutfall, eigið fé útgefanda sem hlutfall af heildareignum útgefanda, skal vera að lágmarki 18%.

Útgefandi skal framkvæma útreikning á hinum fjárhagslegu skilyrðum tvisvar sinnum á ári, við birtingu árs- og hálfársreiknings, og skal hann þá jafnframt leggja fram staðfestingu endurskoðenda sinna á útreikningnum. Við útreikninginn skal miða við bókfært verðmæti þeirra eigna er útreikningurinn varðar á þeim degi er hann fer fram. Komi til þess að endurskoðandi útgefanda

¹ Með hreinum leigutekjum er átt við allar tekjur af fasteignum í veðandlaginu sem hafa áhrif á sjóðstreymi, þ.m.t. leigutekjur vegna rekstrar og innheimtu, að frádregnum öllum þeim beina kostnaði sem kemur til gjalda vegna fasteigna, svo sem opinber gjöld, tryggingar og rekstur. Ekki skal draga frá óbeinan kostnað t.d. vegna bifreiða, þóknun leigumiðlara, gjöld sem ekki hafa áhrif á sjóðstreymi, t.d. matbreytingu, eða annan kostnað sem ekki er tilgreinanlegur á einstaka fasteign.

² Með reiknuðum vöxtum er átt við vexti eins og þeir reiknast miðað við uppreiknaðan höfuðstól, að teknu tilliti til verðbóta og gengisbreytinga, hverju sinni. Gjaldfærðar verðbætur og gengisbreytingar (reiknaðar og ógreiddar) teljast ekki til reiknaðra vaxta.

ákveði að staðfesta ekki fjárhagslegu skilyrðin skal útgefandi upplýsa umboðsaðila skuldabréfaeigenda um þá ákvörðun þegar í stað. Hafi skuldabréfin verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði skal útgefandi birta tilkynningu um ofangreind atriði opinberlega, í samræmi við 62. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti eða, á meðan skuldabréfin hafa ekki verið tekin til viðskipta, til skuldabréfaeigenda fyrir milligöngu reikningsstofnana.

Úrbætur: Til úrbóta vegna brota á ofangreindum fjárhagslegum skilyrðum getur útgefandi aukið eigið fé sem nemur því sem upp á vantar á hreinar leigutekjur eða því sem þarf til að eiginfjárlutfallið standist skilyrði. Útgefanda er heimilt að veðsetja innstæður á bankareikningi sem hluta af veðandlaginu til þess að uppfylla veðsetningarhlutfallið.

- b. **Vátryggingar:** Veðþolar skuldbinda sig til að vátryggja að fullu verðmæti allra fasteigna með lögboðnum brunatryggingum, sem og verðmæti annarra veðsettra réttinda sem mynda veðandlagið á hverjum tíma, eins og við getur átt, og viðhalda þeim tryggingum meðan skuldabréf þessi eru við lýði. Til úrbóta vegna brota á þessum lið getur útgefandi ávallt bætt við tryggingum til að vátryggingarverndin standist fyrrgreind skilyrði.
- c. **Fjárhæð tryggingarbréfsins og veðsettra innistæðna:** Uppreiknuð fjárhæð tryggingarbréfsins að viðbættum veðsettum innstæðum á móti uppreiknuðum skuldum, sem veðandlagið tryggir, að frátöldum útgefnum skuldabréfum í eigu útgefanda, skal ekki vera lægri en 105%. Til úrbóta vegna brota á þessum lið getur útgefandi ávallt bætt við veðum til að hlutfallið standist fyrrgreind skilyrði.
- d. **Leigusamningar:** Veðþolum er óheimilt að veðsetja (e. negative pledge) leigugreiðslur og önnur réttindi sín samkvæmt leigusamningum um veðsettar fasteignir. Veðvörsluaðili skal afla kvaðarinnar fullnægjandi réttarverndar. Til úrbóta vegna brota á þessum lið ber veðvörsluaðila að leita úrræða til að fá slíka veðsetningu ógilta og afla kvöð um veðsetningarbann fullnægjandi réttarverndar.
- e. **Breytingar á tilgangi útgefanda, samruni o.fl.:** Útgefandi skuldbindur sig til þess að breyta ekki verulega tilgangi sínum nema að undangengnu samþykki aukins meirihluta (75%) skuldabréfaeigenda miðað við heildarfjárhæð krafna á grundvelli skuldabréfanna á fundi skuldabréfaeigenda á þeim degi er atkvæðagreiðsla fer fram. Útgefandi skuldbindur sig jafnframt til þess að skipta ekki rekstri sínum upp í einn eða fleiri lögaðila eða sameinast öðrum lögaðila nema að undangengnu samþykki aukins meirihluta (75%) skuldabréfaeigenda miðað við heildarfjárhæð krafna á grundvelli skuldabréfanna á fundi skuldabréfaeigenda á þeim degi er atkvæðagreiðsla fer fram. Þrátt fyrir framangreint, skal útgefanda þó heimilt án samþykkis skuldabréfaeigenda að sameina rekstur þeirra dótturfélaga sinna, einhverra eða allra, sem til staðar eru við útgáfu skuldabréfanna, rekstri útgefanda að öðru leyti.

- f. **Jafnrétt háar kröfur:** Kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfaflokki þessum eru ávallt jafnrétt háar (e. pari passu) innbyrðis. Útgefanda er óheimilt að veita einhverjum (en ekki öllum) skuldabréfaeigenda sérstakar tryggingar fyrir greiðslu krafna þeirra á grundvelli skuldabréfanna eða inna af hendi greiðslu til slíkra skuldabréfaeigenda nema því aðeins að öllum öðrum skuldabréfaeigendum sé jafnhliða greidd sams konar greiðsla eða þeim sett samskonar viðbótartrygging sem fundur skuldabréfaeigenda hefur metið fullnægjandi. Útgefanda er óheimilt að kaupa skuldabréfin til baka á markaði af einhverjum, en ekki að tiltölu öllum, skuldabréfaeigendum. Til úrbóta vegna brota á þessum lið getur útgefandi ávallt greitt öllum öðrum skuldabréfaeigendum sams konar greiðslu og greidd var einhverjum skuldabréfaeigendum eða óska eftir að boðað verði til fundar skuldabréfaeigenda þar sem það, hvort viðbótartrygging sem útgefandi býður öllum öðrum skuldabréfaeigendum en veitt var einhverjum skuldabréfaeigendum teljist nægileg, verði borin undir atkvæði.

Útgefandi skal þegar í stað eftir að honum má ljóst vera að brotið hefur verið gegn ofangreindum skilyrðum í starfsemi hans gera umboðsaðila skuldabréfaeigenda viðvart um þær kringumstæður, sem og fá birta tilkynningu í upplýsingakerfi þess skipulega verðbréfamarkaðar þar sem skuldabréfin hafa verði tekin til viðskipta. Vanefni útgefandi þessa skyldu sína veitir það skuldabréfaeigendum heimild til tafarlausrar gjaldfellingar skuldabréfanna.

Brjótí útgefandi eitt hvert ofangreindra skilyrða, þ.m.t. fjárhagslegu skilyrðin eins og þau eru reiknuð á grundvelli endurskoðaðs hálfársuppgjör, eða slíks uppgjör árituðu um könnun þess af hálfu endurskoðanda útgefanda, ellegar á grundvelli endurskoðaðs ársuppgjör, skal útgefanda skylt að grípa til nauðsynlegra aðgerða til þess að bæta úr þeim kringumstæðum eða atvikum sem ollu slíku broti. Hafi útgefandi ekki sinnt slíkri úrbótaskyldu innan 30 daga frá því umboðsaðila skuldabréfaeigenda hefur verið gert viðvart um þær kringumstæður og tilkynning hefur verði birt í kauphöll, er skuldabréfaeigendum heimilt að gjaldfella skuldabréfin.

Heimild til sölu veðsettra eigna o.fl.: Veðpolum er heimilt að selja einstakar veðsettar fasteignir sem falla undir veðandlagið svo framarlega sem söluandvirði hinna seldu fasteigna nemur ekki lægri fjárhæð en 90% af bókfærðu virði viðkomandi eignar, eins og það er á hverjum tíma við birtingu uppgjör. Verðmæti eigna sem síðar hefur verið bætt við til tryggingar skal, er metið er hvort heimild þessi er til staðar, við sölu ekki nema lægri fjárhæð en 90% af bókfært virði viðkomandi eignar eins og það er á hverjum tíma við birtingu uppgjör.

Söluandvirði veðsettra eigna skal veðsett til tryggingar skuldabréfafloknum. Þó skal söluandvirði seldra eigna umfram bókfært virði þeirra vera útgefanda til frjálsrar ráðstöfunar, að því marki sem handveðsetning þess hluta söluandvirðisins er ekki nauðsynleg til þess að fullnægja tryggingarskilyrðum eins og þau eru skilgreind í skilmálum skuldabréfanna í kjölfar þess að þessi hluti söluandvirðisins hefur verið leystur úr veðböndum. Útgefanda skal heimilt að óska eftir því við veðvörsluaðila að hinum handveðsetta hluta söluandvirðis samkvæmt ofangreindu verði ráðstafað til

innborgunar inn á skuldabréfin í samræmi við ákvæði skilmála skuldabréfanna um fyrirframgreiðslu, svo fremi sem tryggingarskilyrðum sé fullnægt eftir þá ráðstöfun.

Sala útgefanda á dótturfélagi sem á fasteign/fasteignir sem er hluti af veðandlaginu telst sala á fasteigninni/fasteignunum í ofangreindu tilliti.

Heimilt er að selja allar fasteignir innan samstæðunnar, þ.e. á milli móðurfélags og dótturfélaga, án þess að það hafi áhrif á tryggingar samkvæmt veðandlaginu. Kaupandi skal taka viðkomandi fasteign með þeim kvöðum sem á henni hvíla í samræmi við veðandlagið.

Séu skilyrði sölu uppfyllt skal veðvörsluaðili leysa viðkomandi fasteign úr veðböndum.

Að auki skal útgefanda heimilt á hverjum tíma að óska eftir því að veðvörsluaðili leysi einstakar veðsettar fasteignir sem mynda veðandlagið úr veðböndum. Skal veðvörsluaðili verða við þeirri ósk, svo fremi sem hlutfall þeirra veðskulda sem njóta tryggingar í veðandlaginu miðað við bókfært heildarvirði veðandlagsins (e. Loan to Value), verður ekki hærra en 60% í kjölfar þess að slíkar eignir hafa verði leystar úr veðböndum.

Viðbót við veðandlagið/heimild til aukningar veðtryggðra skuldbindinga: Útgefanda er á hverjum tíma heimilt að bæta eignum við veðandlagið til að viðhalda tryggingarskilyrðum eins og þau eru skilgreind í skuldabréfi þessu.

Í eftirfarandi tilfellum er útgefanda einnig heimilt að auka við þær skuldbindingar sínar sem tryggðar eru með veðandlaginu með stækkun skuldabréfaflokksins:

- a) Þegar veðþoli kaupir aukinn eignarhlut í þeim fasteignum sem þegar eru hluti af veðandlaginu eða hann byggir við (án þess að um endurbætur sé að ræða) fasteign sem þegar er hluti af veðandlaginu.
- b) Ef um er að ræða aukna skuldsetningu sem kemur til vegna þess að fasteignunum að Borgartúni 21, Reykjavík og Borgartúni 21a, Reykjavík, er bætt við veðandlagið. Eigi slík viðbót sér stað skulu umræddar fasteignir færast undir veðandlagið á markaðsverði sem staðfest skal af óháðum aðila.
- c) Ef eignir hafa verið seldar í samræmi við **Heimild til sölu veðsettra eigna** hér að framan, er veðþola heimilt að kaupa fasteignir fyrir andvirði sölunnar og færa þær undir veðandlagið í stað hinnar seldu fasteignar. Við þær kringumstæður er heimilt að nýta söluandvirði hinna seldu fasteigna sem varðveitt hefur verið á veðsettum reikningi í umsjá veðvörsluaðila til kaupanna. Skal veðvörsluaðili veita samþykki sitt fyrir kaupunum að því tilskyldu að fjárfesting í hinni keyptu fasteign fái samræmst fjárfestingastefnu skuldabréfaflokksins, sbr. viðauka 1.
- d) Að fengnu samþykki 50% hluta skuldabréfaeigenda miðað við kröfufjárhæð þeirra.

Í öllum þeim tilfellum sem tilgreind eru í staflíðum a) til d) liðum 2. mgr., skal sú stækkun skuldabréfaflokksins sem þar er lýst því aðeins heimil, að fjárhæð stækkunarinnar nemi ekki hærra hlutfalli en 75% af verðmæti þeirra eigna sem bætt er við veðandlagið eins og

verðmætið ákvarðast samkvæmt þeirri verðmatsreglu sem mælt er fyrir um í veðvörslusamningnum.

Heimildir til gjaldfellingar: Einstakur skuldabréfaeigandi hefur aldrei einhliða rétt til að gjaldfella skuldabréf sitt. Gjaldfelling skuldabréfanna er ávallt háð því skilyrði að 20% skuldabréfaeigenda miðað við kröfufjárhæð þeirra samþykki á fundi skuldabréfaeigenda, sem boðaður hefur verið af umboðsaðila skuldabréfaeigenda, að gjaldfella útistandandi höfuðstól skuldabréfanna eins og hann er hverju sinni, á grundvelli einhverrar af eftirfarandi gjaldfellingarheimildum:

- a) Útgefandi hefur ekki innt af hendi einhverja þá greiðslu sem honum bar að greiða á grundvelli skuldabréfanna 30 dögum eftir að slík greiðsla átti að koma til greiðslu.
- b) Útgefandi uppfyllir ekki eitthvert hinna sérstöku skilyrða að liðnum fresti til að bæta úr því.
- c) Skuldabréfin hafa ekki verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði fyrir 31. mars 2015.
- d) Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda, ef fallist er á kröfu um gjaldþrotaskipti á búi útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamninga, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppboði eða ef eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa fellur skuldabréfaútgáfan í gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust og án atkvæðagreiðslu af hálfu skuldabréfaeigenda.
- e) Útgefandi vanefnir aðrar fjárhagslegar skuldbindingar sínar en skuldbindingar samkvæmt skuldabréfum þessum, hverju nafni sem nefnast, og heildarvanefnd slíkra vanefndra skuldbindinga nemur 650 milljónum króna eða hærri fjárhæð (fjárhæð þessi skal taka breytingum í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs frá útgáfu skuldabréfa þessara) og slík vanefnd er enn til staðar að loknu hverju því tímabili samkvæmt upphaflegum samningi sem útgefandi hefur til úrbóta vanefndarinnar.

Útgefandi skal tilkynna veðvörsluaðila og umboðsaðila skuldabréfaeigenda þegar í stað ef hann fær vitneskju um að einhverjar framangreindra gjaldfellingarheimilda séu orðnar virkar. Skal umboðsaðilinn þegar í stað tilkynna skuldabréfaeigendum um að honum hafi borist slík tilkynning og boða til fundar skuldabréfaeigenda. Hafi skuldabréfin verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði skal tilkynning þess efnis birt opinberlega í samræmi við 62. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.

Sé gjaldfellingarheimild ekki lengur til staðar á þeim degi er fundur skuldabréfaeigenda, þar sem greiða skal atkvæði um gjaldfellingu, fer fram, skal umboðsaðili skuldabréfaeigenda afboða fundinn. Slík afboðun skal tilkynnt með sama hætti og boð til fundarins.

Þeir aðilar sem á hverjum tíma gegna starfa veðvörsluaðila og umboðsaðila skuldabréfaeigenda skulu teljast hafa stöðuumboð í krafti þess starfa síns til þess að leita fullnustu í hinum veðsettu eignum í kjölfar gjaldfellingar, þ.á.m. að leggja fram nauðungarsölubeiðni hjá sýslumanni eða ganga að handveðsettum eignum, ellegar krefjast

aðfarar og leita fjárnáms í öðrum eignum útgefanda, eftir því sem þörf kann að krefja í því skyni, eða framkvæma aðrar ráðstafanir sem nauðsynlegar eru til slíkrar fullnustu. Skulu umræddir aðilar fara með fyrirsvar fyrir skuldabréfaeigendur við ráðstafanir þessar og skal þeim heimilt að taka við öllum greiðslum sem greiðast kunnu skuldabréfaeigendum í kjölfar fullnustu veðanna. Öllum þeim fjármunum sem veðvörsluaðili og umboðsaðili skuldabréfaeigenda taka á móti á grundvelli fullnustuaðgerða skulu þeir jafnskjótt ráðstafa upp í vangreiddar kröfur skv. skuldabréfunum í réttu hlutfalli við kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt stöðu bréfanna. Einstökum skuldabréfaeigendum er óheimilt að leita sjálfir fullnustu í eignum útgefanda til efnda á skuldabréfunum án atbeina veðvörsluaðila og umboðsaðila skuldabréfaeigenda sem veittur er í þágu allra skuldabréfaeigenda.

Tryggingarskilyrði: Útgefandi hefur heimild skv. framansögðu (sjá „Viðbót við veðandlagið/heimild til aukningar veðtryggðra skuldbindinga“) til að stækka skuldabréfaflokk þennan á þann veg að viðbótin njóti sömu trygginga og skuldabréfaflokkurinn að öðru leyti, svo fremi sem eftirgreindum skilyrðum teldist fullnægt í kjölfar slíkrar stækkunar:

- a. **Sjóðstreymiskvöð:** Hreinar leigutekjur³ deilt með reiknuðum vöxtum⁴ skal aldrei vera lægra en 1,65 reiknað yfir 12 mánaða tímabil.
- b. **Veðsetningarskilyrði:** Hlutfall þeirra veðskulda sem njóta tryggingar í veðandlaginu miðað við bókfært virði veðandlagsins, skal tvisvar á ári þ.e. við birtingu hálfárs- og ársuppgjörs, ekki vera hærra en 75%. Útgefanda er heimilt að veðsetja innstæður á bankareikningi sem hluta af veðandlaginu til þess að uppfylla veðsetningarhlutfallið.

Skilyrðin taka einungis mið af þeim eignum sem lagðar eru til tryggingar fyrir skuldabréfaflokki þessum og þeim skuldum sem þær tryggja.

Tryggingarskilyrði skulu reiknuð af útgefanda á sömu dögum og kveðið er á um í sérstökum skilyrðum. Umboðsaðili skuldabréfaeigenda skal með sama hætti kanna og staðfesta útreikninga útgefanda.

Komi í ljós að framangreind tryggingarskilyrði brestur, án þess að flokkurinn hafi verið stækkaður, skal útgefandi innan 30 daga frá því að slíkt brot tryggingarskilmála liggur fyrir, bæta við nýjum eignum til tryggingar þannig að framangreind hlutföll séu uppfyllt.

Veðvörsluaðila skal heimilt í tengslum við stækkun skuldabréfaflokksins, sé framangreindum tryggingarskilyrðum fullnægt, að hækka þá fjárhæð sem hlutaðeigandi tryggingarskjöl tilgreina sem hámarksfjárhæð þeirra skulda sem tryggðar eru samkvæmt

³ Með hreinum leigutekjum er átt við allar tekjur af fasteignum í veðandlaginu sem hafa áhrif á sjóðstreymi, þ.m.t. leigutekjur vegna rekstrar og innheimtu, að frádregnum öllum þeim beina kostnaði sem kemur til gjalda vegna fasteigna, svo sem opinber gjöld, tryggingar og rekstur. Ekki skal draga frá óbeinan kostnað t.d. vegna bifreiða, þóknun leigumiðlara, gjöld sem ekki hafa áhrif á sjóðstreymi, t.d. matbreytingu, eða annan kostnað sem ekki er tilgreinanlegur á einstaka fasteign.

⁴ Með reiknuðum vöxtum er átt við vexti eins og þeir reiknast miðað við uppreiknaðan höfuðstól, að teknu tilliti til verðbóta og gengisbreytinga, hverju sinni. Gjaldfærðar verðbætur og gengisbreytingar (reiknaðar og ógreiddar) teljast ekki til reiknaðra vaxta.

viðkomandi tryggingarskjali þannig að endurspegli stækkun flokksins. Verði þeirrar heimildar neytt skal tryggingarbréfið áritað um skilmálabreytingu og þeirri áritun þinglýst.

Framsali o.fl.: Engar takmarkanir eru á framsali skuldabréfa skv. útgáfu þessari. Framselja skal skuldabréfin til nafngreinds aðila. Til að tryggja réttindi skuldabréfaeigenda og upplýsingagiðf til þeirra skal útgefanda, veðvörsluaðila og umboðsaðila skuldabréfaeigenda ávallt heimilt að afla upplýsinga hjá Verðbréfaskráningu Íslands um það hverjir séu skráðir skuldabréfaeigendur á hverjum tíma.

Handhafar skuldabréfanna á hverjum tíma skulu, í krafti handhafnar sinnar, teljast aðilar að eftirtöldum samningum; veðskjölum, veðvörslusamningi og samningi um starfa umboðsaðila skuldabréfaeigenda og eiga réttindi og bera skyldur þeim samkvæmt.

Stimpilgjald: Á ekki við.

Ágreiningsmál: Rísi dómssmál út af skuld þessari, skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur. Heimilt er að reka málið samkvæmt reglum XVII. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

Heimild: Heimild stjórnar Landfesta ehf. þann 4. júní 2014.

Skráð í kauphöll: Eigi síðar en 31. mars 2015.

Afskráning: Skuldabréfaflokkur verður afskráður sjö sólarhringum eftir lokagjalddaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda. Útgefanda ber að tilkynna Verðbréfaskráningu um greiðslufall flokksins og skal í því tilviki senda Verðbréfaskráningu tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram.

Upplýsingaöflun: Útgefanda, umboðsaðila skuldabréfaeigenda og veðvörsluaðila skal vera heimilt að afla upplýsinga hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf. um skráða skuldabréfaeigendur á hverjum tíma.

Annað:

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

Engin hlunnindi eru tengd skuldabréfunum.

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

Um skattalega meðferð skuldabréfa fer samkvæmt gildandi skattalögum á hverjum tíma. Útgefandi mun ekki draga staðgreiðslu af vaxtatekjum skuldabréfanna og ábyrgist ekki að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir, sbr. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 94/1996, um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur. Skuldabréfaeigendur bera sjálfir ábyrgð á staðgreiðslu fjármagnstekna

sinna af skuldabréfunum. Sá aðili sem varslar skuldabréf fyrir skuldabréfaeiganda annast útreikning og staðgreiðslu af vaxtatekjum skuldabréfanna.

- 2.5 *Verðbréfaskráning ráðstafar útgefnum skuldabréfum á VS-reikning útgefanda nr. 11860 hjá Arion banka hf.*

Við útgáfu á skuldabréfunum skal Verðbréfaskráning Íslands hf. ráðstafa skuldabréfunum á nafn og VS-reikning útgefanda nr. 11860 hjá Arion banka hf.

- 2.6 *Aðrar upplýsingar um hina fyrirhuguðu útgáfu eða útgefendur sem Verðbréfaskráning telur nauðsynlegar.*

Á ekki við.

3. kafli

Upplýsingar um þá sem annast útgáfulýsingu og ábyrgjast endurskoðun ársreikninga:

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

Landfestar ehf., kt. 440805-0270
Álfheimum 74, 104 Reykjavík
Sími: 422-1400
Hulda Snorradóttir, hulda@landfestar.is

Arion banki hf., kt. 581008-0150
Borgartúni 19, 105 Reykjavík
Sími: 444-7000
Svana Huld Linnet, svana.huld.linnet@arionbanki.is
Pétur Richter, petur.richter@arionbanki.is

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

Ernst & Young ehf., kt. 520902-2010
Borgartúni 30, 105 Reykjavík
Sími: 595-2500
Jóhann Unnsteinsson, johann.unnsteinsson@is.ey.com

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

Arion banki hf., kt. 581008-0150
Borgartúni 19, 105 Reykjavík
Sími: 444-7000
Svana Huld Linnet, svana.huld.linnet@arionbanki.is
Pétur Richter, petur.richter@arionbanki.is

4. kafli

Fylgigögn með útgáfulýsingu:

4.1 *Staðfesting opinbers skráningaraðila á tilurð útgefanda.*

Meðfylgjandi.

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.

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

Á ekki við.

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

Arion banki hf., kt. 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík

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.

Staður: Reykjavík Dags: 12. júní 2014

F.h. útgefanda,



F.h. Arion banka hf.,



VIÐAUKI 1

Landfestar ehf. Fjárfestingastefna skuldabréfaflokks LF 14 1

Markmið útgefanda: Að þróa öflugt þekkingar- og þjónustufyrirtæki á fasteignamarkaði sem hámarkar virði eigna sinna, bæði til skemmri og lengri tíma, í takt við arðsemiskröfu eigenda.

Veðsetning: Hlutfall þeirra veðskulda sem njóta tryggingar í veðandlagi skuldabréfaflokks LF 14 1 miða við bókfært virði veðandlagsins, skal tvisvar á ári, þ.e. við birtingu hálsfársuppgjörs og ársuppgjörs, vera um 70% en þó aldrei hærra en 75% í samræmi við b. lið tryggingaskilyrða skuldabréfaflokksins.

Leigutakar: Leigutakar félagsins skulu vera traustir, fjárhagslega sterkir auk þess sem dreifing þeirra eftir atvinnugreinum skal að jafnaði vera í góðu jafnvægi. Við staðfestingu á leigutökum skal félagið meta eðli og áhættu undirliggjandi rekstrar leigutaka.

Eignir: Eignir félagsins skulu vera í vel staðsettu og auðseljanlegu skrifstofu- og atvinnuhúsnæði á Íslandi.

80%-100% á Höfuðborgarsvæðinu
40%-100% í Reykjavík, vestan Elliðaána
0-20% utan Höfuðborgarsvæðis

VIÐAUKI 2
TRYGGINGARBRÉF

12. júní 2014

TRYGGINGARBRÉF VEGNA TILTEKINNA SKULDA MEÐ VEÐI Í FASTEIGNUM OG VENJULEGU FYLGIFÉ

LF2 ehf., kt. 691206-4750, Álfheimum 74, 104 Reykjavík,

LF3 ehf., kt. 460207-1260, Álfheimum 74, 104 Reykjavík,

LF5 ehf., kt. 620605-1230, Álfheimum 74, 104 Reykjavík,

LF6 ehf., kt. 640809-0510, Álfheimum 74, 104 Reykjavík,

LF11 ehf., kt. 561109-0440, Álfheimum 74, 104 Reykjavík og

LF13 ehf., kt. 471083-1199, Álfheimum 74, 104 Reykjavík

(hér eftir nefndir **veðþolar**),

veðsetja hér með, með 1. veðrétti, þær fasteignir sem taldar eru upp í viðauka 1 við tryggingarbréf þetta, „Veðsettar eignir (lóðir)“ (hér eftir nefndar **veðin**). Veðin skulu standa til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu Landfesta ehf., kt. 440805-0270, Álfheimum 74, 104 Reykjavík (hér eftir nefnt **útgefandi**), til hlutaðeigandi kröfuhafa (hér eftir sameiginlega nefndir **veðhafar**) á skuldum sem stofnað er til af hálfu útgefanda í neðangreindum flokki skuldabréfa í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf. (hér eftir sameiginlega nefnd **skuldabréfin**) að fjárhæð 18.300.000.000 ISK:

Auðkenni: LF 14 1

ISIN númer: IS0000024883

Tegund bréfs: jafnar greiðslur

Útgefið nú: 12.500.000.000 ISK

Nafnverðseiningar: 20.000.000 ISK

Útgáfudagur: 12. júní 2014

Lokagjalddagi: 12. júní 2044

Verðtrygging: Skuldabréfið er verðtryggt með vísitölu neysliverðs („VNV“) með grunnvísitölu þann 12. júní 2014, sem er 421,11 stig (dagvísitala). Höfuðstóll skal reiknaður áður en vextir eru reiknaðir. Höfuðstólsfjárhæð tryggingarbréfs þessa skal verðtryggt með sama hætti.

Nafnvextir: 3,90%

Dagregla: 30/360

Fyrsti vaxtadagur: 12. júní 2014

Fyrsti gjalddagi vaxta: 12. desember 2014

Fjöldi gjalddaga á ári: Árlegir gjalddagar skuldabréfsins eru tveir; 12. júní og 12. desember.

Skilmálar skuldabréfanna: Þeir skilmálar sem tilgreindir eru í útgáfulýsingu, dags. 12. júní 2014, eins og þeim skilmálum kann að verða breytt í samræmi við ákvæði þeirra.

Útgefandi tilnefnir umboðsaðila fyrir veðhafana (hér eftir nefndir hvor um sig **umboðsaðili skuldabréfaeigenda** og **veðvörsluaðili** en sameiginlega **umboðsaðilar veðhafa**) sem fara með öll réttindi veðhafa samkvæmt bréfi þessu fyrir þeirra hönd. Veðhafarnir hafa ekki heimild til að beita réttindum sínum samkvæmt bréfi þessu beint, heldur verður réttindum þeirra einungis ráðstafað sameiginlega, af greindum umboðsaðilum veðhafa, svo sem nánar greinir í útgáfulýsingu, þar á meðal réttindum veðhafa til að samþykkja breytingar á bréfi þessu, svo sem til hækkunar fjárhæðar þess, fjölgunar eða fækkunar skulda sem bréfið tryggir eða fjölgunar eða fækkunar eigna sem falla undir veðin. Verði þeirrar heimildar neytt skal tryggingarbréf þetta áritað um skilmálabreytingu og þeirri áritun þinglýst. Við útgáfu tryggingarbréfs þessa er umboðsaðili skuldabréfaeigenda PricewaterhouseCoopers ehf., kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík og veðvörsluaðili Íslög ehf., kt. 690312-1150, Túngötu 6, 101 Reykjavík.

Hugtök sem skilgreind eru í skilmálum skuldabréfanna skulu hafa sömu merkingu í tryggingarbréfi þessu.

Veðin eru sett að veði ásamt öllu því sem þeim fylgir og fylgja ber, á hverjum tíma, þar með talin öll þau réttindi og hlunnindi sem greinir í 15. -20. gr. laga nr. 75/1997 um sanningsveð (að báðum greinum meðtöldum).

Verði síðar gerðar endurbætur á veðandlaginu eða rísi nýjar byggingar og/eða mannvirki á veðandlaginu nær veðið samkvæmt tryggingarbréfi þessu einnig til slíkra endurbóta, viðauka, bygginga og/eða mannvirkja.

Veðpolum er skylt að halda veðunum vel við og hafa þau ávallt vátryggð líkt og mælt er fyrir um í lögum fyrir raunvirði þeirra. Nær veðrétturinn til vátryggingarfjárhæða, ef slíkar fjárhæðir eru til greiðslu, og er þá umboðsaðilum veðhafa heimilt að krefjast þess að viðkomandi tryggingarfélag greiði vátryggingarfjárhæð að því marki sem nauðsynlegt er til þess að fullnægja veðskuldinni auk áfallinna vaxta og kostnaðar. Með hugtakinu veðskuld í tryggingarbréfi þessu er átt við þær kröfur samkvæmt skuldabréfinu sem veðréttar njóta á hverjum tíma. Veðpolar skuldbinda sig til þess að láta umboðsaðilum veðhafa í té, hvenær sem þeir krefjast þess, skilríki fyrir því að hinar veðsettu eignir séu vátryggðar, ella er umboðsaðilum veðhafa heimilt en ekki skylt að vátryggja eignirnar á kostnað veðpola og er tryggingarbréf þetta þá einnig til tryggingar greiðslu alls vátryggingarkostnaðar.

Veðin eru sett veðhafa að veði til tryggingar á höfuðstól allra skulda, auk verðbóta, vaxta, dráttarvaxta og kostnaðar sem leiða kann af innheimtuadgerðum.

Veðsetningar samkvæmt bréfi þessu skulu standa óhaggðar þótt greiðslufrestur kunni að verða veittur á veðskuldunum.

Veðpolar staðfesta og ábyrgjast að (a) veðin eru að öllu leyti kvaðalaus eign þeirra og á þeim hvíla engin veðbönd eða fyrirvarar um eignarrétt annarra; og (b) að veðin eru skráð í þinglýsingarbókum sem kvaðalausar eignir veðpola en ekki annarra.

Verði vanskil á hinum tryggðu skuldum eða vanefni útgefandi aðrar skyldur sínar, eða veðpolar skyldur sínar, samkvæmt tryggingarbréfi þessu er umboðsaðilum veðhafa heimilt að fella alla veðskuldina í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar og ganga að veðinu í samræmi við tryggingarbréf þetta.

Ef veðskuldin telst gjaldfallin og til greiðslu, er umboðsaðilum veðhafa heimilt að ganga að veðunum og láta selja þau nauðungarsölu til fullnustu tryggðra krafna án undangengis dóms, sáttar eða fjárnáms, skv. 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Einnig má þá gera fjárnám til fullnusu skuldinni án undangengis dóms eða sáttar skv. 7. tl. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989.

Veðréttum samkvæmt bréfi þessu kann að verða aflétt með samþykki umboðsaðila veðhafa, með þeim hætti sem nánar er tilgreint í skilmálum skuldabréfanna. Veðpolum er ekki heimilt að öðru leyti, án skriflegs fyrirfram samþykkis umboðsaðila veðhafa, að framselja, selja, eða láta af hendi með öðrum hætti eða veðsetja, eða veita eða heimila nokkur tryggingarréttindi yfir nokkrum hluta veðanna, utan þess sem greinir í skilmálum skuldabréfanna.

Veðsetningar samkvæmt bréfi þessu gilda þar til hinar tryggðu veðskuldir eru að fullu greiddar.

Veðþolar greiða allan kostnað og gjöld vegna tryggingarbréfs þessa, þ.m.t. öll stimpil- og þinglýsingargjöld.

Veðþolar skulu framkvæma allar nauðsynlegar aðgerðir til þess að veita veðsetningum réttarvernd innan tveggja daga frá útgáfu tryggingarbréfsins.

Um þetta tryggingarbréf gilda íslensk lög. Rísi ágreiningur í tengslum við tryggingarbréf þetta eða þá veðrétti sem hér er stofnað til skal málið rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Til staðfestu öllu ofangreindu er bréf þetta undirritað af hálfu veðþola í viðurvist votta sem kvaddir eru til af þessu tilefni.

F.h. LF2 ehf.



nafn prentað: Hulda Snorradóttir

kt.: 101165-3299

F.h. LF3 ehf.



nafn prentað: Hulda Snorradóttir

kt.: 101165-3299

F.h. LF5 ehf.,



nafn prentað: Hulda Snorradóttir

kt.: 101165-3299

F.h. LF6 ehf.,



nafn prentað: Hulda Snorradóttir

kt.: 101165-3299

F.h. LF11 ehf.,

Hulda Snorráð

nafn prentað: Hulda Snorráðottir

kt.: 101165-3299

F.h. LF13 ehf.,

Hulda Snorráð.

nafn prentað: Hulda Snorráðottir

kt.: 101165-3299

Vottar að rétttri dagsetningu, undirritun og fjárræði aðila:

PR

nafn prentað: PÉTUR RICHTER

kt.: 240571-3749

Svana Hulda Linnét

nafn prentað: SVANA HULDA LINNET

kt.: 250970-3589

Viðauki 1

Veðsettar eignir (lóðir)

*(listi hefst)***LF2 ehf. kt. 691206-4750**

Smiðshöfði 3-5, Reykjavík		Holtasmári 1, 200 Kópavogur	
Fastanr. skv. fasteignaskrá	Stærð	Fastanr. skv. fasteignaskrá	Stærð
204-3055	1.172	224-1742	180
204-3055	1.384	224-1742	58
204-3055	88	224-1742	84
Suðurlandsbraut 22, 108 Reykjavík		224-1742	121
Fastanr. skv. fasteignaskrá	Stærð	224-1742	347
201-2749	233	224-1742	327
201-2750	112	224-1742	502
201-2751	69	224-1742	851
201-2752	409	224-1742	852
201-2754	243	224-1742	852
225-4459	140	224-1742	850
225-4460	89	224-1742	551
Ármúli 3, 108 Reykjavík		224-1742	423
Fastanr. skv. fasteignaskrá	Stærð	Gleráreyrar 2, 600 Akureyri	
201-2607	5.644	Fastanr. skv. fasteignaskrá	Stærð
201-2608	1.413	215-1366	388
Ármúli 13a, Vegmúli 3, 108 Reykjavík		Glerárgata 24 og 26, 600 Akureyri	
Fastanr. skv. fasteignaskrá	Stærð	Fastanr. skv. fasteignaskrá	Stærð
201-2726	189	214-6523	426
230-7841	610	214-6527	196
230-7842	242	214-6527	120
230-7843	447	214-6532	40
230-7844	447	Mýrarbraut 1, Grímsn.- og Grafn.hr.	
230-7845	447	234-4920	Lóð
222-0963	173	Mýrarbraut 2, Grímsn.- og Grafn.hr.	
Ármúli 13, 108 Reykjavík		234-4921	Lóð
Fastanr. skv. fasteignaskrá	Stærð		
201-2717	3.462		

LF3 ehf. kt. 460207-1260

Stórhöfði 22-30, 112 Reykjavík		Suðurlandsbraut 30, 108 Reykjavík	
Fastanr. skv. fasteignaskrá	Stærð	Fastanr. skv. fasteignaskrá	Stærð
204-2921	319	201-2778	687

204-2921	319	201-2784	653
204-2921	319		
204-2921	319	Fjölнисgata 3b, 600 Akureyri	
204-2921	2.347	Fastanr. skv. fasteignaskrá	Stærð
204-2921	1.557	214-6233	452
		225-0984	477

Suðurlandsbr28 Árm25-27, 108 Reykjavík

Fastanr. skv. fasteignaskrá	Stærð	Hafnarstræti 102, 600 Akureyri	
201-2766	1.663	Fastanr. skv. fasteignaskrá	Stærð
201-2766	2.712	214-7001	2.328
201-2766	4.631	214-7001	38
201-2766	631		
201-2766	1.247		
201-2766	37		
201-2766	20		
201-2766	168		

LF5 ehf. kt. 620605-1230

Álfheimar 74, 104 Reykjavík	
Fastanr. skv. fasteignaskrá	Stærð
226-2370	10.044

LF6 ehf. kt. 640809-0510

Borgartún 26, 105 Reykjavík	
Fastanr. skv. fasteignaskrá	Stærð
230-2209	4.851
230-2209	159
230-2209	216
230-2209	441
230-2209	450
230-2209	790
230-2209	849
230-2209	927
230-2209	896
230-2209	920
230-2209	890
230-2209	920
230-2209	890
230-2209	1.058
230-2209	1.096
230-2209	1.097
230-2209	28

LF11 ehf. kt. 561109-0440

Rauðhella 16, 221 Hafnarfjörður		Hamraborg 9, 200 Kópavogur	
Fastanr. skv. fasteignaskrá	Stærð	Fastanr. skv. fasteignaskrá	Stærð
224-3614	420	206-1432	1.372

224-3616 992

Rauðhella 7, 221 Hafnarfjörður

Fastanr. skv. fasteignaskrá	Stærð
225-8640	150

225-8641 150

225-8642 150

225-8643 150

225-8644 150

225-8645 150

225-8646 150

Rauðhella 9, 221 Hafnarfjörður

Fastanr. skv. fasteignaskrá	Stærð
227-4156	150

227-4157 150

227-4158 150

227-4159 150

227-4160 150

227-4161 150

227-4162 150

Kirkjustétt 2-6, 113 Reykjavík

Fastanr. skv. fasteignaskrá	Stærð
225-9540	264

Bæjarhraun 2, 221 Hafnarfjörður

Fastanr. skv. fasteignaskrá	Stærð
207-4240	59
222-4301	247
222-4302	140

Akralind 6, 201 Kópavogur

Fastanr. skv. fasteignaskrá	Stærð
223-9353	389

Auðbrekka 9-11, 200 Kópavogur

Fastanr. skv. fasteignaskrá	Stærð
205-8774	663
205-8775	709
224-7776	565

Akralind 4, 201 Kópavogur

Fastanr. skv. fasteignaskrá	Stærð
225-2592	629

Járnháls 2-4, Krókshás 1, 110**Reykjavík**

Fastanr. skv. fasteignaskrá	Stærð
204-4211	1.215
204-4212	2.407
204-4210	206

Hverafold 1-3, 112 Reykjavík

Fastanr. skv. fasteignaskrá	Stærð
223-5863	387

Viðarhöfði 4, 110 Reykjavík

Fastanr. skv. fasteignaskrá	Stærð
204-3267	1.344
224-0341	743

Þönglabakki 1, 109 Reykjavík

Fastanr. skv. fasteignaskrá	Stærð
222-6775	365

Höfðasel 2, 300 Akranes

Fastanr. skv. fasteignaskrá	Stærð
224-1039	1.019
224-1039	258
224-1039	382
224-1039	635
224-1039	291

Höfðasel 4, 300 Akranes

Fastanr. skv. fasteignaskrá	Stærð
210-0005	563
210-0005	95
210-0005	106

Kirkjubraut 28, 300 Akranes

Fastanr. skv. fasteignaskrá	Stærð
210-2001	1.652

LF13 ehf.kt. 471083-1199**Álfheimar74, 104 Reykjavík**

Fastanr. skv. fasteignaskrá	Stærð
222-9055	44
222-9060	868
226-2364	116
226-2365	77

(lista lýkur)

VIÐAUKI 3

VEÐVÖRSLUSAMNINGUR

12. júní 2014

VEÐVÖRSLUSAMNINGUR

1. gr. Aðilar

Íslög ehf., kt. 690312-1150, Túngötu 6, 101 Reykjavík (hér eftir nefnt **veðvörsluaðili**),

Landfestar ehf., kt. 440805-0270, Álfheimum 74, 104 Reykjavík (hér eftir nefnt **útgefandi**) og

PricewaterhouseCoopers ehf., kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík, f.h. veðhafa skv. tryggingarbréfi sem gefið er út 12. júní 2014 sem hluti af skuldabréfaútgáfu í neðangreindum flokki (hér eftir nefnt **umboðsaðili skuldabréfaeigenda**),

gera með sér samning þennan um þá þjónustu sem veðvörsluaðili skal veita við eftirgreinda skuldabréfaútgáfu í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf. (hér eftir sameiginlega nefnd **skuldabréfin**):

Auðkenni: LF 14 1

ISIN númer: IS0000024883

Tegund bréfs: jafnar greiðslur

Útgefið nú: 12.500.000.000 ISK

Nafnverðseiningar: 20.000.000 ISK

Útgáfudagur: 12. júní 2014

Lokagjalddagi: 12. júní 2044

Verðtrygging: Skuldabréfið er verðtryggt með vísitölu neysluverðs („VNV“) með grunnvísitölu þann 12. júní 2014, sem er 421,11 stig (dagvísitala). Höfuðstóll skal reiknaður áður en vextir eru reiknaðir.

Nafnvextir: 3,90%

Dagregla: 30/360

Fyrsti vaxtadagur: 12. júní 2014

Fyrsti gjalddagi vaxta: 12. desember 2014

Fjöldi gjalddaga á ári: Árlegir gjalddagar skuldabréfsins eru tveir; 12. júní og 12. desember.

Skilmálar skuldabréfanna: Þeir skilmálar sem tilgreindir eru í útgáfulýsingu, dags. 12. júní, eins og þeim skilmálum kann að verða breytt í samræmi við ákvæði þeirra.

Hugtök sem skilgreind eru í skilmálum skuldabréfanna skulu hafa sömu merkingu í veðvörslusamningi þessum.

Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu útgefanda til hlutadeigandi kröfuhafa (hér eftir sameiginlega nefndir **veðhafar**) á skuldum sem stofnað er til af hálfu útgefanda með útgáfu skuldabréfanna hafa tiltekin dótturfélög hans, þ.e. félögin LF2 ehf., kt. 691206-4750, LF3 ehf., kt. 460207-1260, LF5 ehf., kt. 620605-1230, LF6 ehf., kt. 640809-0510, LF11 ehf., kt. 561109-0440 og LF13 ehf., kt. 471083-1199, öll með skráð lögheimili að Álfheimum 74, 104 Reykjavík, veðsett, með 1. veðrétti, nánar tilteknar fasteignir sínar, sbr. tryggingarbréf útgefið af félögunum þann 12. júní 2014 en fasteignirnar eru tilgreindar í viðauka við bréfið (hér eftir sameiginlega nefndar **veðsettar fasteignir**). Þá er jafnframt ráðgert skv. skilmálum skuldabréfanna að veðsetja innstæður á bankareikningum (hér eftir sameiginlega nefndar **veðsettar innstæður** en **veðsettar fasteignir** og **veðsettar innstæður** eru hér eftir sameiginlega nefndar **veðandlagið**).

2. gr. Hlutverk veðvörsluaðila

- a) Með undirritun veðvörslusamnings þessa undirgengst veðvörsluaðili að gegna þeim skyldum sem honum eru faldar í skilmálum skuldabréfanna um þjónustu hans og réttindi og skyldur hans í því sambandi;
- b) ljúka gerð veðskjala og annast öflun réttarverndar veða, að því marki sem slík skjöl liggja ekki fyrir, allt í umboði skuldabréfaeigenda;
- c) gera í umboði skuldabréfaeigenda nauðsynlegar breytingar á veðskjölum og veita heimildir og fyrirmæli til þriðja aðila, að því marki sem nauðsynlegt er til þess að útgefandi fái nýtt heimildir sínar til að gera breytingar á veðandlagi samkvæmt skilmálum skuldabréfanna, þar með talið gera handveðssamning vegna veðsetningar innstæðna á bankareikningum og samning við þriðja aðila um vörslur slíkra bankainnstæðna;
- d) annast varðveislu frumrita allra veðskjala;
- e) leggja mat á virði þeirra eigna sem útgefandi býður fram til veðsetningar í tengslum við breytingar á veðandlagi samkvæmt skilmálum skuldabréfanna;
- f) annast nauðsynlegar fullnustuaðgerðir í samvinnu við umboðsaðila

skuldabréfaeigenda, þ.m.t. höfða dómsmál, leggja fram aðfarar- og/eða nauðungarsölubeiðnir og eftir atvikum leita annarrar fullnustu skuldabréfanna fyrir hönd skuldabréfaeigenda í kjölfar gjaldfellingar skuldabréfanna, allt samkvæmt samþykkt meirihluta skuldabréfaeigenda að kröfufjárhæð á fundi þeirra;

- g) upplýsa umboðsaðila skuldabréfaeigenda um veðstöðu og ástand veðsettra eigna, að því marki sem óskað kann að vera eftir af hálfu meirihluta skuldabréfaeigenda að kröfufjárhæð eða af umboðsaðila skuldabréfaeigenda;
- h) sækja fundi skuldabréfaeigenda, gera þar grein fyrir störfum sínum og taka við fyrirætlum um framkvæmd þeirra eftir því sem fundur kann að ákvarða;
- i) annast í samvinnu við umboðsaðila skuldabréfaeigenda viðtöku þeirra fjármuna sem skuldabréfaeigendum kunna að greiðast í kjölfar fullnustu veða og ráðstöfun slíkra fjármuna til skuldabréfaeigenda í réttu hlutfalli við skuldabréfaeign þeirra í samvinnu við umboðsaðila skuldabréfaeigenda;
- j) tryggja rétta framkvæmd á veðsetningarbanni (e. negative pledge), sbr. umfjöllun um *Leigusamninga* í d-lið *Sérstakra skilyrða* í grein 2.2. í skilmálum skuldabréfanna og afla því réttarverndar skv. ákvæðum 45. og 46. gr. laga nr. 75/1997 um samningsveð;
- k) leita úrræða til að fá óheimila veðsetningu ógilta og afla kvöð um veðsetningarbann fullnægjandi réttarverndar, komi til brota á fyrirætlum framangreinds d-liðar;
- l) sjá um að handveðsettum hluta söluandvirðis veðsettra eigna verði ráðstafað til innborgunar inn á skuldabréfin í samræmi við ákvæði skilmála þeirra, sbr. *Heimild til sölu veðsettra eigna o.fl.* og *Uppgreiðsluheimild* í grein 2.2. í skilmálunum;
- m) leysa veðsetta fasteign úr veðböndum ef hún er seld og skilyrði sölu samkvæmt skilmálum skuldabréfanna eru uppfyllt;
- n) leysa veðsetta fasteign úr veðböndum ef veðþoli óskar þess og skilyrði fyrir slíkri veðbandslausn samkvæmt skilmálum skuldabréfanna eru uppfyllt; auk þess að
- o) gera ráðstafnir, í samræmi við c)-lið í *Viðbót við veðandlagið/heimild til aukningar veðtryggðra skuldbindinga* í grein 2.2. í skilmálum skuldabréfanna, til að söluandvirði fasteigna, sem varðveitt hefur verið á veðsettum reikningi í umsjá veðvörsluaðila, verði varið til kaupa á fasteignum og færa þær undir veðandlagið, hvort tveggja að því tilskildu

að fjárfesting í hinni keyptu fasteign fái samræmst fjárfestingastefnu skuldabréfaflokksins, sbr. viðauka 1 við útgáfulýsingu skuldabréfanna, dags. 12. júní 2014.

Veðvörsluaðili skal rækja skyldur sínar af fyllstu óhlutdrægni. Hann skal líta til hagsmuna útgefanda og sameiginlegra hagsmuna veðhafa. Hann skal sérstaklega gæta jafnræðis meðal veðhafa.

Veðvörsluaðili lýsir því yfir að hann er óháður útgefanda og býr að sérfræðiþekkingu á skuldabréfamarkaði.

Veðvörsluaðili skal í einu og öllu fara að skilmálum skuldabréfanna eins og þeir eru á hverjum tíma. Ef einhver ákvæði veðvörslusamnings þessa reynast stangast á við ákvæði í skilmálum skuldabréfanna skulu síðarnefnd ákvæði ráða.

Verði ágreiningur milli veðvörsluaðila og umboðsaðila skuldabréfaeigenda um framkvæmd starfa samkvæmt staflíð f) að ofan, sbr. nánar í 4. gr. veðvörslusamnings þessa, skal veðvörsluaðili hlíta fyrir mælum umboðsaðila skuldabréfaeigenda um það hvernig staðið skal að þeim ráðstöfunum sem þar er lýst. Veðvörsluaðili er ekki ábyrgur gagnvart skuldabréfaeigendum eða umboðsaðila þeirra vegna athafna eða athafnaleysis sem leiðir af hlýðni við slík fyrir mæli umboðsaðila skuldabréfaeigenda.

3. gr. Nánar um mat á virði eigna

Þjóði útgefandi fram eignir til veðsetningar í tengslum við breytingar á veðandlagi samkvæmt skilmálum skuldabréfanna skal veðvörsluaðili leggja mat á virði þeirra, sbr. e-lið 2. gr. veðvörslusamnings þessa. Matið skal fara fram í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40 og alþjóðlegan reikningsskilastaðal IFRS 13:

Við mat á gangvirði einstakra fjárfestingareigna skal stuðst við núvirt 30 ára framtíðar sjóðsflæði. Sjóðstreymið ákvarðast af almennum viðurkenndum matsaðferðum, þ.e. alþjóðlegum matsstöðlum IVS no. 1 "Market Value Basis of Valuation". Virðislíkanið skal byggt á áætluðu frjálsu sjóðstreymi til hluthafa og notaðar forsendur sem endurspegla markaðsaðstæður á reikningsskiladegi. Sjóðstreymi fasteigna skal áætlað út frá tekjuflæði leigutekna að frádregnum áætluðum kostnaði.

Leigutekjur skulu áætlaðar út frá gildandi leigusamningum. Í virðislíkaninu skal tekið tillit til áætlaðrar markaðsleigu að loknum leigutíma gildandi leigusamninga. Við mat á framtíðar leigutekjum skulu lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, áætlaða afslætti og tapaðar kröfur.

Allur viðeigandi kostnaður s.s. viðhaldskostnaður, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrar- og fjármagnskostnaður skal dreginn frá áætluðum leigutekjum.

Fasteignagjöld og tryggingar skulu metin út frá sögulegum gögnum og væntum breytingum á þessum kostnaðarliðum. Fjármagnskostnaður skal metinn út frá markaðsvöxtum og væntu vaxtaálagi.

Núvirt frjálst sjóðstreymi til hluthafa, fyrir viðkomandi fasteign, skal reiknað með því að núvirða sjóðstreymið með stuðli sem endurspeglar núverandi markaðs óvissu hvað varðar fjárhæð og tímasetningu sjóðstreymisins. Sjóðstreymislíkan skal notað og skal ávöxtunarkrafan byggð á áhættulausum raunvöxtum (vöxtum af húsbrefum), á reikningsskiladegi, áhættuálagi fyrir fasteignamarkaðinn og sérstöku áhættuálagi á hvern leigutaka og hverja fasteign veðandlagsins hjá samstæðunni.

Við mat á gangvirði fjárfestingareignar skulu ekki tvítaldar tilteknar eignir, innréttingar, tæki, húsgögn o.s.frv. Við mat á gangvirði skulu slíkar eignir taldar vera innifaldar í verðmæti fjárfestingareignarinnar. Auk þess endurspeglar gangvirði fjárfestingareignar ekki mögulegan ávinning af framtíðar viðbótarfjárfestingu í eigninni sem gæti bætt eða aukið virði eignarinnar.

Verði ágreiningur milli veðvörsluaðila og útgefanda um verðmat það sem veðvörsluaðila ber að framkvæma samkvæmt staflíð e) í grein 2 að ofan, skulu veðvörsluaðili og útgefandi reyna eftir föngum og með málefnalegum hætti að jafna slíkan ágreining sín í millum. Skal útgefandi hafa 14 daga frá því veðvörsluaðili kunngerir honum niðurstöðu verðmatsins, til þess að leggja með skriflegum hætti fram mótmæli gegn því og skulu í kjölfarið eiga sér stað viðræður útgefanda og veðvörsluaðila samkvæmt framansögðu. Hafi veðvörsluaðila ekki borist mótmæli útgefanda við veðmatinu við lok framangreinds frests, skal litið svo á að verðmat veðvörsluaðila sé endanlegt. Hið sama gildir ef útgefandi og veðvörsluaðili ná ekki samkomulagi um endurskoðun verðmats veðvörsluaðila innan þriggja vikna frá því veðvörsluaðila bærust mótmæli útgefanda samkvæmt framansögðu

4. gr. Nánar um fullnustuaðgerðir

Við vanskil eða verði skuld samkvæmt skuldabréfunum gjaldfelld samkvæmt skilmálum þeirra er umboðsaðila skuldabréfaeigenda og veðvörsluaðila sameiginlega heimilt, fyrir hönd skuldabréfaeigenda, að gera aðför hjá skuldara til fullnustu skuldarinnar, án undangengins dóms eða réttarsáttar skv. 7. tl. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, að undangenginni greiðsluáskorun skv. 7. gr. laganna, sbr. skilmála skuldabréfanna.

Við vanskil eða í kjölfar gjaldfellingar skuldabréfanna er umboðsaðila skuldabréfaeigenda og veðvörsluaðila, sameiginlega og fyrir hönd skuldabréfaeigenda, heimilt, en ekki skylt, að krefjast nauðungarsölu veðandlagsins til fullnustu skuldar samkvæmt skuldabréfunum auk vaxta og kostnaðar án þess að fyrir liggi dómur eða dómssátt eða aðför, sbr. 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.

Öllum þeim fjármunum sem veðvörsluaðili og umboðsaðili skuldabréfaeigenda taka á móti á grundvelli fullnustuaðgerða skulu þeir jafnskjótt ráðstafa upp í vangreiddar kröfur skv. skuldabréfunum í réttu hlutfalli við kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt stöðu bréfanna.

5. gr. Þóknun og kostnaður

Fyrir öll störf veðvörsluaðila samkvæmt samningi þessum og skilmálum skuldabréfanna greiðist þóknun í samræmi við verksamning á milli útgefanda og veðvörsluaðila undirritaður 11. júní 2014.

Útgefandi skal standa straum af öllum beinum og nauðsynlegum útlögðum kostnaði veðvörsluaðila sem fellur til við að vinna verk hans samkvæmt veðvörslusamningi þessum og skilmálum skuldabréfanna, svo sem þinglýsingargjöld.

6. gr. Aðstoð sérfræðinga

Veðvörsluaðila skal heimilt við framkvæmd starfa sinna að óska eftir og hagnýta sér þjónustu lögmannna, endurskoðenda, matsmanna og annarra sérfræðinga eftir því sem nauðsynlegt reynist og þurfa þykir. Veðvörsluaðili skal fá samþykki frá útgefanda fyrir áætluðum kostnaði af sérfræðivinnu áður en vinna hefst. Kostnaður af sérfræðivinnu greiðist af útgefanda.

7. gr. Ábyrgð veðvörsluaðila

Veðvörsluaðili ber ekki ábyrgð á tjóni sem hann eða sérfræðingar hans skv. 6. gr. valda við framkvæmd verkefna veðvörsluaðila samkvæmt veðvörslusamningi þessum eða skilmálum skuldabréfanna nema að því marki sem slíkt tjón leiðir af ásetningi eða gáleysi hans eða viðkomandi sérfræðinga.

8. gr. Trúnaðarskylda

Veðvörsluaðila er skylt að gæta fyllsta trúnaðar um hvaðeina sem hann verður áskynja um í störfum sínum samkvæmt veðvörslusamningi þessum eða skilmálum skuldabréfanna, nema lagaákvæði eða úrskurður þar til bærst stjórnvalds eða dómstóls knýji hann til að láta af hendi upplýsingar. Trúnaðarskyldan tekur ekki til upplýsingagjafar veðvörsluaðila sem honum er nauðsynleg til að vinna verk sín samkvæmt veðvörslusamningi þessum eða skilmálum skuldabréfanna. Trúnaðarskyldan helst eftir að veðvörsluaðili hefur látið af störfum.

9. gr. Gildistaka og sammingslok

Veðvörslusamningur þessi tekur gildi við undirritun og fellur úr gildi þegar þjónustu veðvörsluaðila lýkur.

Samkvæmt skilmálum skuldabréfanna er einföldum meirihluta skuldabréfaeigenda samkvæmt heildarfjárhæð krafna á grundvelli skuldabréfanna heimilt að krefjast þess, með ákvörðun sem tekin er á fundi þeirra, að veðvörsluaðila sé vikið til hliðar og nýr skipaður í hans stað. Verði slík ákvörðun tekin skal veðvörsluaðili þegar í stað láta af störfum. Láti veðvörsluaðili af störfum að eigin ósk skal fráfarandi veðvörsluaðili með atbeina umboðsaðila skuldabréfaeigenda boða til fundar skuldabréfaeigenda, þar sem tillaga að nýjum umboðsaðila skuldabréfaeigenda skal borin undir fundinn.

Umboðsmaður skuldabréfaeigenda skal ganga eftir reikningsskilum við fráfarandi veðvörsluaðila.

10. gr. Lögsaga og varnarþing

Um þennan veðvörslusamning gilda íslensk lög. Rísi ágreiningur í tengslum við hann skal málið rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Til staðfestu öllu ofangreindu er veðvörslusamningur þessi undirritaður af hálfu aðila í viðurvist votta sem kvaddir eru til af þessu tilefni.

F.h. veðvörsluaðila, Íslög ehf.,



nafn prentað: Steinar Þór Guðgeirsson

kt.: 190871-5929

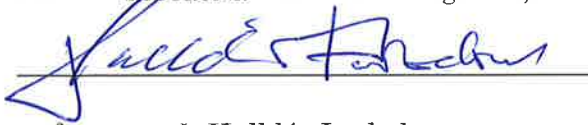
F.h. útgefanda, Landfestar ehf.,



nafn prentað: Hulda Snorradóttir

kt.: 101165-3299

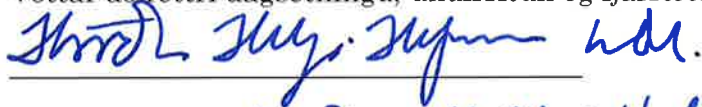
F.h. umboðsaðila skuldabréfaeigenda, PricewaterhouseCoopers ehf.,



nafn prentað: Halldór Þorkelsson

kt.: 050871 3859

Vottar að rétttri dagsetningu, undirritun og fjárræði aðila:



nafn prentað: Hördur Helgi Helgason

kt.: 030669-5339

nafn prentað:

kt.:

VIÐAUKI 4

SAMNINGUR UM STARFA UMBOÐSAÐILA SKULDABRÉFAEIGENDA

12. júní 2014

SAMNINGUR UM STARFA UMBOÐSAÐILA SKULDABRÉFAEIGENDA

1. gr. Aðilar

PricewaterhouseCoopers ehf., kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík, f.h. eigin hönd og f.h. veðhafa skv. 1. gr. samnings þessa (hér eftir nefnt **umboðsaðili**) og

Landfestar ehf., kt. 440805-0270, Álfheimum 74, 104 Reykjavík (hér eftir nefnt **útgefandi**)

gera hér með með sér samning þennan um þá þjónustu sem umboðsaðili skal veita við eftirgreinda skuldabréfaútgáfu í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf. (hér eftir sameiginlega nefnd **skuldabréfin**):

Auðkenni: LF 14 1

ISIN númer: IS0000024883

Tegund bréfs: jafnar greiðslur

Útgefið nú: 12.500.000.000 ISK

Nafnverðseiningar: 20.000.000 ISK

Útgáfudagur: 12. júní 2014

Lokagjalddagi: 12. júní 2044

Verðtrygging: Skuldabréfið er verðtryggt með vísitölu neysluverðs („VNV“) með grunnvísitölu þann 12. júní 2014, sem er 421,11 stig (dagvísitala). Höfuðstóll skal reiknaður áður en vextir eru reiknaðir.

Nafnvextir: 3,90%

Dagregla: 30/360

Fyrsti vaxtadagur: 12. júní 2014

Fyrsti gjalddagi vaxta: 12. desember 2014

Fjöldi gjalddaga á ári: Árlegir gjalddagar skuldabréfsins eru tveir; 12. júní, og 12. desember.

Skilmálar skuldabréfanna: Þeir skilmálar sem tilgreindir eru í útgáfulýsingu, dags. 12. júní 2014, eins og þeim skilmálum kann að verða breytt í samræmi við ákvæði þeirra.

Hugtök sem skilgreind eru í skilmálum skuldabréfanna skulu hafa sömu merkingu í samningi þessum.

Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu útgefanda til hlutaðeigandi kröfuhafa (hér eftir sameiginlega nefndir **veðhafar**) á skuldum sem stofnað er til af hálfu útgefanda með útgáfu skuldabréfanna hafa tiltekin dótturfélög hans, þ.e. félögin LF2 ehf., kt. 691206-4750, LF3 ehf., kt. 460207-1260, LF5 ehf., kt. 620605-1230, LF6 ehf., kt. 640809-0510, LF11 ehf., kt. 561109-0440 og LF13 ehf., kt. 471083-1199, öll með skráð lögheimili að Álfheimum 74, 104 Reykjavík, veðsett, með 1. veðrétti, nánar tiltekna fasteignir sínar, sbr. tryggingarbréf útgefið af félögunum þann 12. júní 2014 en fasteignirnar eru tilgreindar í viðauka við bréfið (hér eftir sameiginlega nefndar **veðsettar fasteignir**). Þá er jafnframt ráðgert skv. skilmálum skuldabréfanna að veðsetja innstæður á bankareikningum (hér eftir sameiginlega nefndar **veðsettar innstæður** en **veðsettar fasteignir** og **veðsettar innstæður** eru hér eftir sameiginlega nefndar **veðandlagið**).

2. gr. Hlutverk umboðsaðila

- a) Með undirritun samnings þessa undirgengst umboðsaðili að gegna þeim skyldum sem honum eru faldar í skilmálum skuldabréfanna um þjónustu hans og réttindi og skyldur hans í því sambandi;
- b) undirrita veðvörslusamninginn fyrir hönd skuldabréfaeigenda;
- c) framsenda hvert það skjal sem honum berst til skuldabréfaeigenda en umboðsaðila er ekki skylt að staðreyna efni þeirra skjala sem hann framsendir;
- d) tilkynna skuldabréfaeigendum þegar í stað um það ef hann verður var við að útgefandi hafi í einhverju vanefnt skuldbindingar samkvæmt skuldabréfi þessu;
- e) hafa eftirlit með hvort endurskoðandi útgefanda hafi staðfest útreikninga útgefanda á fjárhagslegum skilyrðum og að leggja sjálfstætt mat á slíka útreikninga en umboðsaðila er heimilt að leita eftir skýringum útgefanda og endurskoðanda útgefanda á slíkum útreikningum ef þurfa þykir;
- f) boða til fundar skuldabréfaeigenda og er umboðsaðila skylt að boða til slíkra funda ef:
 - 1) útgefandi óskar þess,
 - 2) veðvörsluaðili óskar þess,

- 3) endurskoðandi útgefanda tilkynnir að hann muni ekki staðfesta útreikning á fjárhagslegum skilyrðum og útgefandi hefur ekki bætt úr innan 30 daga frá því slík afstaða endurskoðanda liggur fyrir,
 - 4) umboðsaðili telur staðfestingu útreiknings á fjárhagslegum skilyrðum ranga og telur að gjaldfellingarheimild sé fyrir hendi af þeim sökum,
 - 5) útgefandi hefur tilkynnt um að gjaldfellingarheimild samkvæmt skuldabréfunum sé til staðar eða
 - 6) 1/10 hluti skuldabréfaeigenda samkvæmt heildarfjárhæð krafna samkvæmt skuldabréfunum óskar þess, eða
 - 7) ef kringumstæður að öðru leyti krefjast þess að mati umboðsaðila;
- g) ákveða dagskrá fundar skuldabréfaeigenda;
 - h) stýra fundi skuldabréfaeigenda, hafa umsjón með framkvæmd þeirra atkvæðagreiðslna sem þar kunna að fara fram og halda fundargerð um það sem þar fer fram;
 - i) sinna hverjum þeim lögmætum verkefnum sem einfaldur meirihluti þeirra skuldabréfaeigenda að fjárhæð sem sækja fund hefur falið honum að vinna með lögmætri ályktun fundar skuldabréfaeigenda;
 - j) annast nauðsynlegar fullnustuaðgerðir í samvinnu við veðvörsluaðila, þ.m.t. höfða dómsmál, leggja fram aðfarar- og/eða nauðungarsölubeiðnir og eftir atvikum leita annarrar fullnustu skuldabréfanna fyrir hönd skuldabréfaeigenda í kjölfar gjaldfellingar skuldabréfanna, allt samkvæmt samþykkt meirihluta skuldabréfaeigenda, miðað við heildarfjárhæð krafna á grundvelli skuldabréfanna, á fundi þeirra;
 - k) annast í samvinnu við veðvörsluaðila viðtöku þeirra fjármuna sem skuldabréfaeigendum kunna að greiðast í kjölfar fullnustu veða og ráðstöfun slíkra fjármuna til skuldabréfaeigenda í réttu hlutfalli við skuldabréfaeign þeirra í samvinnu við veðvörsluaðila;
 - l) veita veðvörsluaðila öll nauðsynleg fyrirmæli tengd fullnusturáðstöfunum vegna skuldabréfanna, sem og vegna viðtöku og ráðstöfun fjármuna til skuldabréfaeigenda í kjölfar slíkra ráðstafana;
 - m) þegar í stað, eftir að fundur skuldabréfaeigenda hefur samþykkt heimild til gjaldfellingar, senda tilkynningu um slíkt til útgefanda, Verðbréfaskráningar Íslands og viðeigandi verðbréfamarkaðar, hafi skuldabréfin verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði;
 - n) þegar í stað, eftir að honum berst tilkynning útgefanda um að

gjaldfellingarheimild samkvæmt skuldabréfunum sé til staðar, láta birta tilkynningu opinberlega í samræmi við 62. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfiðskipti, hafi skuldabréfin verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði; auk þess að

- o) afboða boðaðan fund skuldabréfaeigenda, þar sem greiða skyldi atkvæði um gjaldfellingu, ef gjaldfellingarheimild er ekki lengur til staðar á þeim degi er fundurinn skyldi fara fram;

allt eins og nánar er skilgreint í samningi þessum.

Umboðsaðili skal haga starfa sínum í samræmi við fyrirmæli einfalds meirihluta skuldabréfaeigenda miðað við kröfufjárhæð þeirra sem gefin eru á lögmætum fundi skuldabréfaeigenda, þar með talin fyrirmæli um að grípa ekki til aðgerða eða athafna sem annars væru heimilar, nema í þeim tilvikum sem mælt er fyrir um annað í skilmálum skuldabréfanna.

Umboðsaðili lýsir því yfir að hann er óháður útgefanda og býr að sérfræðiþekkingu á skuldabréfamarkaði.

Umboðsaðili skal í einu og öllu fara að skilmálum skuldabréfanna eins og þeir eru á hverjum tíma. Ef einhver ákvæði samnings þessa reynast stangast á við ákvæði í skilmálum skuldabréfanna skulu síðarnefnd ákvæði ráða.

Verði ágreiningur milli veðvörsluaðila og umboðsaðila um framkvæmd starfa samkvæmt staflíðum j) , k) og l) að ofan, sbr. nánar í 0. samnings þessa, skal umboðsaðili veita veðvörsluaðila fyrirmæli um hvernig staðið skuli að þeim ráðstöfunum sem þar er lýst. Veðvörsluaðili er ekki ábyrgur gagnvart skuldabréfaeigendum eða umboðsaðila vegna athafna eða athafnaleysis sem leiðir af hlýðni við slík fyrirmæli umboðsaðila.

3. gr. Nánar um boðun funda skuldabréfaeigenda

Umboðsmaður skal boða til fundar skuldabréfaeigenda, með minnst sjö sólarhringa fyrirvara, með því að fela útgefanda að birta opinberlega tilkynningu í samræmi við 62. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfiðskipti hafi skuldabréfin verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði eða á annan tryggilegan hátt hafi skuldabréfin ekki verið tekin til viðskipta. Tilkynningin skal innihalda dagskrá fundarins. Umboðsmaður skal fela útgefanda að birta niðurstöður fundar skuldabréfaeigenda opinberlega með sama hætti.

Umboðsaðili skal bjóða fulltrúum útgefanda og veðvörsluaðila til allra funda skuldabréfaeigenda. Þeim skal vera heimilt að ávarpa fundina. Umboðsaðila er heimilt að bjóða öðrum aðilum að sækja slíka fundi og ávarpa þá, telji hann þörf á slíku.

4. gr. Nánar um mat á útreikningum útgefanda

Samkvæmt skilmálum skuldabréfanna skal útgefandi framkvæma útreikning á fjárhagslegum skilyrðum og tryggingaskilyrðum skilmálanna tvisvar sinnum á ári, við birtingu árs- og hálfársreiknings, og skal þá jafnframt leggja fram staðfestingu endurskoðenda sinna á útreikningnum.

Umboðsaðili skal leggja sjálfstætt mat á slíka útreikninga útgefanda. Mat á fjárfestingaeignum skal taka mið af alþjóðlegum reikningsskilastöðlum IAS 40 *Fjárfestingaeignir* og alþjóðlegum reikningsskilastaðli IFRS 13 *Mat á gangvirði*:

Við mat á gangvirði einstakra fjárfestingareigna skal stuðst við núvirt 30 ára framtíðar sjóðsflæði. Sjóðstreymið ákvarðast af almennum viðurkenndum matsaðferðum, þ.e. alþjóðlegum matsstöðlum IVS no. 1 "Market Value Basis of Valuation". Virðislíkanið skal byggt á áætluðu frjálsu sjóðstreymi til hluthafa og notaðar forsendur sem endurspeglar markaðsaðstæður á reikningsskiladegi. Sjóðstreymi fasteigna skal áætlað út frá tekjuflæði leigutekna að frádregnum áætludum kostnaði.

Leigutekjur skulu áætlaðar út frá gildandi leigusamningum. Í virðislíkaninu skal tekið tillit til áætlaðrar markaðsleigu að loknum leigutíma gildandi leigusamninga. Við mat á framtíðar leigutekjum skulu lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, áætlaða afslætti og tapaðar kröfur.

Allur viðeigandi kostnaður s.s. viðhaldskostnaður, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrar- og fjármagnskostnaður skal dreginn frá áætludum leigutekjum. Fasteignagjöld og tryggingar skulu metin út frá sögulegum gögnum og væntum breytingum á þessum kostnaðarliðum. Fjármagnskostnaður skal metinn út frá markaðsvöxtum og væntu vaxtaálagi.

Núvirt frjálst sjóðstreymi til hluthafa, fyrir viðkomandi fasteign, skal reiknað með því að núvirða sjóðstreymið með stuðli sem endurspeglar núverandi markaðs óvissu hvað varðar fjárhæð og tímasetningu sjóðstreymisins. Sjóðstreymislíkan skal notað og skal ávöxtunarkrafan byggð á áhættulausum raunvöxtum (vöxtum af húsbrefum), á reikningsskiladegi, áhættuálagi fyrir fasteignamarkaðinn og sérstöku áhættuálagi á hvern leigutaka og hverja fasteign veðandlagsins hjá samstæðunni.

Við mat á gangvirði fjárfestingareignar skulu ekki tvítaldar tiltekna eignir, innréttingar, tæki, húsgögn o.s.frv. Við mat á gangvirði skulu slíkar eignir taldar vera innifaldar í verðmæti fjárfestingareignarinnar. Auk þess endurspeglar gangvirði fjárfestingareignar ekki mögulegan ávinning af framtíðar viðbótarfjárfestingu í eigninni sem gæti bætt eða aukið virði eignarinnar.

5. gr. Nánar um fullnustuaðgerðir

Við vanskil eða verði skuld samkvæmt skuldabréfunum gjaldfelld samkvæmt skilmálum þeirra er umboðsaðila og veðvörsluaðila sameiginlega heimilt, fyrir hönd skuldabréfaeigenda, að gera aðför hjá skuldara til fullnustu skuldarinnar, án undangengins dóms eða réttarsáttar skv. 7. tl. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, að undangenginni greiðsluáskorun skv. 7. gr. laganna, sbr. skilmála skuldabréfanna.

Við vanskil eða í kjölfar gjaldfellingar skuldabréfanna er umboðsaðila og veðvörsluaðila, sameiginlega og fyrir hönd skuldabréfaeigenda, heimilt, en ekki skylt, að krefjast nauðungarsölu veðandlagsins til fullnustu skuldar samkvæmt skuldabréfunum auk vaxta og kostnaðar án þess að fyrir liggi dómur eða dómssátt eða aðför, sbr. 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.

Öllum þeim fjármunum sem veðvörsluaðili og umboðsaðili taka á móti á grundvelli fullnustuaðgerða skulu þeir jafnskjótt ráðstafa upp í vangreiddar kröfur skv. skuldabréfunum í réttu hlutfalli við kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt stöðu bréfanna.

6. gr. Þóknun og kostnaður

Fyrir öll störf umboðsaðila samkvæmt samningi þessum og skilmálum skuldabréfanna greiðist árleg þóknun í samræmi við verksamning á milli útgefanda og umboðsaðila undirritaður 11. júní 2014.

Þóknun umboðsaðila greiðist af útgefanda 31. desember ár hvert, í fyrsta skipti 31. desember 2014 hlutfallslega fyrir þann hluta ársins sem hann starfar.

Umboðsaðili staðfestir að honum er ljóst að skilmálar skuldabréfanna og verkefni hans samkvæmt þeim kunna að taka breytingum og skuldbindur sig til að gegna þeim störfum þannig breyttum án þess að til komi breytingar á þóknun. Hafi breytingar á skilmálum í för með sér verulega aukið eða minnkað umfang starfa umboðsaðila skulu aðilar þó leita samkomulags um breytingu á þóknun til samræmis.

Útgefandi skal standa straum af öllum beinum og nauðsynlegum útlögðum kostnaði umboðsaðila sem fellur til við að vinna verk hans samkvæmt samningi þessum og skilmálum skuldabréfanna.

7. gr. Aðstoð sérfræðinga

Umboðsaðila skal heimilt við framkvæmd starfa sinna að óska eftir og hagnýta sér þjónustu lögmannna, endurskoðenda, matsmanna og annarra sérfræðinga eftir því sem nauðsynlegt reynist og þurfa þykir. Umboðsaðili skal fá samþykki frá útgefanda fyrir áætluðum kostnaði af sérfræðivinnu áður en vinna hefst. Kostnaður af sérfræðivinnu greiðist af útgefanda.

8. gr. Ábyrgð umboðsaðila

Umboðsaðili ber ekki ábyrgð á tjóni sem hann eða sérfræðingar hans skv. 7. gr. valda við framkvæmd verkefna umboðsaðila samkvæmt samningi þessum eða skilmálum skuldabréfanna nema að því marki sem slíkt tjón leiðir af ásetningi eða gáleysi hans eða viðkomandi sérfræðinga.

9. gr. Trúnaðarskylda

Umboðsaðila er skylt að gæta fyllsta trúnaðar um hvaðeina sem hann verður áskynja um í störfum sínum samkvæmt samningi þessum eða skilmálum skuldabréfanna, nema lagaákvæði eða úrskurður þar til bærst stjórnvalds eða dómstóls knýji hann til að láta af hendi upplýsingar. Trúnaðarskyldan tekur ekki til upplýsingagjafar umboðsaðila sem honum er nauðsynleg til að vinna verk sín samkvæmt samningi þessum eða skilmálum skuldabréfanna. Trúnaðarskyldan helst eftir að umboðsaðili hefur látið af störfum.

10. gr. Gildistaka og sammingslok

Samningur þessi tekur gildi við undirritun og fellur úr gildi þegar þjónustu umboðsaðila lýkur.

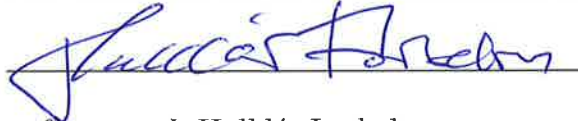
Samkvæmt skilmálum skuldabréfanna er einföldum meirihluta skuldabréfaeigenda samkvæmt heildarfjárhæð krafna á grundvelli skuldabréfanna heimilt að krefjast þess, með ákvörðun sem tekin er á fundi þeirra, að umboðsaðila sé vikið til hliðar og nýr skipaður í hans stað. Verði slík ákvörðun tekin skal umboðsaðili þegar í stað láta af störfum. Láti umboðsaðili af störfum að eigin ósk skal fráfarandi umboðsaðili boða til fundar skuldabréfaeigenda, þar sem tillaga að nýjum umboðsaðila skal borin undir fundinn.

11. gr. Lögsaga og varnarþing

Um þennan samning gilda íslensk lög. Rísi ágreiningur í tengslum við hann skal málið rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Til staðfestu öllu ofangreindu er samningur þessi undirritaður af hálfu aðila í viðurvist votta sem kvaddir eru til af þessu tilefni.

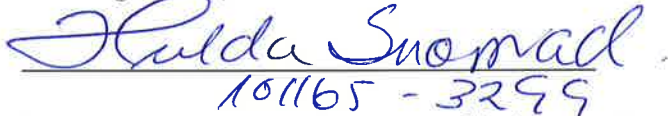
F.h. umboðsaðila, PricewaterhouseCoopers ehf.,



nafn prentað: Halldór Þorkelsson

kt.: 0508713559

F.h. útgefanda, Landfesta ehf.,



Vottar að rétttri dagsetningu, undirritun og fjárræði aðila:



nafn prentað:

Hörður Helgi Helguson

kt.: 030669-5339

nafn prentað:

kt.:

7. VIRÐISMAT DELOITTE EHF.

Deloitte.

Landfestar ehf.
Verðmat fasteignasafns

Samantekt á niðurstöðum



Deloitte var ráðið af Landfestum ehf. til að framkvæma virðisútreikning á fasteignasafni Landfesta. Vinnan byggir á ráðningasamningi sem dagsettur er 10. júlí 2014.

Samantekt þessi inniheldur samandregnar niðurstöður virðisútreiknings á fasteignasafni Landfesta, sem er til tryggingar efndum skuldabréfaflokksins LF 14 1 og tilgreint er um í tryggingarbréfi sem finna má í viðauka nr. 2 við útgáfulýsingu skuldabréfaflokksins. Fjármálaráðgjöf Deloitte var ráðin af Landfestum ehf. til að framkvæma hlutlaust og óháð verðmat á fasteignasafninu og höfum við greint ítarlega frá okkar niðurstöðum, ásamt aðferðafræði og forsendum, í skýrslu sem afhent var Landfestum þann 25. júlí 2014.

Í skýrslu okkar til Landfesta eru settar fram þær staðreyndir, forsendur og áætlanir um rekstur eignanna sem byggja á gögnum frá verkkaupa og greiningum okkar. Rekstraráætlanir mynda grunn verðmatsins og er niðurstaða útreikningsins mjög háð þeim forsendum sem settar eru fram í tengslum við áætlanirnar. Allar breytingar á forsendum geta haft áhrif á niðurstöðu virðisútreikningsins.

Virðisútreikningurinn byggir meðal annars á gögnum og upplýsingum frá Landfestum og höfum við hvorki staðfest áreiðanleika né sannreynt þau gögn og upplýsingar. Vinna og verklag við gerð skýrslunnar fól ekki í sér staðfestingavinnu né getur að nokkru leyti talist vera grundvöllur endurskoðunar eða áreiðanleikakönnunar. Vinnan fól ekki í sér úttektir á einstaka fasteignum og er vakin athygli á því að niðurstaða slíkrar úttektar gæti haft áhrif á niðurstöðu virðisútreikningsins.

Öll ákvörðunartaka í tengslum við niðurstöðu virðisútreikningsins er í höndum verkkaupa og tekur Deloitte ekki ábyrgð á ákvörðunum sem teknar eru á grundvelli niðurstöðunnar.

Kópavogur, 30. júlí 2014
Fjármálaráðgjöf Deloitte

Tengiliðir hjá Deloitte ehf:

Árni Jón Árnason

Meðeigandi
Farsími: 860-3035
Netfang: aarnason@deloitte.is

Emil Viðar Eypórsson

Meðeigandi
Farsími: 898-3966
Netfang: eeythorsson@deloitte.is

Lovísa Anna Finnbjörnsdóttir

Verkefnastjóri
Farsími: 770-4942
Netfang: lovisa@deloitte.is

Virði veðsettra eigna skuldabréfaflokksins LF 14 1 er metið 18,4 ma.kr.

Heildarvirði veðsettra eigna skuldabréfaflokksins er metið 18.385 m.kr., miðað við 30. júní 2014

- Stjórn Landfesta ehf. veitti þann 4. júní 2014 heimild til útgáfu skuldabréfaflokksins LF 14 1. Skuldabréfaflokkurinn er opinn en 12. júní 2014 voru útgefin skuldabréf að markaðsverðmæti 12,5 ma.kr. Skuldabréfin eru til 30 ára, verðtryggð með vísitölu neysluverðs og greiðist höfuðstóll, ásamt 3,90% vöxtum með 60 jöfnum greiðslum.
- Til tryggingar efndum skuldabréfaflokksins LF 14 1 er fasteignasafn í eigu félagsins sem samanstendur af 32 fasteignum (122 fastanúmer) og tveimur lóðum. Fasteignirnar eru samtals 90,5 þúsund fermetrar samkvæmt upplýsingum úr fasteignaskrá og 85,5 þúsund leigufermetrar samkvæmt upplýsingum frá félaginu.
- Félagið á auk þess byggingarrétti við fjórar fasteignir sem eru hluti af tryggingarverðmætinu.
- Heildarvirði veðsettra eigna er metið 18.385 m.kr., miðað við 30. júní 2014. Bókfært virði eignanna var 18.306 m.kr. í árslok 2013.

Niðurstaða virðisútreiknings á fasteignasafninu er 18.150 m.kr. eða 80 m.kr. hærri en bókfært verð fasteignasafnsins í árslok 2013

- Fasteignirnar eru færðar á gangvirði í efnahagsreikningi félagsins í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS40. Niðurstaða virðisútreikningsins hefur verið borin saman við bókfært verð fasteignasafnsins og forsendur stjórnenda við gangvirðismat og hafa eftirfarandi forsendur áhrif á útreiknað virði, ýmist til hækkunar eða lækkunar frá gangvirðismati stjórnenda:
 - þar sem útreikningar miða við 30. júní 2014 en síðasta gangvirðismat stjórnenda miðast við árslok 2013 hækkar virði í kjölfar verðhækkana leigu á árinu 2014 en allir 130 leigusamningar félagsins eru vísitölutengdir;
 - við virðisútreikninginn er ekki gert ráð fyrir að eignir séu í 100% útleigu eftir að núverandi leigusamningar renna út sem hefur áhrif til lækkunar á virði;
 - áætlaður 0,5% raunvöxtur markaðsleigu á fyrstu 10 árum spátímabilsins hefur áhrif til hækkunar;
 - munur á mati á ávöxtunarkröfu eiginfjár hefur áhrif til lækkunar.
- Niðurstaða virðisútreikninga er að heildarvirði eignasafnsins er metið 18.150 m.kr. Bókfært virði fasteignasafnsins var 18.070 m.kr. í árslok 2013 og er niðurstaða virðisútreikningsins því 80 m.kr. hærri en bókfært verð í árslok 2013.

Óvissa er um verðmæti byggingarrétta

- Lóðir eru metnar á fasteignamati, samtals 2,7 m.kr.
- Við mat á byggingarréttum hefur verið horft til bókfærðs virðis í árslok 2013. Mikil óvissa er um verðmæti byggingarrétta en stjórnendur hafa metið virði þeirra miðað við áætlað byggingarmagn í fermetrum. Byggingarréttir við Holtasmára og Stórhöfða eru metnir á 5 þús.kr. per fermetra byggingarmagns en byggingarréttir við Ármúla 3 og 13 eru metnir á 10 þús.kr. per fermetra byggingarmagns.

Veðsettar eignir

m.kr.	Útreiknað virði	Fasteignamat	Bókfært verð 31.12.2013
Fasteignasafn	18.150	11.983	18.070
Lóðir	2,7	2,7	4,0
Byggingarréttir	232	n/a	232
Veðsettar eignir	18.385	11.986	18.306

Helstu kennitölur eignasafnsins

Virði (m.kr.)	18.150
Bókfært verð (m.kr.)	18.070
Fasteignamat 2014 (m.kr.)	11.983
Fasteignamat 2015 (m.kr.)	15.017
Brunabótamat (m.kr.)	18.948
Leigufermetrar	85.541
Virði per fermetra (kr.)	212.180
Leigutekjur júlí 2014 (m.kr.)	153,2
Leiga per fermetra júlí 2014 (kr.)	1.944
10 ára meðalleigutekjur á ári (m.kr.)	1.834
10 ára meðal EBITDA á ári (m.kr.)	1.298
Leigumargfaldari*	119
Arðsemi (e. yield)**	7,2%

* Heildarvirði safnsins / 10 ára meðalleigutekjur á mánuði

** 10 ára meðal EBITDA / heildarvirði safnsins

Verðmat fasteignasafnsins byggir á núverandi leigusamningum og þekktum kostnaði

Verðmat fasteignasafnsins byggir á sjóðstreymisaðferð þar sem áætlað frjálst fjárflæði til hluthafa og lánardrottna er núvirt með ávöxtunarkröfu á bilinu 5,7%- 6,3%

- Við virðisútreikning á fasteignasafninu er notuð sjóðstreymisaðferð sem byggir á því að áætla framtíðarsjóðstreymi eignanna og núvirða það með viðeigandi ávöxtunarkröfu.
- Verðmatið byggir á áætluðu frjálsu fjárflæði til hluthafa og lánardrottna á 30 ára spátímabili að viðbættu hrakvirði í lok spátímans, núvirtu með vegnum meðalfjármagnskostnaði (e. weighted averaged cost of capital, WACC).
- Áætlanir eru að mestu leyti byggðar á gögnum frá stjórnendum Landfesta og eru settar fram á föstu verðlagi. Ekki er því tekið tillit til verðbólgu í áætlunum og að sama skapi er raunávöxtunarkrafa notuð til núvirðingar.
- Ávöxtunarkrafa tekur mið af gæðaflokkun eigna og leigutaka og er því áætluð niður á leigusamning. Meðalávöxtunarkrafa fyrir hverja eign er síðan fundin, vegin eftir leigutekjum í júlí 2014 (ef rými er óútleigt í júlí er miðað við markaðsleigu).
- Miðað við gefnar forsendur og 30% markmiðs eiginfjárlutfall er veginn meðalfjármagnskostnaður metinn á bilinu 5,7% - 6,3%.

Áætlanir byggja á núverandi leigusamningum og þekktum kostnaði

- Áætlanir eru settar fram á raunverði. Áætlaðar tekjur byggja á núverandi leigusamningum, leigufjárhæð í júlí 2014 og spá stjórnenda Landfesta um markaðsleigu til framtíðar.
- Spá stjórnenda um markaðsleigu er heldur varfærin þar sem gert er ráð fyrir að meðalleigufjárhæð per fermetra lækki að raunvirði eftir að leigutíma núverandi leigusamninga lýkur. Í virðisútreikningi hefur verið gert ráð fyrir að markaðsleiga, líkt og hún er áætluð af stjórnendum, hækki um 0,5% umfram verðbólgu á fyrstu 10 árum spátímans. Þessari forsendu er ætlað að vega á móti varfærunum áætlunum stjórnenda og gera áætlað sjóðstreymi eignasafnsins raunhæfara m.t.t. tekna og kostnaðarhlutfalla. Þegar líða tekur á spátímabilið hefur eignasafnið elst og eignum hrakað í virði og þar sem áætlanir gera ekki ráð fyrir fjárfestingum umfram almennt viðhald þykir ekki raunhæft að gera ráð fyrir raunvexti út spátímabilið eða eftir lok þess.
- Fasteignagjöld eru áætluð í samræmi við álögð fasteignagjöld fyrir árið 2014 og áætluð fasteignagjöld fyrir árið 2015 sem taka mið af fasteignamat ársins 2015. Fasteignamat eignasafnsins hækkar um 3,0 ma.kr. í kjölfar breyttrar aðferðafræði Þjóðskrár Íslands við mat á atvinnuhúsnæði sem samkvæmt útreikningum stjórnenda mun hækka álögð fasteignagjöld eignasafnsins úr 260 m.kr. í 317 m.kr., eða um 22,5%. Gert er ráð fyrir að félagið nái að velta þessari hækkun fasteignagjalda yfir í leiguverð þegar núverandi leigusamningar renna út.
- Tryggingagjöld eru áætluð í samræmi við rauntölur eignasafnsins.
- Áætlaður viðhaldskostnaður byggir á viðhaldsáætlun eins og hún er sett fram af stjórnendum.
- Stjórnunarkostnaður er áætlaður 6% af tekjum sem er í samræmi við rauntölur eignasafnsins.
- Gert er ráð fyrir 3% skattalegum afskriftum á ári, þangað til 90% af virði eignarinnar hefur verið afskrifað.

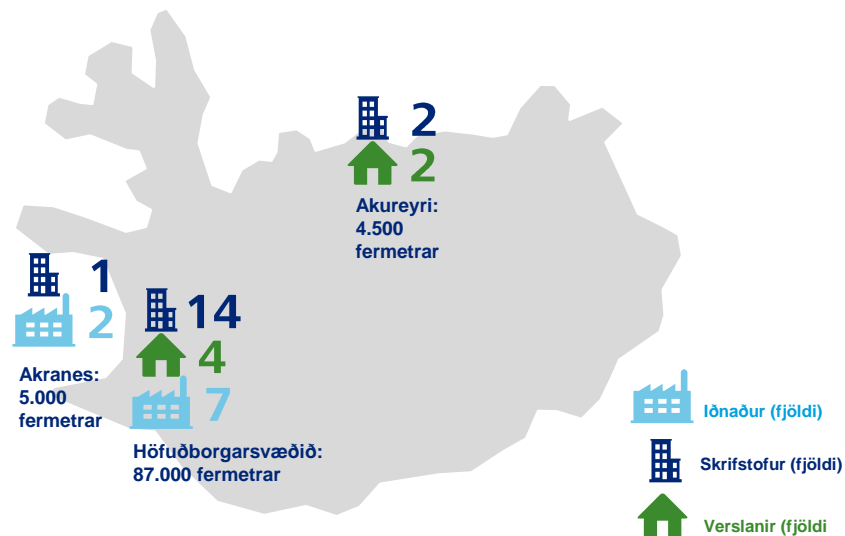
Útreiknað virði fasteignasafnsins er 18,2 ma.kr

Niðurstaða virðisútreiknings

	Sveitarfélag	Fermetrar	Virði (m.kr.)	Virði per fermetra
Akralind 4	Kópavogur	677	96	141.127
Akralind 6	Kópavogur	389	51	130.604
Auðbrekka 9-11	Kópavogur	1.650	255	154.359
Álfheimar 74	Reykjavík	10.123	2.708	267.541
Álfheimar 74-2	Reykjavík	1.092	127	116.488
Ármúli 13	Reykjavík	3.539	619	174.955
Ármúli 13a / Vegmúli 3	Reykjavík	2.568	509	198.094
Ármúli 3	Reykjavík	7.071	1.760	248.924
Borgartún 26	Reykjavík	12.806	4.135	322.910
Bæjarhraun 2	Hafnarfjörður	446	69	155.569
Fjölningagata 3b	Akureyri	938	81	86.000
Gleráreyrar 2	Akureyri	359	19	53.675
Glerárgata 24, 26	Akureyri	709	107	150.862
Hafnarstræti 102	Akureyri	1.563	203	129.660
Hamraborg 9	Kópavogur	1.372	133	96.946
Holtasmári 1	Kópavogur	6.079	1.297	213.349
Hverafold 1-3	Reykjavík	387	29	76.131
Höfðasel 2	Akranes	2.591	167	64.370
Höfðasel 4	Akranes	668	21	32.046
Járnháls 2-4	Reykjavík	1.421	143	100.325
Kirkjubraut 28	Akranes	1.652	174	105.399
Kirkjustétt 2-6	Reykjavík	264	20	76.576
Rauðhella 16	Hafnarfjörður	1.361	103	75.367
Rauðhella 7	Hafnarfjörður	1.051	93	88.282
Rauðhella 9	Hafnarfjörður	1.051	92	87.130
Smiðshöfði 3-5	Reykjavík	2.535	584	230.489
Stórhöfði 22-30	Reykjavík	5.225	1.029	196.846
Suðurlandsbraut 22	Reykjavík	1.336	209	156.193
Suðurlandsbraut 28, Ármúli 25-	Reykjavík	10.828	2.568	237.155
Suðurlandsbraut 30	Reykjavík	1.340	383	286.186
Viðarhöfði 4	Reykjavík	2.087	323	154.829
Þönglabakkí 1	Reykjavík	365	44	120.756
Samtals fasteignasafn		85.541	18.150	212.179

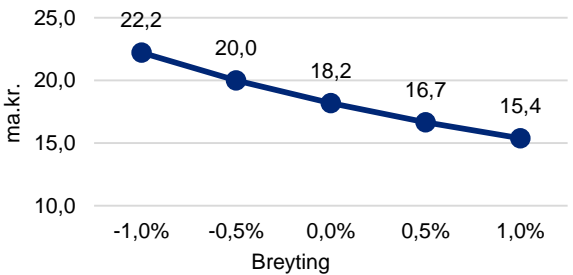
Um eignasafnið

- Eignasafnið sem um ræðir eru þær eignir sem eru til tryggingar á efdum skuldabréfaflokksins LF 14 1 ("Fasteignasafnið"). Um er að ræða allar eignir Landfesta hf. að undanskildum skrifstofueignum að Borgartúni 21 og Borgartúni 21a.
- Fasteignasafnið er um 90 þúsund fermetrar samkvæmt Fasteignaskrá og jafngildir um 86 þúsund leigufermetrum skv. upplýsingum frá Landfestum.
- Um 90% af fermetrum eignasafnsins er á höfuðborgarsvæðinu en 10% utan höfuðborgarsvæðisins (á Akranesi og Akureyri). Hér fyrir neðan má sjá hvernig fjöldi eigna skiptist eftir tegundum húsnæðis og landsvæðum.
- Leigusamningar eru 130 talsins og allir vísitölutengdir.

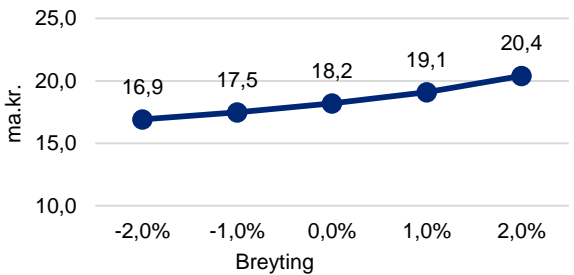


Niðurstaða virðisútreiknings er nãm fyrir breytingum á forsendum

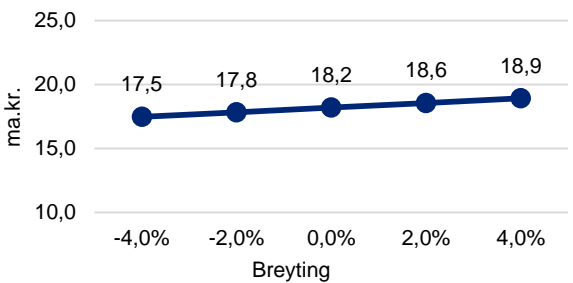
Næmni fyrir breytingum ávöxtunarkröfu



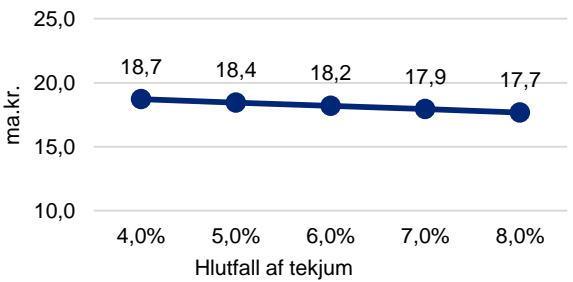
Næmni fyrir breytingum leigutekna



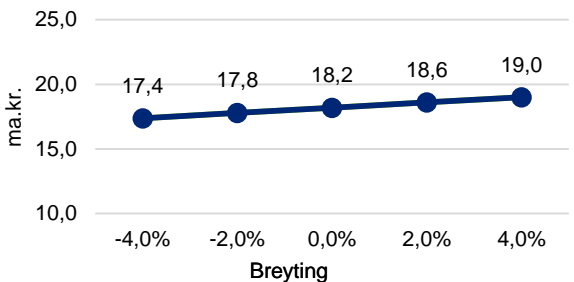
Næmni fyrir breytingum EBITDA



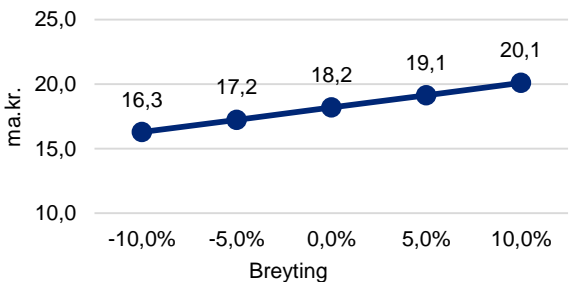
Næmni fyrir breytingum stjórnunarkostnaðar



Næmni fyrir breytingum nýtingarhlutfalls



Næmni fyrir breytingum markaðsleigu



Deloitte.

Undir vörumerki „Deloitte“ sameinast kraftar þúsunda sérfræðinga sem starfa hjá sjálfstæðum félögum um allan heim við að veita viðskiptavinum þjónustu á sviði endurskoðunar, ráðgjafar, fjármála, áhættustjórnunar og skattamála. Þessi félög eru aðilar að Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL), sem er breskt einkahlutafélag (*private company limited by guarantee*). Hvert aðildarfélag veitir þjónustu á tilteknu landssvæði og er bundið þeim lögum og fagreglum sem þar gilda. Félagið DTTL innir ekki af hendi þjónustu til viðskiptavina. DTTL og aðildarfélög þess eru aðskildir og sérgreindir lögaðilar sem ekki geta skuldbundið hvert annað. DTTL og aðildarfélög þess bera eingöngu ábyrgð á eigin gjörðum eða vanrækslu en ekki á aðgerðum hvers annars. Hvert aðildarfélag DTTL er skipulagt í samræmi við innlend lög, reglugerðir, viðskiptavenju og aðra þætti, og getur veitt sérfræðiþjónustu á starfssvæði sínu í gegnum dótturfélög, tengd félög, og/eða önnur félög.

Deloitte veitir bæði opinberum aðilum og einkafyrirtækjum í fjölmörgum atvinnugreinum endurskoðunar-, skatta-, ráðgjafar- og fjármálaþjónustu. Alþjóðlegt sérfræðinet Deloitte tengir saman sérfræðinga í 150 löndum þannig að saman fari ítarleg staðbundin þekking og alþjóðleg hæfni, viðskiptavinum til hagsbóta. Hjá Deloitte starfa um 200.000 sérfræðingar sem stefna saman að því að veita ávallt framúrskarandi þjónustu.

Þetta rit inniheldur almennar upplýsingar; með útgáfu þess eru aðilar að sérfræðineti Deloitte, þ.e. Deloitte Touche Tohmatsu Limited, aðildarfélög þess eða samstarfsfélög, ekki að veita sérfræðiráðgjöf eða þjónustu. Ráðfærðu þig við fagaðila áður en þú tekur ákvörðun eða grípur til aðgerða sem gætu haft áhrif á fjármál þín eða viðskipti. Enginn aðili í sérfræðineti Deloitte skal gerður ábyrgur fyrir tjóni sem kann að verða hjá þeim sem reiðir sig á þetta rit.

8. FJÁRHAGSUPPLÝSINGAR 2012-2014

Landfestar ehf.
Árshlutareikningur 30. júní 2014

Landfestar ehf.
Álfheimum 74
104 Reykjavík

Kt. 440805-0270

Efnisyfirlit

	bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur	5
Efnahagsreikningur	6
Sjóðstreymisyfirlit	7
Skýringar	8

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Félagið er fasteignafélag með áherslu á fjárfestingu og útleigu fasteigna á Íslandi.

Árshlutareikningur Landfesta ehf. er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga.

Tap af rekstri félagsins á árinu nam 81 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé félagsins nam í árslok 6.789 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 1.660 millj. kr.

Hlutafé félagsins var allt í eigu Arion banka hf. í upphafi tímabils. Hlutafé félagsins var selt Eik fasteignafélagi hf. þann 20. desember 2013 og gerður var fyrirvari um samþykki Samkeppniseftirlitsins. Þann 27. júní síðastliðinn samþykkti Samkeppniseftirlitið kaupin og fór afhending hlutafjárins fram þann 11. júlí síðastliðinn.

Stjórnunarhættir

Stjórn félagsins leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnunarháttum. Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint og verksvið gagnvart framkvæmdastjóra. Í þessum reglum er meðal annars að finna reglur um fundarsköp, ítarlegar reglur um hæfi stjórnarmanna til þátttöku í afgreiðslu mála, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf framkvæmdastjóra gagnvart stjórn og fleira. Stjórn félagsins ákveður starfskjör framkvæmdastjóra og hittir endurskoðendur félagsins reglulega. Allir fjórir stjórnarmenn eru óháðir félaginu samkvæmt skilgreiningu í grein 2.5 í Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja, sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq OMX Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gáfu út í júní 2009. Frekari upplýsingar má finna á heimasíðu félagsins www.landfestar.is.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

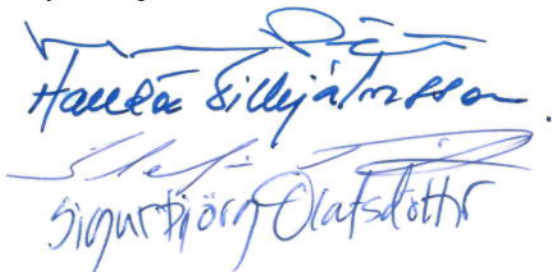
Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á tímabilinu, efnahag þess 30. júní 2014 og breytingu á eigin fé á tímabilinu, í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga.

Jafnframt er það álit okkar að árshlutareikningurinn gefi glögg yfirlit um þróun og árangur í rekstri félagsins, stöðu þess og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem félagið býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri Landfesta ehf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2014 með undirritun sinni.

Reykjavík, 21. ágúst 2014.

Í stjórn félagsins:



Hannea Silljálmsdóttir
Sigrún Ölafsdóttir

Framkvæmdastjóri:



Hulda Snomell

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa í Landfestum ehf.

Við höfum kannað meðfylgjandi árshlutareikning Landfesta ehf. fyrir tímabilið 1. janúar - 30. júní 2014. Árshlutareikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar. Stjórnendur bera ábyrgð á gerð og framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árshlutareikninginn sem byggir á könnuninni.

Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410, sem fjallar um könnun óháðs endurskoðanda á árshlutareikningum. Slík könnun felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem bera ábyrgð á fjármálum og reikningsskilum félagsins ásamt greiningum á hinum ýmsu liðum reikningsskilanna og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn víðtækar aðgerðir og endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við ekki í ljós álit um endurskoðun.

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á tímabilinu, efnahag þess 30. júní 2014 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við lög um ársreikninga.

Reykjavík, 21. ágúst 2014.



Jóhann Unnsteinsson
löggiltur endurskoðandi

Ernst & Young ehf.
Borgartúni 30
105 Reykjavík

Rekstrarreikningur 1. janúar til 30. júní 2014

	Skýr.	Samstæða		Móðurfélag	
		2014	2013	2014	2013
		1.1.-30.6	1.1.-30.6	1.1.-30.6	1.1.-30.6
Rekstrartekjur og rekstrargjöld:					
Leigutekjur		1.093.106	1.044.183	0	0
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	3 (	210.503)	(206.006)	(1.027)	(1.608)
Hreinar leigutekjur		882.603	838.177	(1.027)	(1.608)
Aðrar tekjur		2.577	4.422	25.281	25.592
Annar rekstrarkostnaður	4 (	101.932)	(69.676)	(99.953)	(65.151)
Rekstrarhagnaður (-tap) fyrir matsbreytingu		783.248	772.923	(75.699)	(41.167)
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	10.000	307.400	0	0
Rekstrarhagnaður (-tap) án fjármagnskostnaða		793.248	1.080.323	(75.699)	(41.167)
Fjármunatekjur		1.406	39.931	35.030	10.949
Fjármagnsgjöld .....	(	873.233)	(736.228)	(226.005)	(191.704)
Hreinn fjármagnskostnaður	5 (	871.827)	(696.297)	(190.975)	(180.755)
Áhrif dótturfélaga	17	0	0	150.440	484.284
(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt		(78.579)	384.026	(116.234)	262.362
Tekjuskattur	6 (	2.057)	(77.522)	35.598	44.141
(Tap) hagnaður tímabilsins	11 (	80.636)	306.504	(80.636)	306.503
(Tap) hagnaður á hluta:					
(Tap) hagnaður á hverja krónu hlutfjár	7 (	0,04)	0,15	(0,04)	0,15

Efnahagsreikningur 30. júní 2014

	Skýr.	Samstæða		Móðurfélag	
		30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
Eignir:					
Fjárfestingareignir	8	23.193.951	23.130.648	0	0
Rekstrarfjármunir	9	6.489	3.152	6.489	3.152
Eignarhlutar í dótturfélögum	17	0	0	11.093.988	10.943.550
Langtímaskuldir á dótturfélög	16	0	0	8.708.204	0
Fastafjármunir samtals		23.200.440	23.133.800	19.808.681	10.946.702
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	10	63.215	74.734	637	149
Krafa á dótturfélög	16	0	0	103.175	349.593
Krafa á Arion banka hf.	16	72.538	1.952.262	72.238	1.952.049
Krafa á tengda aðila	16	619	720	619	720
Handbært fé		324.304	22.537	12.488	2.367
Veltufjármunir samtals		460.676	2.050.253	189.157	2.304.878
Eignir samtals		23.661.116	25.184.053	19.997.838	13.251.580
Eigið fé:					
Hlutfé		1.660.333	1.988.333	1.660.333	1.988.333
Yfirverðsreikningur		3.400.525	4.072.525	3.400.525	4.072.525
Matsbreyting fjárfestingareigna		1.520.050	1.512.050	0	0
Óráðstafað eigið fé		208.036	1.176.483	1.728.086	2.688.533
Eigið fé samtals	11	6.788.944	8.749.391	6.788.944	8.749.391
Skuldir:					
Vaxtaberandi lán	12,16	15.228.496	14.831.561	12.155.345	0
Tekjuskattsskuðbinding	13	1.121.954	1.119.897	0	0
Langtímaskuldir samtals		16.350.450	15.951.458	12.155.345	0
Vaxtaberandi lán	12,16	271.832	345.477	225.295	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	14	173.971	92.057	104.215	20.639
Skuld við dótturfélög	16	0	0	648.120	4.477.513
Skuld við Arion banka hf.	16	75.919	45.670	75.919	4.037
Skammtímaskuldir samtals		521.722	483.204	1.053.549	4.502.188
Skuldir samtals		16.872.172	16.434.662	13.208.894	4.502.189
Eigið fé og skuldir samtals		23.661.116	25.184.053	19.997.838	13.251.580

Sjóðstreymisýfirlit 1. janúar til 30. júní 2014

	Samstæða		Móðurfélag	
	2014 1.1.-30.6	2013 1.1.-30.6	2014 1.1.-30.6	2013 1.1.-30.6
Rekstrarhreyfingar:				
(Tap) hagnaður tímabils	(80.636)	306.504	(80.636)	306.503
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:				
Matsbreyting fjárfestingareigna	8 (10.000)	(307.400)	0	0
Afskriftir rekstrarfjármuna	9 587	495	587	495
Söluhagnaður rekstrarfjármuna	8 (124)	0	(124)	0
Hreinn fjármagnskostnaður	5 871.827	696.297	190.975	180.755
Áhrif dótturfélaga	0	0	(150.440)	(484.284)
Tekjuskattsskuldbinding, breyting	13 2.057	63.480	(35.598)	(44.141)
		783.711	(75.236)	(40.672)
Breyting á rekstrartengdum eignum	11.519	(7.836)	(488)	(160)
Breyting á rekstrartengdum skuldum	7.082	26.290	9.190	2.486
Handbært fé frá (til) rekstrar án vaxta	802.312	777.831	(66.534)	(38.346)
Greidd vaxtagjöld	(659.268)	(389.195)	(75.096)	(8)
Innborgaðar vaxtatekjur	1.406	39.908	83.958	616
Handbært fé frá (til) rekstrar	144.450	428.543	(57.672)	(37.738)
Fjárfestingarhreyfingar:				
Fjárfesting í fjárfestingareignum	8 (53.303)	(256.890)	0	0
Söluverð rekstarfjármuna	9 1.450	0	1.450	0
Keyptir rekstrarfjármunir	9 (5.250)	(455)	(5.250)	(455)
Fjárfesting í dótturfélögum	0	0	0	(38.000)
Skuldabréfaeign, breyting	0	0	(8.792.159)	0
Kröfur á dótturfélög, breyting	0	0	317.042	(206.613)
Kröfur á tengda aðila, breyting	1.954.738	(273)	1.954.825	(296)
Fjárfestingarhreyfingar	1.897.635	(257.618)	(6.524.092)	(245.364)
Fjármögnunarhreyfingar:				
Lækkun hlutafjár	11 (1.000.000)	0	(1.000.000)	0
Greiddur arður	11 (879.811)	(37.000)	(879.811)	(37.000)
Tekin ný langtímalán	12.500.000	0	12.500.000	0
Afborganir langtímalána	(35.110)	(18.659)	0	0
Skuldir við dótturfélög, breyting	(3.029)	20	(4.028.305)	283.366
Skuldir við tengda aðila, breyting	(12.322.368)	(130.143)	0	0
Fjármögnunarhreyfingar	(1.740.318)	(185.782)	6.591.884	246.366
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	301.767	(14.856)	10.120	(36.736)
Handbært fé í ársbyrjun	22.537	1.729.074	2.367	67.390
Handbært fé í lok tímabils	324.304	1.714.217	12.488	30.654

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Landfestar er einkahlutafélag og hefur aðsetur í Álíheimum 74, Reykjavík. Hlutfé félagsins var selt Eik fasteignafélagi hf. þann 20. desember 2013 og gerður var fyrirvari um samþykki Samkeppniseftirlitsins. Þann 27. júní síðastliðinn samþykkti Samkeppniseftirlitið kaupin og fór afhending hlutafjárins fram þann 11. júlí síðastliðinn. Árs hlutareikningur félagsins er hluti af samstæðureikningskilum móðurfélagsins og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar að finna þar. Félagið átti í lok júní sjö dótturfélög.

2. Reikningsskilaaðferðir

a. Grundvöllur reikningskila

Árs hlutareikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Árs hlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum og birtur í þúsundum króna. Hann byggir á upphaflegu kostnaðarverði að því undanskyldu að fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði.

b. Grundvöllur samstæðu

Dótturfélög eru þau félög þar sem félagið fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar félagið hefur veruleg áhrif, bein eða óbein, til að stjórna fjárhags- og rekstrarstefnu dótturfélags í þeim tilgangi að hagnast á starfsemi þess. Við mat á yfirráðum er tekið tillit til hugsanlegs atkvæðisréttar sem er nýtanlegur eða breytanlegur. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í reikningsskilum félagsins frá því að yfirráð hefjast og þar til þeim lýkur.

Stöður milli samstæðufélaga, viðskipti og óinnleystur hagnaður sem myndast hefur af viðskiptum milli félaganna, eru felldar út í samstæðureikningnum. Óinnleyst tap er fellt út með sama hætti og óinnleystur hagnaður, en aðeins að því marki að ekkert bendi til virðisrýrnunar eignarinnar. Eignarhlutar í dótturfélögum eru færðir samkvæmt hlutdeildaraðferð. Með aðferðinni er tekið tillit til rekstrarárangurs og annarra breytinga á eigið fé dótturfélagsins. Hlutdeild í rekstrarárangri er færð sem áhrif dótturfélaga í rekstrarreikning.

c. Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðli einstakra samstæðufélaga á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi á uppgjörsgengi.

d. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land eða húseign) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvoru tveggja. Fjárfestingareignir eru ekki til nota í framleiðslu, framboði á vöru og þjónustu, eigin nota eða til sölu í reglubundinni starfsemi félagsins.

Fjárfestingareignir eru færðar á kostnaðarverði við upphaflega skráningu. Eftir það eru þær færðar á gangvirði sem endurspeglar markaðsaðstæður í lok reikningsárs. Hagnaður og tap vegna breytinga á gangvirði fjárfestingareigna er fært á rekstrarreikning á því tímabili sem þær eiga sér stað. Fjárfestingareignir eru færðar út úr bóku félagsins þegar þær hafa verið seldar eða þegar notkun þeirra er hætt án þess að félagið fái nein verðmæti.

Mat á gangvirði skal byggt á gangvirði sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði milli ótengdra upplýstra aðila á reikningsskiladegi. Þar sem markaður með atvinnuhúsnæði á Íslandi er lítt skilvirkur og eignir oft mjög ólíkar metur félagið gangvirði fjárfestingareigna út frá núvirtu framtíðar sjóðsflæði. Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Upplýsingar um aðferðir og mikilvægar forsendur sem félagið notar við að ákvarða gangvirði fjárfestingareigna er að finna í skýringu 8.

e. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur hundraðshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma rekstrarfjármuna, þar til niðurlagsverði er náð. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Bifreiðir	7 ár
Skrifstofuáhöld	5 ár

Skýringar, frh.:

f. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Skammtímakröfur eru færðar niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir kröfueign félagsins, en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Annars vegar er um að ræða niðurfærslu vegna krafna sem sérstaklega hafa verið metnar í tapshættu og hins vegar vegna niðurfærslu til að mæta almennri áhættu. Niðurfærslan er dregin frá viðkomandi lið í efnahagsreikningi.

g. Handbært fé

Til handbærs fjár teljast sjóður, bankainnstæður og skammtímaverðbréf upphaflega til þriggja mánaða eða skemmri tíma og sem hægt er að innleysa fyrirvaralítið.

h. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding er reiknuð. Útreikningur hennar byggist á mismun efnahagsliða samkvæmt skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi félagsins hins vegar. Mismunur efnahagsliða, sem þannig kemur fram, stafar af því að álagning tekjuskatts er miðuð við aðrar forsendur en reikningsskil félagsins og er þar í meginatriðum um að ræða tímabundinn mismun vegna þess að gjöld eru að jafnaði færð fyrir í skattuppgjöri en í ársreikningi og gangverð fjárfestingareigna er mun hærra en skattverð þeirra. Reiknuð skattinneign vegna yfirfæranlegs skattalegs taps er færð til lækkunar á tekjuskattsskuldbindingu af efnahagsliðum að því marki sem talið er líklegt að hún muni nýtast á móti skattskyldum hagnaði í framtíðinni.

i. Innlausn tekna

Leigutekjur af fasteignum eru færðar í rekstrarreikning í samræmi við leigusamninga yfir leigutímann.

3. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2014 1.1.-30.6.	2013 1.1.-30.6.	2014 1.1.-30.6.	2013 1.1.-30.6.
Fasteignagjöld	154.670	142.581	0	0
Vátryggingar	9.842	9.463	0	0
Viðhald og annar kostnaður	45.991	53.962	1.027	1.608
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals	210.503	206.006	1.027	1.608

4. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður greinist þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2014 1.1.-30.6.	2013 1.1.-30.6.	2014 1.1.-30.6.	2013 1.1.-30.6.
Laun og launatengd gjöld	55.268	43.087	55.267	43.087
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	43.372	21.072	44.686	22.064
Niðurfærsla krafna	3.292	5.517	0	0
Annar rekstrarkostnaður samtals	101.932	69.676	99.953	65.151

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

	2014	2013	2014	2013
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Laun	45.643	36.364	45.643	36.364
Launatengd gjöld	9.625	6.724	9.625	6.724
Laun og launatengd gjöld samtals	55.268	43.088	55.267	43.088

Stöðugildi í lok tímabils	7	8	7	8
---------------------------------	---	---	---	---

Laun framkvæmdastjóra félagsins námu 10 millj. kr. á tímabilinu (9 millj. kr. 2013) og þóknun til stjórnar nam 5 millj. kr. (4 millj. kr. 2013) á sama tímabili. Á árinu 2013 var færð skuldbinding að fjárhæð 9 millj. kr. í reikningsskilin vegna starfsloka fyrrum framkvæmdastjóra en hún nam í lok júní 4 millj. kr.

Skýringar, frh.:

5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2014	2013	2014	2013
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Vaxtatekjur	1.406	39.931	35.030	10.949
Fjármunatekjur samtals	1.406	39.931	35.030	10.949
Vaxtagjöld og verðbætur	(508.635)	(732.421)	(225.921)	(191.681)
Gengistap	(14)	(23)	(14)	(23)
Uppgreiðslugjöld	(244.211)	0	0	0
Lántökukostnaður	(120.373)	(3.784)	(70)	0
Fjármagnsgjöld samtals	(873.233)	(736.228)	(226.005)	(191.704)
Hrein fjármagnsgjöld	(871.827)	(696.297)	(190.975)	(180.755)

6. Tekjuskattur

Gjaldfærður tekjuskattur samstæðu

	2014	2013
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Gjaldfærður tekjuskattur	(2.057)	(77.522)
Gjaldfærður tekjuskattur samtals	(2.057)	(77.522)

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt	(78.579)	384.026		
Tekjuskattur skv. gildandi skatthlutfalli	20,0%	15.716	20,0%	(76.805)
Áhrif dótturfélaga sem ekki reikna tekjuskatt	(0,0%)	(36)	0,1%	(474)
Leiðrétting vegna fyrra árs	0,0%	0	0,1%	(233)
Gjaldfærsla vegna óvissu um nýtingu taps	(22,6%)	(17.737)	0,0%	(10)
Virkur tekjuskattur	(2,6%)	(2.057)	20,2%	(77.522)

Tekjufærður tekjuskattur móðurfélags

Tekjufærsla tekjuskatts	35.598	44.141
Tekjufærður tekjuskattur samtals	35.598	44.141

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt	(116.234)	262.362		
Tekjuskattur skv. gildandi skatthlutfalli	20,0%	23.247	20,0%	(52.472)
Áhrif dótturfélaga	25,9%	30.088	(36,9%)	96.856
Leiðrétting vegna fyrra árs	0,0%	0	0,1%	(233)
Gjaldfærsla vegna óvissu um nýtingu taps	15,3%	(17.737)	0,0%	(10)
Virkur tekjuskattur	61,1%	35.598	(16,8%)	44.141

Skýringar, frh.:

7. (Tap) hagnaður á hluta

(Tap) hagnaður á hverja krónu hlutafjár

(Tap) hagnaður á hluta er hlutfall (taps) hagnaðar og vegins meðaltals hlutafjár á tímabilinu.

	Samstæða		Móðurfélag	
	2014	2013	2014	2013
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
(Tap) hagnaður tímabilsins	(80.636)	306.504	(80.636)	306.503
Vegið meðaltal fjölda hluta á tímabilinu	1.890.477	1.988.333	1.890.477	1.988.333
(Tap) hagnaður á hverja krónu hlutafjár	(0,04)	0,15	(0,04)	0,15

8. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
Kostnaðarverð án matsbreytinga í ársbyrjun	21.240.585	20.871.784	0	0
Keypt á tímabilinu	53.303	423.958	0	0
Selt á tímabilinu	0	(55.157)	0	0
Kostnaðarverð án matsbreytingar í lok tímabils	21.293.888	21.240.585	0	0
Matsbreyting í ársbyrjun	1.890.063	776.763	0	0
Matsbreyting tímabils	10.000	1.095.400	0	0
Selt á tímabili	0	17.900	0	0
Matsbreyting í lok tímabils	1.900.063	1.890.063	0	0
Bókfært verð í lok tímabils	23.193.951	23.130.648	0	0

Fasteignamat og brunabótamat

Bókfært verð mannvirkja og lóða samstæðunnar / móðurfélagsins nam 23.194 / 0 millj. kr. í lok júní (23.131 / 0 millj. kr. í árslok 2013). Fasteignamat mannvirkja og lóða nam í lok júní samtals 13.925 / 0 millj. kr. (13.925 / 0 millj. kr. í árslok 2013). Á sama tíma nam brunabótamat og váttryggingarvirði sömu fasteigna 21.921 / 0 millj. kr. (21.890 / 0 millj. kr. í árslok 2013).

Mat fjárfestingareigna

Við mat á gangvirði einstakra fjárfestingareigna styðst félagið við núvirt 30 ára framtíðar sjóðsflæði. Sjóðstreymið ákvarðast af almennum viðurkenndum matsaðferðum svo sem alþjóðlegum matsstöðlum IVS no. 1 "Market Value Basis of Valuation". Virðislikanið sem félagið notar er byggt á áætluðu frjálsu sjóðstreymi til hluthafa og notar forsendur sem endurspeglar markaðsaðstæður á reikningskiladegi. Sjóðstreymi fasteigna er áætlað út frá tekjuflæði leigutekna að frádrögnum áætluðum kostnaði.

Leigutekjur eru áætlaðar út frá gildandi leigusamningum. Í virðislikaninu er tekið tillit til áætlaðrar markaðsleigu að loknum leigutíma gildandi leigusamninga. Við mat á framtíðar leigutekjum eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, áætlaða afslætti og tapaðar kröfur.

Allur viðeigandi kostnaður s.s. viðhaldskostnaður, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrar- og fjármagnskostnaður er dreginn frá áætluðum leigutekjum. Fasteignagjöld og tryggingar eru metin út frá sögulegum gögnum og væntum breytingum á þessum kostnaðarliðum. Fjármagnskostnaður er metinn út frá markaðsvöxtum og væntu vaxtaálagi.

Skýringar, frh.:

Núvirið frjálst sjóðstreymi til hluthafa, fyrir hverja fasteign, er reiknað með því að núvirða sjóðstreymið með stuðli sem endurspeglar núverandi markaðs óvissu hvað varðar fjárhæð og tímasetningu sjóðstreymisins. Sjóðstreymislíkan er notað og er ávöxtunarkraftan byggð á áhættulausum raunvöxtum (vöxtum af húsbrefum), á reikningsskiladegi, áhættuálagi fyrir fasteignamarkaðinn og sérstöku áhættuálagi á hvern leigutaka hjá félaginu.

Við mat á gangvirði fjárfestingareignar eru ekki tvítaldar tilteknar eignir, innréttingar, tæki, húsgögn o.s.frv. Við mat á gangvirði eru slíkar eignir taldar vera innifaldar í verðmæti fjárfestingareignarinnar. Auk þess endurspeglar gangvirði fjárfestingareignar ekki mögulegan ávinning af framtíðar viðbótarfjárfestingu í eigninni sem gæti bætt eða aukið virði eignarinnar.

9. Rekstrarfjármunir til eigin nota

Rekstrarfjármunir félagsins greinast þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
Heildarverð í ársbyrjun	6.281	5.939	6.281	5.939
Keypt á tímabilinu	5.250	342	5.250	342
Selt á árinu	(2.720)	0	(2.720)	0
Heildarverð í lok tímabils	8.811	6.281	8.811	6.281
Afskrifað áður	3.129	2.105	3.129	2.105
Afskrift tímabils	587	1.024	587	1.024
Selt á árinu	(1.394)	0	(1.394)	0
Heildarafskriftir í lok tímabils	2.322	3.129	2.322	3.129
Bókfært verð í lok tímabils	6.489	3.152	6.489	3.152
Afskriftarhlutföll	15-20%	15-20%	15-20%	15-20%

Á tímabilinu seidi félagið tvær bifreiðar og nam söluverðið 1.450 þús. kr. og söluhagnaður 124 þús. kr. er færður meðal annara tekna.

10. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig í lok tímabils:

	Samstæða		Móðurfélag	
	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
Viðskiptakröfur	57.525	69.587	80	0
Aðrar skammtímakröfur	5.690	5.147	557	149
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur samtals	63.215	74.734	637	149

Afskriftareikningur krafna greinist þannig í lok tímabils:

Afskriftareikningur í ársbyrjun	33.912	33.913	19.058	19.058
Kröfur færðar út á tímabilinu	(691)	(805)	0	0
Niðurfærsla krafna á tímabilinu	3.292	804	0	0
Afskriftareikningur í lok tímabils	36.513	33.912	19.058	19.058

Skýringar, frh.:

11. Eigið fé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum nam í ársbyrjun 1.988 millj. kr. Í maí var nafnverð hlutafjár lækkað um 328 millj. kr. að nafnverði á genginu 3,05 eða samtals 1.000 millj. kr. Heildarhlutafé félagsins nam því samkvæmt samþykktum 1.660 millj. kr. að nafnverði í lok júní. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta í félaginu.

Yfirlit yfir eiginfjárreikninga móðurfélags:

	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur	Matsbreyting fjárfestingar- eigna	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1. 2014	1.988.333	4.072.525	0	2.688.533	8.749.391
Lækkun á hlutafé	(328.000)	(672.000)			(1.000.000)
Greiddur arður				(879.811)	(879.811)
Tap ársins				(80.636)	(80.636)
Eigið fé 30.6.2014	1.660.333	3.400.525	0	1.728.086	6.788.944

Yfirlit yfir eiginfjárreikninga samstæðu:

	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur	Matsbreyting fjárfestingar- eigna	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1. 2014	1.988.333	4.072.525	1.512.050	1.176.483	8.749.391
Lækkun á hlutafé	(328.000)	(672.000)			(1.000.000)
Greiddur arður				(879.811)	(879.811)
Tap ársins			8.000	(88.636)	(80.636)
Eigið fé 30.6. 2014	1.660.333	3.400.525	1.520.050	208.036	6.788.944

12. Vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála vaxtaberandi lána samstæðunnar.

	Samstæða		Móðurfélag	
	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
Langtímaskuldir				
Verðtryggð skuldabréf	15.228.496	3.051.873	12.155.345	0
Verðtryggð lán	0	11.779.688	0	0
Samtals	15.228.495	14.831.561	12.155.345	0
Skammtímaskuldir				
Næsta árs afborgun verðtryggðra lána	271.832	345.477	225.295	0
Samtals	271.832	345.477	225.295	0

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma annarra vaxtaberandi lána

	Vextir	Loka- gjaldþagi	Samstæða		Móðurfélag	
			2014	2013	2014	2013
Verðtryggð lán í ISK ..	3,9-4,95%	2044	15.500.328	15.177.038	12.380.640	0
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun			15.500.328	15.177.038	12.380.640	0
Næsta árs afborgun			(271.832)	(345.477)	(225.295)	0
Samtals			15.228.496	14.831.561	12.155.345	0

Skýringar, frh.:

Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:

	2014	2013	2014	2013
Afborgun 2014, 6 mánuðir/12 mánuðir	134.542	345.477	111.560	0
Afborgun 2015	277.384	389.883	229.688	0
Afborgun 2016	288.834	406.257	238.733	0
Afborgun 2017	300.762	423.323	248.135	0
Afborgun 2018	313.188	441.111	257.906	0
Afborgun 2019	326.132	-	268.063	-
Afborganir síðar	13.859.486	13.170.987	11.026.555	0
Samtals	15.500.328	15.177.038	12.380.640	0

Í árslok 2013 var endursamið um vaxtakjör dótturfélaganna LF2 ehf., LF3 ehf., LF5 ehf., LF6 ehf., LF11 ehf. og LF13 ehf. við Arion banka hf. Vextir félaganna voru lækkaðir úr 5,1% í 4,0% frá og með fyrsta gjalddaga ársins 2014. Í maí fór móðurfélagið í skuldabréfaútböð og nam skuldabréfaútgáfan 12.500 millj. kr. með 3,9% vöxtum. Í kjölfarið voru lán dótturfélaganna LF2 ehf., LF3 ehf., LF5 ehf., LF6 ehf., LF11 ehf. og LF13 ehf. við Arion banka hf. og einnig lán dótturfélagsins LF13 ehf. við Landsbankann hf. greidd upp.

13. Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
Tekjuskattsskuldbinding (-eign) í ársbyrjun	1.119.897	854.980	0	0
Lækkun skuldbindingar vegna sölu á félagi	0 (	86.331)	0	0
Samsköttun með móðurfélagi vegna fyrra árs	0 (	233)	0 (	233)
Samsköttun með móðurfélagi	0	72.239	35.598	87.665
Reiknaður tekjuskattur	2.057	279.242	(35.598)	(87.432)
Tekjuskattsskuldbinding í lok tímabils	1.121.954	1.119.897	0	0

Tekjuskattsskuldbinding skiptist á eftirfarandi liði í efnahagsreikningi:

	Samstæða		Móðurfélag	
	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
Fjárfestingareignir	1.573.539	1.550.669	0	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(451.559)	(451.559)	0	0
Aðrir liðir	(26)	20.787	0	0
Tekjuskattsskuldbinding (-eign) í lok tímabils	1.121.954	1.119.897	0	0

Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2015 vegna skattalegs taps. Yfirfæranlegt skattalegt tap sem ekki nýtist á móti hagnaði innan 10 ára frá því það myndast fellur niður. Yfirfæranlegt skattalegt tap í lok tímabils er nýtanlegt sem hér segir:

Skýringar, frh.:

	Samstæða		Móðurfélag	
	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
Tap ársins 2006, nýtanlegt til ársloka 2016	14.087	14.087	0	0
Tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018	3.887.357	3.887.357	440.614	440.614
Tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019	378.795	378.795	0	0
Tap ársins 2010, nýtanlegt til ársloka 2020	155.822	155.822	0	0
Tap ársins 2011, nýtanlegt til ársloka 2021	44.163	44.163	0	0
Tap ársins 2012, nýtanlegt til ársloka 2022	79.973	79.973	0	0
Tap ársins 2014, nýtanlegt til ársloka 2024	102.804	-	93.537	-
Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals	4.663.000	4.560.197	534.150	440.614

Tekjuskattseign samstæðunnar / móðurfélagsins sem ekki er færð í ársreikning vegna óvissu um nýtingu á yfirfæranlegu tapi nam í lok tímabils 432 / 111 millj. kr (415 / 93 millj. kr í árslok 2013).

14. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í lok tímabils:

	Samstæða		Móðurfélag	
	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
Viðskiptaskuldir	25.954	19.766	2.371	1.999
Aðrar skammtímaskuldir	148.017	72.291	101.845	18.640
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir samtals	173.971	92.057	104.215	20.639

15. Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Fasteignir samstæðunnar eru veðsettar til tryggingar á skuldum samstæðunnar að eftirstöðvum 15.164 millj. kr. Að auki hafa leigutekjur og bankareikningar dótturfélagsins LF1 ehf. verið settir að handvæði til tryggingar skulda þess dótturfélags.

Á fasteignum samstæðunnar hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 828 millj. kr. í lok tímabils (917 millj. kr. í árslok 2013). Virðisaukaskattkvöð fyrnist á 10 - 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé nýtt í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti.

Á fasteignum LF1 ehf. hvílir kvöð að fjárhæð 222 millj. kr. Kvöðin fyrnist í árslok 2026 og kemur ekki til greiðslu nema byggt verði á lóð félagsins.

16. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Móðurfélag félagsins og systurfélög félagsins, stjórnarmenn og stjórnendur teljast vera tengdir aðilar félagsins.

Tengdir aðilar með yfirráð

Hlutafé félagsins var allt í eigu Arion banka hf. í upphafi tímabils. Hlutafé félagsins var selt Eik fasteignafélagi hf. þann 20. desember 2013 og gerður var fyrirvari um samþykki Samkeppniseftirlitsins. Þann 27. júní síðastliðinn samþykkti Samkeppniseftirlitið kaupin og fór afhending hlutafjárins fram þann 11. júlí síðastliðinn.

Viðskipti við stjórnendur

Félagið átti ekki í viðskiptum við stjórnendur félagsins.

Skýringar, frh.:

Viðskipti við tengda aðila

Í efnahagsreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:

	Samstæða		Móðurfélag	
	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
Langtímakrafa á dótturfélag	0	0	8.708.204	0
Skammtímakröfur á Arion banka hf.	72.538	1.952.262	72.238	1.952.049
Skammtímakröfur á dótturfélög	0	0	103.175	349.593
Skammtímakrafa á systurfélög	619	720		720
Bankainnstæður hjá Arion banka hf.	324.304	22.537	12.488	2.367
Kröfur á tengda aðila samtals	397.461	1.975.519	187.901	2.304.730
Langtímaskuld við móðurfélag	0	11.779.688	0	0
Skammtímaskuldir við dótturfélög	0	0	648.120	4.477.513
Skammtímaskuld við Arion banka hf.	75.919	342.264	75.919	1.007
Skammtímaskuld við systurfélög	0	3.029	0	3.029
Skuldir við tengda aðila samtals	75.919	345.293	724.039	4.481.549

Í rekstrarreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:

	2014	2013	2014	2013
	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.	1.1.-30.6.
Leigutekjur frá Arion banka hf.	12.351	12.000	0	0
Leigutekjur frá öðrum tengdum aðilum Arion banka hf.	628.495	400.274	0	0
Þjónusta seld til dótturfélaga	0	0	21.427	21.513
Þjónusta seld til systurfélaga	3.728	3.977	3.728	3.977
Vaxtatekjur frá Arion banka hf.	691	38.842	4	639
Vaxtatekjur frá dótturfélögum	0	0	35.026	10.310
	645.264	455.093	60.185	36.439
Leigukostnaður til dótturfélags	0	0	4.900	4.058
Þjónusta keypt af öðrum tengdum aðilum Arion banka hf.	7.392	10.244	1.522	722
Þjónusta keypt af Arion banka hf.	4.665	7.888	4.665	7.468
Þjónusta keypt af dótturfélögum				
Vaxtagjöld til Arion banka hf.	344.351	584.379	0	1
Lántökukostnaður til Arion banka hf.	119.840	3.314	0	0
Uppgreiðslugjöld til Arion banka hf.	243.960	0	0	0
Vaxtagjöld til dótturfélaga	0	0	195.883	191.673
	720.209	605.826	206.970	203.922

17. Félög í samstæðu

Eignarhlutar í dótturfélögum

	Eignarhluti	
	2014	2013
LF1 ehf.	100%	100%
LF2 ehf.	100%	100%
LF3 ehf.	100%	100%
LF5 ehf.	100%	100%
LF6 ehf.	100%	100%
LF11 ehf.	100%	100%
LF13 ehf.	100%	100%

Skýringar, frh.:

18. Mat stjórnenda og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða

Félagið framkvæmir mat og beitir ályktunum sem hafa áhrif á fjárhæðir eigna og skulda. Þetta mat og ályktanir eru stöðugt endurmetnar og byggja á reynslu og öðrum staðreyndum, þar með talið væntingum til atburða í framtíðinni, sem talðar eru raunhæfar við núverandi kringumstæður.

Við ákvörðun gangverðs fjárfestingareigna er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt gangverð kann að vera frábrugðið þessu mati. (Sjá skýringu 8 um mat fjárfestingareigna)

Landfestar ehf.
Ársreikningur 2013

Landfestar ehf.
Álfheimum 74
104 Reykjavík

Kt. 440805-0270

Efnisyfirlit

	bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur	5
Efnahagsreikningur	6
Sjóðstreymisyfirlit	7
Skýringar	8

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Félagið er fasteignafélag með áherslu á fjárfestingu og útleigu fasteigna á Íslandi.

Ársreikningur Landfesta ehf. er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga.

Hagnaður af rekstri félagsins á árinu nam 1.177 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé félagsins nam í árslok 8.749 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 1.988 millj. kr.

Hlutafé félagsins var allt í eigu Arion banka hf. í upphafi og lok árs.

Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði arður að fjárhæð 879.811.034 kr. til hluthafa á árinu 2014 vegna ársins 2013. Auk þess leggur stjórn félagsins til að hlutafé verði lækkað um 1.000 millj. kr., þar af verði nafnverð lækkað um 328 millj. kr. og yfirverðsreikningur um 672 millj. kr. Vísað er til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum.

Stjórnunarhættir

Stjórn félagsins leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnunarháttum. Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint og verksvið gagnvart framkvæmdastjóra. Í þessum reglum er meðal annars að finna reglur um fundarsköp, ítarlegar reglur um hæfi stjórnarmanna til þátttöku í afgreiðslu mála, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf framkvæmdastjóra gagnvart stjórn og fleira. Stjórn félagsins ákveður starfskjör framkvæmdastjóra og hittir endurskoðendur félagsins reglulega. Allir fimm stjórnarmenn eru óháðir félaginu samkvæmt skilgreiningu í grein 2.5 í Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja, sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq OMX Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gáfu út í júní 2009. Frekari upplýsingar má finna á heimasíðu félagsins www.landfestar.is.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

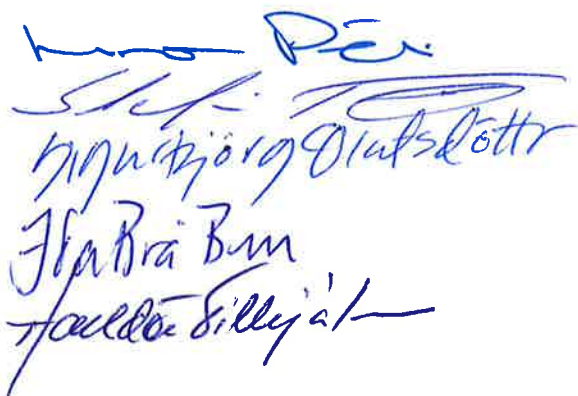
Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á árinu 2013, efnahag þess 31. desember 2013 og breytingu á eigin fé á árinu 2013, í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga.

Jafnframt er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glöggt yfirlit um þróun og árangur í rekstri félagsins, stöðu þess og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem félagið býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri Landfesta ehf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2013 með undirritun sinni.

Reykjavík, 7. febrúar 2014.

Í stjórn félagsins:


Hinn Pævi
Svein Tómas
Þingbjörg Ólafsdóttir
Hilbrá Björn
Svein Sillýja

Framkvæmdastjóri:


Lúda Sumaral

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa í Landfestum ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Landfesta ehf. fyrir árið 2013. Ársreikningurinn hefur að geyma áritun og skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrgir fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu ársreiknings, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Ábyrgð endurskoðanda

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

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

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

Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2013, efnahag þess 31. desember 2013 og breytingu á handbæru fé á árinu 2013, í samræmi við lög um ársreikninga.

Reykjavík, 7. febrúar 2014.



Jónann Unnsteinsson
löggiltur endurskoðandi

Ernst & Young ehf.
Borgartúni 30
105 Reykjavík

Rekstrarreikningur ársins 2013

	Skýr.	Samstæða		Móðurfélag	
		2013	2012	2013	2012
Rekstrartekjur og rekstrargjöld:					
Leigutekjur		2.131.662	2.020.217	0	0
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	3	(421.161)	(414.613)	(2.623)	(1.879)
Hreinar leigutekjur		1.710.501	1.605.604	(2.623)	(1.879)
Aðrar tekjur		5.795	6.401	45.407	54.511
Annar kostnaður	4	(129.119)	(133.491)	(128.693)	(129.459)
Rekstrarhagnaður (-tap) EBITDA.....		1.587.177	1.478.514	(85.909)	(76.827)
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	1.095.400	1.169.000	0	0
Hagnaður af sölu fjárfestingareigna	8	22.743	4.815	0	0
Rekstrarhagnaður (-tap) án fjármagnskostnaðar		2.705.320	2.652.329	(85.909)	(76.827)
Fjármunatekjur		86.398	69.699	29.180	50.493
Fjármagnsgjöld		(1.335.001)	(1.459.020)	(392.739)	(310.241)
Hreinn fjármagnskostnaður	5	(1.248.603)	(1.389.321)	(363.559)	(259.748)
Áhrif dótturfélaga	17	0	0	1.539.511	1.324.782
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.456.717	1.263.008	1.090.043	988.207
Tekjuskattur	6	(279.242)	(299.067)	87.432	(24.266)
Hagnaður ársins	11	1.177.475	963.941	1.177.475	963.941
Hagnaður á hluta:					
Hagnaður á hverja krónu hlutafjár	7	0,59	0,48	0,59	0,48

Efnahagsreikningur 31. desember 2013

	Skýr.	Samstæða		Móðurfélag	
		2013	2012	2013	2012
Eignir:					
Fjárfestingareignir	8	23.130.648	21.648.547	0	0
Rekstrarfjármunir	9	3.152	3.834	3.152	3.834
Eignarhlutar í dótturfélögum	17	0	0	10.943.550	11.245.848
Fastafjármunir samtals		<u>23.133.800</u>	<u>21.652.381</u>	<u>10.946.702</u>	<u>11.249.682</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	10	74.734	53.884	149	12.639
Krafa á dótturfélög	16	0	0	349.593	28.097
Krafa á Arion banka hf.	16	1.952.262	101.465	1.952.049	101.244
Krafa á tengda aðila	16	720	1.148	720	1.148
Handbært fé		22.537	1.729.074	2.367	67.390
Veltufjármunir samtals		<u>2.050.253</u>	<u>1.885.571</u>	<u>2.304.878</u>	<u>210.518</u>
Eignir samtals		<u>25.184.053</u>	<u>23.537.952</u>	<u>13.251.580</u>	<u>11.460.200</u>
Eigið fé:					
Hlutfé		1.988.333	1.988.333	1.988.333	1.988.333
Yfirverðsreikningur		4.072.525	4.072.525	4.072.525	4.072.525
Matsbreyting fjárfestingareigna		1.512.050	621.410	0	0
Óráðstafað eigið fé		1.176.483	926.648	2.688.533	1.548.058
Eigið fé samtals	11	<u>8.749.391</u>	<u>7.608.916</u>	<u>8.749.391</u>	<u>7.608.916</u>
Skuldir:					
Vaxtaberandi lán	12,16	14.831.561	14.628.166	0	0
Tekjuskattsskuldbinding	13	1.119.897	854.980	0	0
Langtímaskuldir samtals		<u>15.951.458</u>	<u>15.483.146</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Vaxtaberandi lán	12,16	345.477	303.363	0	0
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	14	92.057	111.098	20.639	15.777
Skuld við dótturfélög	16	0	0	4.477.513	3.834.020
Skuld við tengda aðila	16	45.670	31.429	4.037	1.487
Skammtímaskuldir samtals		<u>483.204</u>	<u>445.890</u>	<u>4.502.189</u>	<u>3.851.284</u>
Skuldir samtals		<u>16.434.662</u>	<u>15.929.036</u>	<u>4.502.189</u>	<u>3.851.284</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>25.184.053</u>	<u>23.537.952</u>	<u>13.251.580</u>	<u>11.460.200</u>

Sjóðstreymisýfirlit ársins 2013

	Samstæða		Móðurfélag	
	2013	2012	2013	2012
Rekstrarhreyfingar:				
Hagnaður ársins	1.177.475	963.941	1.177.475	963.941
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:				
Matsbreyting fjárfestingareigna	8 (1.095.400)	(1.169.000)	0	0
Afskriftir rekstrarfjármuna	9 1.024	960	1.024	960
Söluhagnaður fjárfestingareigna	8 (22.743)	1.540	0	0
Hreinn fjármagnskostnaður	5 1.248.603	1.389.322	363.559	259.748
Áhrif dótturfélaga	0	0	(1.539.511)	(1.324.782)
Tekjuskattsskuldbinding, breyting	13 254.874	299.067	(87.432)	24.266
	1.563.833	1.485.830	(84.885)	(75.866)
Breyting á rekstartengdum eignum	11.562	(14.633)	12.491	1.790
Breyting á rekstartengdum skuldum	37.944	(22.054)	4.861	(105)
Handbært fé frá (til) rekstrar án vaxta	1.613.339	1.449.143	(67.533)	(74.181)
Greidd vaxtagjöld	(774.183)	(809.970)	(4.046)	(2.561)
Innborgaðar vaxtatekjur	86.366	118.559	714	49.381
Greiddur tekjuskattur	(21.191)	0	0	0
Handbært fé frá (til) rekstrar	904.331	757.732	(70.865)	(27.362)
Fjárfestingarhreyfingar:				
Fjárfesting í fjárfestingareignum	8 (423.958)	(100.419)	0	0
Innborgað söluverð fjárfestingareigna	8 15.000	1.295	0	0
Keyptir rekstrarfjármunir	9 (342)	(669)	(342)	(669)
Fjárfesting í dótturfélögum	0	0	(38.000)	0
Handbært fé dótturfélags afhent vegna sölu	17 (1.387.220)	0	0	0
Skuldabréfaeign, breyting	0	0	0	631.759
Kröfur á dótturfélög, breyting	(577.532)	(4.566)	(314.790)	(17.517)
Kröfur á tengda aðila, breyting	100.967	91.096	100.959	56.206
Aðrar kröfur, breyting	0	3.598.493	0	0
Fjárfestingarhreyfingar	(2.273.085)	3.585.230	(252.173)	669.779
Fjármögnunarhreyfingar:				
Greiddur arður	11 (37.000)	(280.000)	(37.000)	(280.000)
Tekin ný langtímalán	0	631.759	0	0
Afborganir langtímalána	(37.703)	(1.799.381)	0	0
Skuldir við dótturfélög, breyting	3.030	4.566	295.015	621.568
Skuldir við tengda aðila, breyting	(266.110)	(3.474.378)	0	(1.168.813)
Fjármögnunarhreyfingar	(337.783)	(4.917.434)	258.015	(827.245)
Lækkun á handbæru fé	(1.706.537)	(574.472)	(65.023)	(184.828)
Handbært fé í ársbyrjun	1.729.074	2.303.546	67.390	252.218
Handbært fé í árslok	22.537	1.729.074	2.367	67.390
Fjárfestingarhreyfingar án greiðsluáhrifa:				
Söluverð eignarhluta í dótturfélögum	17 1.879.811	0	1.879.811	0
Kröfur á tengda aðila, breyting	(1.879.811)	0	(1.879.811)	0
Fjárfestingarhreyfingar	0	0	0	0

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Landfestar ehf. er dótturfélag Arion banka hf. og hefur aðsetur í Álfheimum 74, Reykjavík. Ársreikningur félagsins er hluti af samstæðureikningsskilum móðurfélagsins og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar að finna þar. Félagið átti í árslok 7 dótturfélög.

2. Reikningsskilaaðferðir

a. Grundvöllur reikningskila

Ársreikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum og birtur í þúsundum króna. Hann byggir á upphaflegu kostnaðarverði að því undanskyldu að fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði.

b. Grundvöllur samstæðu

Dótturfélög eru þau félög þar sem félagið fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar félagið hefur veruleg áhrif, bein eða óbein, til að stjórna fjárhags- og rekstrarstefnu dótturfélags í þeim tilgangi að hagnast á starfsemi þess. Við mat á yfirráðum er tekið tillit til hugsanlegs atkvæðisréttar sem er nýtanlegur eða breytanlegur. Reikningsskil dótturfélaga eru innifalin í reikningsskilum félagsins frá því að yfirráð hefjast og þar til þeim lýkur.

Stöður milli samstæðufélaga, viðskipti og óinnleystur hagnaður sem myndast hefur af viðskiptum milli félaganna, eru felldar út í samstæðureikningnum. Óinnleyst tap er fellt út með sama hætti og óinnleystur hagnaður, en aðeins að því marki að ekkert bendi til virðisrýrnunar eignarinnar. Eignarhlutar í dótturfélögum eru færðir samkvæmt hlutdeildaraðferð. Með aðferðinni er tekið tillit til rekstrarárangurs og annarra breytinga á eigið fé dótturfélagsins. Hlutdeild í rekstrarárangri er færð sem áhrif dótturfélaga í rekstrarreikning.

c. Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðli einstakra samstæðufélaga á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi á uppgjörstegi.

d. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land eða húseign) sem eru í eigu félagsins til að afla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvoru tveggja. Fjárfestingareignir eru ekki til nota í framleiðslu, framboði á vöru og þjónustu, eigin nota eða til sölu í reglubundinni starfsemi félagsins.

Fjárfestingareignir eru færðar á kostnaðarverði við upphaflega skráningu. Eftir það eru þær færðar á gangvirði sem endurspeglar markaðsaðstæður í lok reikningsárs. Hagnaður og tap vegna breytinga á gangvirði fjárfestingareigna er fært á rekstrarreikning á því tímabili sem þær eiga sér stað. Fjárfestingareignir eru færðar út úr bókum félagsins þegar þær hafa verið seldar eða þegar notkun þeirra er hætt án þess að félagið fái nein verðmæti.

Mat á gangvirði skal byggt á gangvirði sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði milli ótengdra upplýstra aðila á reikningsskiladegi. Þar sem markaður með atvinnuhúsnæði á Íslandi er lítt skilvirkur og eignir oft mjög ólíkar metur félagið gangvirði fjárfestingareigna út frá núvirtu framtíðar sjóðsflæði. Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Upplýsingar um aðferðir og mikilvægar forsendur sem félagið notar við að ákvarða gangvirði fjárfestingareigna er að finna í skýringu 8.

e. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur hundruðshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma rekstrarfjármuna, þar til niðurlagsverði er náð. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Bifreiðir 7 ár
Skrifstofuáhöld 5 ár

Skýringar, frh.:

f. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Skammtímakröfur eru færðar niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir kröfueign félagsins, en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Annars vegar er um að ræða niðurfærslu vegna krafna sem sérstaklega hafa verið metnar í tapshættu og hins vegar vegna niðurfærslu til að mæta almennri áhættu. Niðurfærslan er dregin frá viðkomandi lið í efnahagsreikningi.

g. Handbært fé

Til handbærs fjár teljast sjóður, bankainnstæður og skammtímaverðbréf upphaflega til þriggja mánaða eða skemmri tíma og sem hægt er að innleysa fyrirvaralítið.

h. Tekjuskattsskuldbinding

Tekjuskattsskuldbinding er reiknuð. Útreikningur hennar byggist á mismun efnahagsliða samkvæmt skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi félagsins hins vegar. Mismunur efnahagsliða, sem þannig kemur fram, stafar af því að álagning tekjuskatts er miðuð við aðrar forsendur en reikningsskil félagsins og er þar í meginatriðum um að ræða tímabundinn mismun vegna þess að gjöld eru að jafnaði færð fyrir í skattuppgjöri en í ársreikningi og gangverð fjárfestingareigna er mun hærra en skattverð þeirra. Reiknuð skattinneign vegna yfirfæranlegs skattalegs taps er færð til lækkunar á tekjuskattsskuldbindingu af efnahagsliðum að því marki sem talið er líklegt að hún muni nytast á móti skattskyldum hagnaði í framtíðinni.

i. Innlausn tekna

Leigutekjur af fasteignum eru færðar í rekstrarreikning í samræmi við leigusamninga yfir leigutímann.

3. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2013	2012	2013	2012
Fasteignagjöld	287.087	263.195	0	0
Vátryggingar	19.043	20.340	0	0
Viðhald og annar kostnaður	115.031	131.078	2.623	1.879
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals	421.161	414.613	2.623	1.879

4. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður greinist þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2013	2012	2013	2012
Laun og launatengd gjöld	87.674	79.519	87.674	79.519
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	40.641	52.968	41.019	49.940
Niðurfærsla krafna	804	1.004	0	0
Annar rekstrarkostnaður samtals	129.119	133.491	128.693	129.459

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	73.929	66.457	73.929	66.457
Launatengd gjöld	13.745	13.062	13.745	13.062
Laun og launatengd gjöld samtals	87.674	79.519	87.674	79.519

Stöðugildi í árslok	8	8	8	8
---------------------------	---	---	---	---

Laun framkvæmdastjóra félagsins námu 19 millj. kr. á árinu 2013 (18 millj. kr. 2012) og þóknun til stjórnar nam 10 millj. kr. (8 millj. kr. 2012) á sama tímabili. Færð hefur verið skuldbinding í reikningsskilin vegna starfsloka fyrrum framkvæmdastjóra að fjárhæð 9 millj. kr., en hann lét af störfum í árslok.

Skýringar, frh.:

5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2013	2012	2013	2012
Vaxtatekjur	86.398	69.699	29.180	50.493
Fjármunatekjur samtals	86.398	69.699	29.180	50.493
Vaxtagjöld og verðbætur	(1.327.348)	(1.381.704)	(392.708)	(310.229)
Gengistap	(31)	31	(31)	31
Uppgreiðslugjöld	0	(33.763)	0	0
Lántökukostnaður	(7.622)	(43.584)	0	(43)
Fjármagnsgjöld samtals	(1.335.001)	(1.459.020)	(392.739)	(310.241)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.248.603)	(1.389.321)	(363.559)	(259.748)

6. Tekjuskattur

Gjaldfærður tekjuskattur samstæðu

	2013	2012
Gjaldfærður tekjuskattur	(279.242)	(299.067)
Gjaldfærður tekjuskattur samtals	(279.242)	(299.067)

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.456.717	1.263.008
Tekjuskattur skv. gildandi skatthlutfalli	20,0% (291.343)	20,0% (252.602)
Áhrif dótturfélaga sem ekki reikna tekjuskatt	(1,0%) 14.585	(3,6%) 45.138
Ófrádráttarbær kostnaður	0,0% (375)	0,0% (30)
Leiðrétting vegna fyrra árs	0,0% 0	(0,0%) 4
Gjaldfærsla vegna óvissu um nýtingu taps	0,1% (2.109)	0,0% (91.577)
Virkur tekjuskattur	19,0% (279.242)	16,4% (299.067)

Tekju- (gjaldfærður) tekjuskattur móðurfélags

Tekju- (gjaldfærsla) tekjuskatts	87.432	(24.266)
Tekju- (gjaldfærður) tekjuskattur samtals	87.432	(24.266)

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.090.043	988.207
Tekjuskattur skv. gildandi skatthlutfalli	20,0% (218.009)	20,0% (197.641)
Áhrif dótturfélaga	(28,2%) 307.903	(26,8%) 264.956
Ófrádráttarbær kostnaður	0,0% (353)	0,0% (4)
Gjaldfærsla vegna óvissu um nýtingu taps	0,2% (2.109)	0,0% (91.577)
Virkur tekjuskattur	(8,3%) 87.432	(6,9%) (24.266)

7. Hagnaður á hluta

Hagnaður á hverja krónu hlutfjár

Hagnaður á hluta er hlutfall hagnaðar og vegins meðaltals hlutfjár á árinu.

	Samstæða		Móðurfélag	
	2013	2012	2013	2012
Hagnaður ársins	1.177.475	963.941	1.177.475	963.941
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu	1.988.333	1.988.333	1.988.333	1.988.333
Hagnaður á hverja krónu hlutfjár	0,59	0,48	0,59	0,48

8. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2013	2012	2013	2012
Kostnaðarverð án matsbreytinga í ársbyrjun	20.871.784	20.774.200	0	0
Keypt á árinu	423.958	100.419	0	0
Selt á árinu	(55.157)	(2.835)	0	0
Kostnaðarverð án matsbreytingar í árslok	21.240.585	20.871.784	0	0
Matsbreyting í ársbyrjun	776.763	(392.237)	0	0
Matsbreyting ársins	1.095.400	1.169.000	0	0
Selt á árinu	17.900	0	0	0
Matsbreyting í árslok	1.890.063	776.763	0	0
Bókfært verð í árslok	23.130.648	21.648.547	0	0

Á árinu seldi dótturfélagið LF11 ehf. eina fasteign sína og nam söluverðið 60 millj. kr. og nam hagnaður af söluinni 23 millj. kr.

Fasteignamat og brunabótamat

Bókfært verð mannvirkja og lóða samstæðunnar / móðurfélagsins nam 23.131 / 0 millj. kr. í árslok (21.649 / 0 millj. kr. í árslok 2012). Fasteignamat mannvirkja og lóða nam í árslok samtals 13.965 / 0 millj. kr. (12.654 / 0 millj. kr. í árslok 2012). Á sama tíma var brunabótamat sömu fasteigna 18.331 / 0 millj. kr. (17.659 / 0 millj. kr. í árslok 2012).

Mat fjárfestingareigna

Við mat á gangvirði einstakra fjárfestingareigna styðst félagið við núvirt 30 ára framtíðar sjóðsflæði. Sjóðstreymið ákvarðast af almennum viðurkenndum matsaðferðum svo sem alþjóðlegum matsstöðlum IVS no. 1 "Market Value Basis of Valuation". Virðislíkanið sem félagið notar er byggt á áætluðu frjálsu sjóðstreymi til hluthafa og notar forsendur sem endurspeglar markaðsaðstæður á reikningsskiladegi. Sjóðstreymi fasteigna er áætlað út frá tekjufláði leigutekna að frádregnum áætluðum kostnaði.

Leigutekjur eru áætlaðar út frá gildandi leigusamningum. Í virðislíkaninu er tekið tillit til áætlaðrar markaðsleigu að loknum leigutíma gildandi leigusamninga. Við mat á framtíðar leigutekjum eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, áætlaða afslætti og tapaðar kröfur.

Allur viðeigandi kostnaður s.s. viðhaldskostnaður, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrar- og fjármagnskostnaður er dreginn frá áætluðum leigutekjum. Fasteignagjöld og tryggingar eru metin út frá sögulegum gögnum og væntum breytingum á þessum kostnaðarliðum. Fjármagnskostnaður er metinn út frá markaðsvöxtum og væntu vaxtaálagi.

Núvirt frjálst sjóðstreymi til hluthafa, fyrir hverja fasteign, er reiknað með því að núvirða sjóðstreymið með stuðli sem endurspeglar núverandi markaðs óvissu hvað varðar fjárhæð og tímasetningu sjóðstreymisins. Sjóðstreymislíkan er notað og er ávöxtunarkrafan byggð á áhættulausum raunvöxtum (vöxtum af húsbrefum), á reikningsskiladegi, áhættuálagi fyrir fasteignamarkaðinn og sérstöku áhættuálagi á hvern leigutaka hjá félaginu.

Við mat á gangvirði fjárfestingareignar eru ekki tvítaldar tiltekna eignir, innréttingar, tæki, húsgögn o.s.frv. Við mat á gangvirði eru slíkar eignir taldar vera innifaldar í verðmæti fjárfestingareignarinnar. Auk þess endurspeglar gangvirði fjárfestingareignar ekki mögulegan ávinning af framtíðar viðbótarfjárfestingu í eigninni sem gæti bætt eða aukið virði eignarinnar.

Skýringar, frh.:

9. Rekstrarfjármunir til eigin nota

Rekstrarfjármunir félagsins greinast þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2013	2012	2013	2012
Heildarverð í ársbyrjun	5.939	5.270	5.939	5.270
Keypt á árinu	342	669	342	669
Heildarverð í árslok	6.281	5.939	6.281	5.939
Afskrifað áður	2.105	1.145	2.105	1.145
Afskrift ársins	1.024	960	1.024	960
Heildarafskriftir í árslok	3.129	2.105	3.129	2.105
Bókfært verð í árslok	3.152	3.834	3.152	3.834
Afskriftarhlutföll	15-20%	15-20%	15-20%	15-20%

10. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig í árslok:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2013	2012	2013	2012
Viðskiptakröfur	69.587	19.219	0	0
Aðrar skammtímakröfur	5.147	34.665	149	12.639
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur samtals	74.734	53.884	149	12.639

Afskriftareikningur krafna greinist þannig í árslok:

Afskriftareikningur í ársbyrjun	33.913	38.375	19.058	19.058
Kröfur færðar út á árinu	(805)	(5.901)	0	0
Niðurfærsla krafna á árinu	804	1.439	0	0
Afskriftareikningur í árslok	33.912	33.913	19.058	19.058

11. Eigið fé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum nam í árslok 1.988 millj. kr. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta í félaginu.

Yfirlit yfir eiginfjárreikninga móðurfélags:

	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur	Matsbreyting fjárfestingar- eigna	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1. 2013	1.988.333	4.072.525	0	1.548.058	7.608.916
Greiddur arður				(37.000)	(37.000)
Hagnaður ársins				1.177.475	1.177.475
Eigið fé 31.12.2013	1.988.333	4.072.525	0	2.688.533	8.749.391

Yfirlit yfir eiginfjárreikninga samstæðu:

	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur	Matsbreyting fjárfestingar- eigna	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1. 2013	1.988.333	4.072.525	621.410	926.648	7.608.916
Greiddur arður				(37.000)	(37.000)
Hagnaður ársins			890.640	286.835	1.177.475
Eigið fé 31.12.2013	1.988.333	4.072.525	1.512.050	1.176.483	8.749.391

Skýringar, frh.:

12. Vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála vaxtaberandi lána samstæðunnar.

	Samstæða		Móðurfélag	
	2013	2012	2013	2012
Langtímaskuldir				
Verðtryggð skuldabréf	3.051.873	2.986.346	0	0
Verðtryggð lán	11.779.688	11.641.820	0	0
Samtals	14.831.561	14.628.166	0	0
Skammtímaskuldir				
Næsta árs afborgun verðtryggðra lána	345.477	303.363	0	0
Samtals	345.477	303.363	0	0

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma annarra vaxtaberandi lána

	Vextir	Loka- gjaldtagi	Samstæða		Móðurfélag	
			2013	2012	2013	2012
Verðtryggð lán í ISK ..	5,0-7,1%	2044	15.177.038	14.931.529	0	0
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun ...			15.177.038	14.931.529	0	0
Næsta árs afborgun			(345.477)	(303.363)	0	0
Samtals			14.831.561	14.628.166	0	0

Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:

Afborgun 2013	-	303.363	-	0
Afborgun 2014	345.477	319.146	0	0
Afborgun 2015	389.883	335.750	0	0
Afborgun 2016	406.257	353.218	0	0
Afborgun 2017	423.323	371.595	0	0
Afborgun 2018	441.111	-	0	-
Afborganir síðar	13.170.987	13.248.457	0	0
Samtals	15.177.038	14.931.529	0	0

Í árslok var endursamið um vaxtakjör dótturfélaganna LF2 ehf., LF3 ehf., LF5 ehf., LF6 ehf., LF11 ehf. og LF13 ehf. við Arion banka hf. Vextir félaganna munu lækka úr 5,1% í 4,0% frá og með fyrsta gjaldtagi árinu 2014.

13. Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:

Tekjuskattsskuldbinding félagsins greinist þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2013	2012	2013	2012
Tekjuskattsskuldbinding (-eign) í ársbyrjun	854.980	453.458	0	91.611
Lækkun skuldbindingar vegna sölu á félagi	(86.331)	0	0	0
Samsköttun með móðurfélagi vegna fyrra árs	(233)	22.402	(233)	0
Tekjuskattur til greiðslu	0	(21.191)	0	0
Samsköttun með móðurfélagi	72.239	101.244	87.665	67.345
Reiknaður tekjuskattur	279.242	299.067	(87.432)	24.266
Tekjuskattsskuldbinding í árslok	1.119.897	854.980	0	0

Tekjuskattsskuldbinding skiptist á eftirfarandi liði í efnahagsreikningi:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2013	2012	2013	2012
Fjárfestingareignir	1.550.669	1.220.595	0	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(451.559)	(451.559)	0	0
Aðrir liðir	20.787	85.944	0	0
Tekjuskattsskuldbinding (-eign) í árslok	1.119.897	854.980	0	0

Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2014 vegna skattalegs taps. Móðurfélagið er samskattað með Arion banka, móðurfélagi sínu. Yfirfæranlegt skattalegt tap sem ekki nýtist á móti hagnaði innan 10 ára frá því það myndast fellur niður. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok er nýtanlegt sem hér segir:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2013	2012	2013	2012
Tap ársins 2006, nýtanlegt til ársloka 2016	14.087	21.565	0	0
Tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018	3.887.357	3.887.357	440.614	440.614
Tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019	378.795	378.795	0	0
Tap ársins 2010, nýtanlegt til ársloka 2020	155.822	155.822	0	0
Tap ársins 2011, nýtanlegt til ársloka 2021	44.163	44.163	0	0
Tap ársins 2012, nýtanlegt til ársloka 2022	79.973	-	0	-
Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals	4.560.197	4.487.702	440.614	440.614

Tekjuskattseign samstæðunnar / móðurfélagsins sem ekki er færð í ársreikning vegna óvissu um nýtingu á yfirfæranlegu tapi nam 415 / 93 millj. kr. í árslok.

14. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í árslok:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2013	2012	2013	2012
Viðskiptaskuldir	19.766	15.887	1.999	1.437
Aðrar skammtímaskuldir	72.291	95.211	18.640	14.340
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir samtals	92.057	111.098	20.639	15.777

15. Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Fasteignir samstæðunnar eru veðsettar til tryggingar á skuldum samstæðunnar að eftirstöðvum 15.164 millj. kr. Einnig hefur móðurfélagið gefið út sjálfskuldarábyrgð vegna langtímalána dótturfélaganna. Móðurfélagið hefur einnig veðsett hlutafjäreign sína í LF11 ehf. til tryggingar skuldum þess félags. Leigutekjur 6 dótturfélaga, LF1 ehf., LF2 ehf., LF3 ehf., LF5 ehf., LF6 ehf. og LF13 ehf. hafa verið settar að handveði. Bankareikningar dótturfélaga hafa einnig verið settir að handveði.

Á fasteignum samstæðunnar hvíla innskattskvaðir að fjárhæð 917 millj. kr. í árslok 2013 (985 millj. kr. í árslok 2012). Virðisaukaskattskvöð fyrnist á 10 - 20 árum og kemur ekki til greiðslu nema viðkomandi fasteign sé nýtt í starfsemi sem er undanþegin virðisaukaskatti.

16. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Móðurfélag félagsins og systurfélög félagsins, stjórnarmenn og stjórnendur teljast vera tengdir aðilar félagsins.

Tengdir aðilar með yfirráð

Hlutafé félagsins er allt í eigu Arion banka hf.

Viðskipti við stjórnendur

Félagið átti ekki í viðskiptum við stjórnendur félagsins.

Viðskipti við tengda aðila

Í efnahagsreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2013	2012	2013	2012
Skammtímakröfur á Arion banka hf.	1.952.262	101.465	1.952.049	101.244
Skammtímakröfur á dótturfélög	0	0	349.593	28.097
Skammtímakrafa á systurfélög	720	1.148	720	1.148
Bankainnstæður hjá Arion banka hf.	22.537	1.729.074	2.367	67.390
Kröfur á tengda aðila samtals	1.975.519	1.831.687	2.304.729	197.880
Langtímaskuld við móðurfélag	11.779.688	11.641.819	0	0
Skammtímaskuldir við dótturfélög	0	0	4.477.513	3.834.020
Skammtímaskuld við Arion banka hf.	342.264	292.705	1.007	1.487
Skammtímaskuld við systurfélög	3.030	0	3.030	0
Skuldir við tengda aðila samtals	345.294	292.705	4.481.550	3.835.508

Í rekstrarreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:

	2013	2012	2013	2012
Leigutekjur frá Arion banka hf.	24.205	45.378	0	0
Leigutekjur frá systurfélögum		27.817	0	0
Leigutekjur frá öðrum tengdum aðilum Arion banka hf.	628.495	757.931	0	0
Þjónusta seld til dótturfélaga	0	0	38.153	46.059
Þjónusta seld til systurfélaga	7.153	8.452	7.153	8.452
Vaxtatekjur frá Arion banka hf.	84.145	68.150	746	520
Vaxtatekjur frá dótturfélögum	0	0	28.434	2.710
	743.998	907.728	74.486	57.742
Leigukostnaður til dótturfélags	0	0	0	7.875
Þjónusta keypt af öðrum tengdum aðilum Arion banka hf.	7.392	17.294	1.522	1.723
Þjónusta keypt af Arion banka hf.	12.080	13.512	12.080	13.465
Vaxtagjöld til Arion banka hf.	1.055.764	1.151.968	2	1.719
Lántökukostnaður til Arion banka hf.	6.681	6.430	0	43
Þóknanir til Arion banka hf.	2.445	15.843	0	681
Vaxtagjöld til dótturfélaga	0	0	388.661	307.710
	1.084.362	1.205.048	402.265	333.215

17. Félög í samstæðu

Eignarhlutar í dótturfélögum

	Eignarhluti	
	2013	2012
LF1 ehf.	100%	100%
LF2 ehf.	100%	100%
LF3 ehf.	100%	100%
LF5 ehf.	100%	100%
LF6 ehf.	100%	100%
LF11 ehf.	100%	100%
LF12 ehf.	-	100%
LF13 ehf.	100%	100%

Í árslok seldi Landfestar dótturfélagið LF12 ehf. til Arion banka hf. Söluverðið var jafnt bókfærðu virði félagsins í lok nóvember 2013 og nam bókfærða virðið 1.879 millj. kr.

18. Málafarli

Dótturfélaginu LF5 ehf. var stefnt á árinu 2012 til viðurkenningar á kröfu vegna viðskipta sem áttu sér stað á árinu 2008. Héraðsdómur vísaði kröfunni frá á miðju ári 2013.

19. Mat stjórnenda og ályktanir við beitingu reikningsskilaaðferða

Félagið framkvæmir mat og beitir ályktunum sem hafa áhrif á fjárhæðir eigna og skulda. Þetta mat og ályktanir eru stöðugt endurmetnar og byggja á reynslu og öðrum staðreyndum, þar með talið væntingum til atburða í framtíðinni, sem taldar eru raunhæfar við núverandi kringumstæður.

Við ákvörðun gangverðs fjárfestingareigna er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt gangverð kann að vera frábrugðið þessu mati. (Sjá skýringu 8 um mat fjárfestingareigna)

Landfestar ehf.
Ársreikningur 2012

Landfestar ehf.
Álfheimum 74
104 Reykjavík

Kt. 440805-0270

Efnisyfirlit

	bls.
Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun óháðs endurskoðanda	4
Rekstrarreikningur	5
Efnahagsreikningur	6
Sjóðstreymisyfirlit	7
Skýringar	8

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Félagið er fasteignafélag með áherslu á fjárfestingu og útleigu fasteigna á Íslandi.

Ársreikningur Landfesta ehf. er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga.

Hagnaður af rekstri félagsins á árinu nam 964 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi. Eigið fé félagsins nam í árslok 7.609 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutafé að fjárhæð 1.988 millj. kr.

Hlutafé félagsins var allt í eigu Arion banka hf. í upphafi og lok árs.

Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði arður að fjárhæð 37 millj. kr. til hluthafa á árinu 2013 vegna ársins 2012. Vísað er til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eiginfjárreikningum.

Stjórnunarhættir

Stjórn félagsins leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnunarháttum. Stjórnin hefur sett sér ítarlegar starfsreglur þar sem valdsvið hennar er skilgreint og verksvið gagnvart framkvæmdastjóra. Í þessum reglum er meðal annars að finna reglur um fundarsköp, ítarlegar reglur um hæfi stjórnarmanna til þátttöku í afgreiðslu mála, reglur um þagnarskyldu, upplýsingagjöf framkvæmdastjóra gagnvart stjórn og fleira. Stjórn félagsins ákveður starfskjör framkvæmdastjóra og hittir endurskoðendur félagsins reglulega. Allir fimm stjórnarmenn eru óháðir félaginu samkvæmt skilgreiningu í grein 2.5 í Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja, sem Viðskiptaráð Íslands, Nasdaq OMX Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins gáfu út í júní 2009. Frekari upplýsingar má finna á heimasíðu félagsins www.landfestar.is.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju er það álit okkar að árslutareikningurinn gefi glögga mynd af rekstrarafkomu félagsins á árinu 2012, efnahag þess 31. desember 2012 og breytingu á eigin fé á árinu 2012, í samræmi við lög um ársreikninga og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga.

Jafnframt er það álit okkar að ársreikningurinn gefi glöggt yfirlit um þróun og árangur í rekstri félagsins, stöðu þess og lýsi helstu áhættuþáttum og óvissu sem félagið býr við.

Stjórn og framkvæmdastjóri Landfesta ehf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2012 með undirritun sinni.

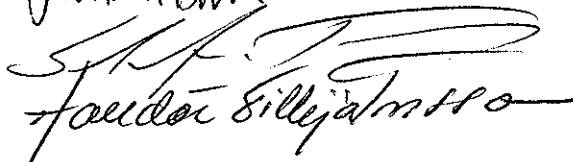
Reykjavík, 8. febrúar 2013.

Í stjórn félagsins:



Sigurhildur Ólafsdóttir

FlaBraBun



Framkvæmdastjóri:



Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa í Landfestum ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Landfesta ehf. fyrir árið 2012. Ársreikningurinn hefur að geyma áritun og skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrgir fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu ársreiknings, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Ábyrgð endurskoðanda

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

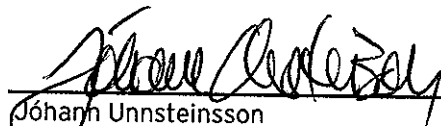
Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og skýringum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggir á faglegu mati endurskoðandans, meðal annars á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið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

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

Álit

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

Reykjavík 8. febrúar 2013


Jóhann Unnsteinsson
lögilltur endurskoðandi

Ernst & Young ehf.
Borgartúni 30
105 Reykjavík

Rekstrarreikningur ársins 2012

	Skýr.	Samstæða		Móðurfélag	
		2012	2011	2012	2011
Rekstrartekjur og rekstrargjöld:					
Leigutekjur		2.020.217	2.203.188	0	100
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	3	(414.613)	(405.878)	(1.879)	(1.407)
Hreinar leigutekjur		1.605.604	1.797.310	(1.879)	(1.307)
Aðrar tekjur		6.401	20.616	54.511	46.394
Annar kostnaður	4	(133.491)	(137.582)	(129.459)	(124.241)
EBITDA		<u>1.478.514</u>	<u>1.680.343</u>	<u>(76.827)</u>	<u>(79.154)</u>
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	1.169.000	582.000	0	0
Hagnaður af sölu fjárfestingareigna		<u>4.815</u>	<u>130.481</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Rekstrarhagnaður (-tap) án fjármagnskostnaðar		2.652.329	2.392.824	(76.827)	(79.154)
Fjármunatekjur		69.699	71.043	50.493	520.824
Fjármagnsgjöld		(1.459.020)	(1.425.586)	(310.241)	(653.764)
Hreinn fjármagnskostnaður	5	<u>(1.389.321)</u>	<u>(1.354.543)</u>	<u>(259.748)</u>	<u>(132.940)</u>
Áhrif dótturfélaga	18	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.324.782</u>	<u>1.030.131</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		<u>1.263.008</u>	<u>1.038.281</u>	<u>988.207</u>	<u>818.037</u>
Tekjuskattur	6	(299.067)	(174.165)	(24.266)	46.080
Hagnaður ársins	13	<u><u>963.941</u></u>	<u><u>864.117</u></u>	<u><u>963.941</u></u>	<u><u>864.117</u></u>
Hagnaður á hluta:					
Hagnaður á hverja krónu hlutafjár	7	0,48	0,46	0,48	0,46

Efnahagsreikningur 31. desember 2012

Eignir:	Skýr.	Samstæða		Móðurfélag	
		2012	2011	2012	2011
Fjárfestingareignir	8	21.648.547	20.381.963	0	0
Rekstrarfjármunir	9	3.834	4.125	3.834	4.125
Eignarhlutar í dótturfélögum	18	0	0	11.245.848	9.921.067
Skuldabréfaeign	10	0	0	0	623.284
Tekjuskattseign	11	0	0	0	91.611
Fastafjármunir samtals		<u>21.652.381</u>	<u>20.386.088</u>	<u>11.249.682</u>	<u>10.640.087</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	12	53.884	3.639.312	12.639	15.996
Krafa á dótturfélag	17	0	0	28.097	16.345
Krafa á Arion banka hf.	17	101.465	0	101.244	0
Krafa á tengda aðila	17	1.148	749	1.148	749
Handbært fé		1.729.074	2.303.546	67.390	252.218
Veltufjármunir samtals		<u>1.885.571</u>	<u>5.943.607</u>	<u>210.518</u>	<u>285.308</u>
Eignir samtals		<u>23.537.952</u>	<u>26.329.695</u>	<u>11.460.200</u>	<u>10.925.395</u>
Eigið fé:					
Hlutfé		1.988.333	1.988.333	1.988.333	1.988.333
Yfirverðsreikningur		4.072.525	4.072.525	4.072.525	4.072.525
Matsbreyting fjárfestingareigna		621.410	0	0	0
Óráðstafað eigið fé		926.648	864.117	1.548.058	864.117
Eigið fé samtals	13	<u>7.608.916</u>	<u>6.924.975</u>	<u>7.608.916</u>	<u>6.924.975</u>
Skuldir:					
Vaxtaberandi lán	14,17	14.628.166	13.639.673	0	0
Tekjuskattsskuldbinding	11	854.980	453.458	0	0
Langtímaskuldir samtals		<u>15.483.146</u>	<u>14.093.131</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Vaxtaberandi lán	14,17	303.363	5.178.750	0	1.079.796
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	15	111.098	132.839	15.777	15.882
Skuld við dótturfélag	17	0	0	3.834.020	2.904.742
Skuld við tengda aðila	17	31.429	0	1.487	0
Skammtímaskuldir samtals		<u>445.890</u>	<u>5.311.589</u>	<u>3.851.284</u>	<u>4.000.420</u>
Skuldir samtals		<u>15.929.036</u>	<u>19.404.719</u>	<u>3.851.284</u>	<u>4.000.420</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>23.537.952</u>	<u>26.329.695</u>	<u>11.460.200</u>	<u>10.925.395</u>

Sjóðstreymisýfirlit ársins 2012

	Samstæða		Móðurfélag	
	2012	2011	2012	2011
Rekstrarhreyfingar:				
Hagnaður ársins	963.941	864.117	963.941	864.117
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:				
Matsbreyting fjárfestingareigna	8 (1.169.000)	(582.000)	0	0
Afskriftir rekstrarfjármuna	9 960	834	960	834
Söluhagnaður fjárfestingareigna	1.540	(130.481)	0	0
Hreinn fjármagnskostnaður	5 1.389.322	1.354.543	259.748	132.940
Áhrif dótturfélaga	0	0	(1.324.782)	(1.030.131)
Tekjuskattsskuldbinding, breyting	11 299.067	174.165	24.266	(46.080)
	1.485.830	1.681.178	(75.866)	(78.320)
Breyting á rekstrartengdum eignum	(14.633)	8.070	1.790	(7.413)
Breyting á rekstrartengdum skuldum	(22.054)	15.711	(105)	1.204
Handbært fé frá (til) rekstrar án vaxta	1.449.143	1.704.959	(74.181)	(84.530)
Greidd vaxtagjöld	(809.970)	(1.448.245)	(2.561)	(738.726)
Innborgaðar vaxtatekjur	118.559	51.798	49.381	480.417
Handbært fé frá (til) rekstrar	757.732	308.512	(27.362)	(342.839)
Fjárfestingarhreyfingar:				
Fjárfesting í fjárfestingareignum	8 (100.419)	(1.464.161)	0	0
Söluverð fjárfestingareigna	1.295	0	0	0
Keyptir rekstrarfjármunir	9 (669)	(1.300)	(669)	(1.300)
Fjárfesting í dótturfélögum				
að frádregnu handbæru fé	0	(390.144)	0	(4.021.615)
Söluverð dótturfélaga	0	5	0	5
Skuldabréfaeign, breyting	0	0	631.759	626.915
Kröfur á dótturfélag, breyting	(4.566)	0	(17.517)	6.247.938
Kröfur á tengda aðila, breyting	91.096	6.564	56.206	6.564
Aðrar kröfur, breyting	3.598.493	0	0	0
Fjárfestingarhreyfingar	3.585.230	(1.849.036)	669.779	2.858.507
Fjármögnunarhreyfingar:				
Innborgað hlutfé	0	3.500.000	0	3.500.000
Greiddur arður	13 (280.000)	0	(280.000)	0
Tekin ný langtímalán	631.759	15.277.756	0	0
Afborganir langtímalána	(1.799.381)	(352.442)	0	0
Skuldir við dótturfélag, breyting	4.566	0	621.568	2.946.853
Skuldir við Arion banka hf., breyting	(3.474.378)	(14.865.459)	(1.168.813)	(8.756.797)
Fjármögnunarhreyfingar	(4.917.434)	3.559.855	(827.245)	(2.309.944)
(Lækkun) hækkun á handbæru fé	(574.472)	2.019.331	(184.828)	205.724
Handbært fé í ársbyrjun	2.303.546	284.215	252.218	46.494
Handbært fé í árslok	1.729.074	2.303.546	67.390	252.218
Fjárfestingarhreyfingar án greiðsluáhrifa:				
Söluverð fjárfestingareigna	0	3.598.493	0	0
Aðrar kröfur, breyting	0	(3.598.493)	0	0
Fjárfestingarhreyfingar	0	3.598.493	0	0

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Landfestar ehf. er dótturfélag Arion banka hf. og hefur aðsetur í Álfheimum 74, Reykjavík. Ársreikningur félagsins er hluti af samstæðureikningskilum móðurfélagsins og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar að finna þar. Félagið átti í árslok 8 dótturfélög.

2. Reikningsskilaaðferðir

a. Grundvöllur reikningskila

Ársreikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. Ársreikningurinn er gerður í íslenskum krónum og birtur í þúsundum króna. Hann byggir á upphaflegu kostnaðarverði að því undanskyldu að fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði.

b. Grundvöllur samstæðu

Dótturfélög eru þau félög þar sem félagið fer með yfirráð. Yfirráð eru til staðar þegar félagið hefur veruleg áhrif, bein eða óbein, til að stjórna fjárhags- og rekstrarstefnu dótturfélags í þeim tilgangi að hagnast á starfsemi þess. Við mat á yfirráðum er tekið tillit til hugsanlegs atkvæðisréttar sem er nýtanlegur eða breytanlegur. Reikningskil dótturfélaga eru innifalin í reikningskilum félagsins frá því að yfirráð hefjast og þar til þeim lýkur.

Stöður milli samstæðufélaga, viðskipti og óinnleystur hagnaður sem myndast hefur af viðskiptum milli félaganna, eru felldar út í samstæðureikningnum. Óinnleyst tap er fellt út með sama hætti og óinnleystur hagnaður, en aðeins að því marki að ekkert bendi til virðisrýrnunar eignarinnar. Eignarhlutar í dótturfélögum eru færðir samkvæmt hlutdeildaraðferð. Með aðferðinni er tekið tillit til rekstrarangurs og annarra breytinga á eigið fé dótturfélagsins. Hlutdeild í rekstrarárangri er færð sem áhrif dótturfélaga í rekstrarreikning.

c. Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð í starfrækslugjaldmiðli einstakra samstæðufélaga á gengi viðskiptadags. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi á uppgjörstegi.

d. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir (land eða húseign) sem eru í eigu félagsins til að aflla leigutekna eða til verðmætaaukningar eða hvoru tveggja. Fjárfestingareignir eru ekki til nota í framleiðslu, framboði á vöru og þjónustu, eigin nota eða til sölu í reglubundinni starfsemi félagsins.

Fjárfestingareignir eru færðar á kostnaðarverði við upphaflega skráningu. Eftir það eru þær færðar á gangvirði sem endurspeglar markaðsaðstæður í lok reikningsárs. Hagnaður og tap vegna breytinga á gangvirði fjárfestingareigna er fært á rekstrarreikning á því tímabili sem þær eiga sér stað. Fjárfestingareignir eru færðar út úr bókum félagsins þegar þær hafa verið seldar eða þegar notkun þeirra er hætt án þess að félagið fái nein verðmæti.

Mat á gangvirði skal byggt á gangvirði sambærilegra eigna á sama stað og í sama ásigkomulagi á virkum markaði milli ótengdra upplýstra aðila á reikningsskiladegi. Þar sem markaður með atvinnuhúsnæði á Íslandi er lítt skilvirkur og eignir oft mjög ólíkar metur félagið gangvirði fjárfestingareigna út frá núvirtu framtíðar sjóðsflæði. Breytingar á gangvirði fjárfestingareigna eru færðar undir liðnum matsbreyting fjárfestingareigna í rekstrarreikningi. Upplýsingar um aðferðir og mikilvægar forsendur sem félagið notar við að ákvarða gangvirði fjárfestingareigna er að finna í skýringu 8.

e. Rekstrarfjármunir

Rekstrarfjármunir eru færðir til eignar á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum. Afskriftir eru reiknaðar sem fastur hundradshluti miðað við áætlaðan nýtingartíma rekstrarfjármuna, þar til niðurlagsverði er náð. Áætlaður nýtingartími greinist þannig:

Bifreiðir	7 ár
Skrifstofuáhöld	5 ár

Skýringar, frh.:

f. **Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur**

Skammtímakröfur eru færðar niður til að mæta almennri áhættu sem fylgir kröfueign félagsins, en hér er ekki um endanlega afskrift að ræða. Annars vegar er um að ræða niðurfærslu vegna krafna sem sérstaklega hafa verið metnar í tapshættu og hins vegar vegna niðurfærslu til að mæta almennri áhættu. Niðurfærslan er dregin frá viðkomandi lið í efnahagsreikningi.

g. **Handbært fé**

Til handbærs fjár teljast sjóður, bankainnstæður og skammtímaverðbréf upphaflega til þriggja mánaða eða skemmri tíma og sem hægt er að innleysa fyrirvaralítið.

h. **Tekjuskattsskuldbinding**

Tekjuskattsskuldbinding er reiknuð. Útreikningur hennar byggist á mismun efnahagsliða samkvæmt skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi félagsins hins vegar. Mismunur efnahagsliða, sem þannig kemur fram, stafar af því að álagning tekjuskatts er miðuð við aðrar forsendur en reikningsskil félagsins og er þar í meginatriðum um að ræða tímabundinn mismun vegna þess að gjöld eru að jafnaði færð fyrir í skattuppgjöri en í ársreikningi og gangverð fjárfestingareigna er mun hærra en skattverð þeirra. Reiknuð skattineign vegna yfirfæranlegs skattalegs taps er færð til lækkunar á tekjuskattsskuldbindingu af efnahagsliðum að því marki sem talið er líklegt að hún muni nýtast á móti skattskyldum hagnaði í framtíðinni.

i. **Innlausn tekna**

Leigutekjur af fasteignum eru færðar í rekstrarreikning í samræmi við leigusamninga yfir leigutímann.

3. **Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna**

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinist þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2012	2011	2012	2011
Fasteignagjöld	263.195	289.628	0	0
Vátryggingar	20.340	22.861	0	0
Viðhald og annar kostnaður	131.078	93.389	1.879	1.407
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna samtals	414.613	405.878	1.879	1.407

4. **Annar rekstrarkostnaður**

Annar rekstrarkostnaður greinist þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2012	2011	2012	2011
Laun og launatengd gjöld	79.519	79.341	79.519	79.341
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	52.968	57.316	49.940	44.900
Niðurfærsla krafna	1.004	925	0	0
Annar rekstrarkostnaður samtals	133.491	137.582	129.459	124.241

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	66.457	65.918	66.457	65.918
Launatengd gjöld	13.062	13.423	13.062	13.423
Laun og launatengd gjöld samtals	79.519	79.341	79.519	79.341

Stöðugildi í árslok	8	9	8	9
---------------------------	---	---	---	---

Laun framkvæmdastjóra félagsins námu 18 millj. kr. og þóknun til stjórnar nam 8 millj. kr. á árinu.

Skýringar, frh.:

5. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld greinast þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2012	2011	2012	2011
Vaxtatekjur	69.699	44.155	50.493	520.808
Gengishagnaður	0	26.888	0	16
Fjármunatekjur samtals	69.699	71.043	50.493	520.824
Vaxtagjöld og verðbætur	(1.381.704)	(1.346.809)	(310.229)	(637.606)
Gengistap	31	0	31	0
Uppgreiðslugjöld	(33.763)	(10.549)	0	0
Lántökukostnaður	(43.584)	(68.228)	(43)	(16.159)
Fjármagnsgjöld samtals	(1.459.020)	(1.425.586)	(310.241)	(653.764)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.389.322)	(1.354.543)	(259.748)	(132.940)

6. Tekjuskattur

Gjaldfærður tekjuskattur samstæðu

	2012	2011
Gjaldfærður tekjuskattur	(299.067)	(174.165)
Gjaldfærður tekjuskattur samtals	(299.067)	(174.165)

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.263.008	1.038.281
Tekjuskattur skv. gildandi skatthlutfalli	20,0% (252.602)	20,0% (207.656)
Áhrif dótturfélaga sem ekki reikna tekjuskatt	(3,6%) 45.138	(1,1%) 11.758
Ófrádráttarbær kostnaður	0,0% (30)	(1,0%) 10.201
Leiðrétting vegna fyrra árs	(0,0%) 4	(1,1%) 11.532
Gjaldfærsla vegna óvissu um nýtingu	7,3% (91.577)	0,0% 0
Virkur tekjuskattur	16,4% (299.067)	16,8% (174.165)

(Gjald-) tekjufærður tekjuskattur móðurfélags

(Gjald-) tekjufærsla tekjuskatts	(24.266)	46.080
(Gjald-) tekjufærður tekjuskattur samtals	(24.266)	46.080

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

Hagnaður fyrir tekjuskatt	988.207	818.037
Tekjuskattur skv. gildandi skatthlutfalli	20,0% (197.641)	20,0% (163.607)
Áhrif dótturfélaga	(26,8%) 264.956	(25,2%) 206.026
Ófrádráttarbær kostnaður	0,0% (4)	0,0% (4)
Leiðrétting vegna fyrra árs	0,0% 0	(0,4%) 3.665
Gjaldfærsla vegna óvissu um nýtingu	9,3% (91.577)	0,0% 0
Virkur tekjuskattur	(6,9%) (24.266)	(5,7%) 46.080

7. Hagnaður á hluta

Hagnaður á hverja krónu hlutafjár

Hagnaður á hluta er hlutfall hagnaðar og vegins meðaltals hlutafjár á árinu.

	Samstæða		Móðurfélag	
	2012	2011	2012	2011
Hagnaður ársins	963.941	864.117	963.941	864.117
Vegið meðaltal fjölda hluta á árinu	1.988.333	1.871.667	1.988.333	1.871.667
Hagnaður á hverja krónu hlutafjár	0,48	0,46	0,48	0,46

8. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir greinast þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2012	2011	2012	2011
Kostnaðarverð án matsbreytinga í ársbyrjun	20.774.200	16.960.706	0	0
Yfirtekið við kaup á dótturfélagi	0	5.353.475	0	0
Keypt á árinu	100.419	1.464.161	0	0
Selt á árinu	(2.835)	(3.004.142)	0	0
Kostnaðarverð án matsbreytingar í árslok	20.871.784	20.774.200	0	0
Matsbreyting í ársbyrjun	(392.237)	(974.237)	0	0
Matsbreyting ársins	1.169.000	582.000	0	0
Matsbreyting í árslok	776.763	(392.237)	0	0
Bókfært verð í árslok	21.648.547	20.381.963	0	0

Fasteignamat og brunabótamat

Bókfært verð mannvirkja og lóða samstæðunnar / móðurfélagsins nam 21.649 / 0 millj. kr. í árslok (20.382 / 0 millj. kr. í árslok 2011). Fasteignamat mannvirkja og lóða nam í árslok samtals 12.654 / 0 millj. kr. (11.885 / 0 millj. kr. í árslok 2011). Á sama tíma var brunabótamat sömu fasteigna 17.659 / 0 millj. kr. (16.537 / 0 millj. kr. í árslok 2011).

Mat fjárfestingareigna

Við mat á gangvirði einstakra fjárfestingareigna styðst félagið við núvirt 30 ára framtíðar sjóðsflæði. Sjóðstreymið ákvarðast af almennum viðkenndum matsaðferðum svo sem alþjóðlegum matsstöðlum IVS no. 1 "Market Value Basis of Valuation". Virðislíkanið sem félagið notar er byggt á áætluðu frjálsum sjóðsstreymi til hluthafa og notar forsendur sem endurspegla markaðsaðstæður á reikningsskiladegi. Sjóðstreymi fasteigna er áætlað út frá tekjuflæði leigutekna að frádregnum áætludum kostnaði.

Leigutekjur eru áætlaðar út frá gildandi leigusamningum. Í virðislíkaninu er tekið tillit til áætlaðrar markaðsleigu að loknum leigutíma gildandi leigusamninga. Við mat á framtíðar leigutekjum eru lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, áætlaða afslætti og tapaðar kröfur.

Allur viðeigandi kostnaður s.s. viðhaldskostnaður, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrar- og fjármagnskostnaður er dreginn frá áætludum leigutekjum. Fasteignagjöld og tryggingar eru metin út frá sögulegum gögnum og væntum breytingum á þessum kostnaðarliðum. Fjármagnskostnaður er metinn út frá markaðsvöxtum og væntu vaxtaálagi.

Núvirt frjálst sjóðstreymi til hluthafa, fyrir hverja fasteign, er reiknað með því að núvirða sjóðstreymið með stuðli sem endurspeglar núverandi markaðs óvissu hvað varðar fjárhæð og tímasetningu sjóðsteymisins. Sjóðsstreymislíkan er notað og er ávöxtunarkrafan byggð á áhættulausum raunvöxtum (vöxtum af húsbréfum), á reikningsskiladegi, áhættuálagi fyrir fasteignamarkaðinn og sérstöku áhættuálagi á hvern leigutaka hjá félaginu.

Við mat á gangvirði fjárfestingareignar eru ekki tvítaldar tiltekna eignir, innréttingar, tæki, húsgögn o.s.frv. Við mat á gangvirðið eru slíkar eignir taldar vera innifaldar í verðmæti fjárfestingareignarinnar. Auk þess endurspeglar gangvirði fjárfestingareignar ekki mögulegan ávinning af framtíðar viðbótarfjárfestingu í eigninni sem gæti bætt eða aukið virði eignarinnar.

Skýringar, frh.:

9. Rekstrarfjármunir til eigin nota

Rekstrarfjármunir félagsins greinast þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2012	2011	2012	2011
Heildarverð í ársbyrjun	5.270	3.970	5.270	3.970
Keypt á árinu	669	1.300	669	1.300
Heildarverð í árslok	5.939	5.270	5.939	5.270
Afskrifað áður	1.145	311	1.145	311
Afskrift ársins	960	834	960	834
Heildarafskriftir í árslok	2.105	1.145	2.105	1.145
Bókfært verð í árslok	3.834	4.125	3.834	4.125
Afskriftarhlutföll	15-20%	15-20%	15-20%	15-20%

10. Skuldabréfaeign

Á árinu 2010 gaf dótturfélagið LF1 ehf. út skuldabréf að fjárhæð 2.830 millj. kr. Félagið keypti hluta af þeirri útgáfu. Í ársbyrjun 2012 var öll skuldabréfaeignin seld.

11. Tekjuskattsskuldbinding (-eign)

Tekjuskattsskuldbinding (-eign) félagsins greinist þannig:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2012	2011	2012	2011
Tekjuskattsskuldbinding (-eign) í ársbyrjun	453.458	162.402	(91.611)	(88.110)
Hækkun skuldbindingar vegna kaupa á félagi	0	26.386	0	0
Samsköttun með móðurfélagi vegna fyrra árs	22.402	0	0	0
Tekjuskattur til greiðslu	(21.191)	0	0	0
Samsköttun með móðurfélagi	101.244	90.505	67.345	42.579
Reiknaður tekjuskattur	299.067	174.165	24.266	(46.080)
Tekjuskattsskuldbinding (-eign) í árslok	854.980	453.458	0	(91.611)

Tekjuskattsskuldbinding (-eign) skiptist á eftirfarandi liði í efnahagsreikningi:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2012	2011	2012	2011
Fjárfestingareignir	1.220.595	923.517	0	0
Yfirfæranlegt skattalegt tap	(451.559)	(539.682)	0	(88.123)
Aðrir liðir	85.945	69.623	0	(3.488)
Tekjuskattsskuldbinding (-eign) í árslok	854.980	453.458	0	(91.611)

Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2013 vegna skattalegs taps. Móðurfélagið er samskattað með Arion banka, móðurfélagi sínu. Yfirfæranlegt skattalegt tap sem ekki nýttist á móti hagnaði innan 10 ára frá því það myndast fellur niður. Yfirfæranlegt skattalegt tap í árslok er nýtanlegt sem hér segir:

Skýringar, frh.:

11. Tekjuskattsskuldbinding (-eign), frh.:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2012	2011	2012	2011
Tap ársins 2006, nýtanlegt til ársloka 2016	21.565	21.565	0	0
Tap ársins 2008, nýtanlegt til ársloka 2018	3.887.357	3.887.357	440.614	440.614
Tap ársins 2009, nýtanlegt til ársloka 2019	378.795	378.795	0	0
Tap ársins 2010, nýtanlegt til ársloka 2020	155.822	155.822	0	0
Tap ársins 2011, nýtanlegt til ársloka 2021	44.163	23.267	0	0
Tap ársins 2012, nýtanlegt til ársloka 2022	79.973	-	0	-
Yfirfæranlegt skattalegt tap samtals	4.567.675	4.466.806	440.614	440.614

Vegna óvissu um nýtingu á yfirfæranlegu tapi móðurfélagsins hefur tekjuskattseign þess verið færð niður um 91 millj. kr. á árinu. Tekjuskattseign samstæðunnar / móðurfélagsins sem ekki er færð í ársreikning vegna óvissu um nýtingu á yfirfæranlegu tapi nam 430 / 91 millj. kr. í árslok.

12. Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur greinast þannig í árslok:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2012	2011	2012	2011
Viðskiptakröfur	19.219	8.853	0	0
Aðrar skammtímakröfur	34.665	3.630.458	12.639	15.996
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur samtals	53.884	3.639.311	12.639	15.996

Afskriftareikningur krafna greinist þannig í árslok:

Afskriftareikningur í ársbyrjun	38.375	49.390	19.058	19.654
Kröfur færðar út á árinu	(5.901)	(11.940)	0	(596)
Niðurfærsla krafna á árinu	1.439	925	0	0
Afskriftareikningur í árslok	33.913	38.375	19.058	19.058

13. Eigið fé

Heildarhlutafé félagsins samkvæmt samþykktum nam í árslok 1.988 millj. kr. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta í félaginu.

Yfirlit yfir eiginfjárreikninga móðurfélags:

	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur	Matsbreyting fjárfestingar- eigna	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1. 2012	1.988.333	4.072.525	0	864.117	6.924.975
Greiddur arður				(280.000)	(280.000)
Hagnaður ársins				963.941	963.941
Eigið fé 31.12.2012	1.988.333	4.072.525	0	1.548.058	7.608.916

Yfirlit yfir eiginfjárreikninga samstæðu:

	Hlutafé	Yfirverðs- reikningur	Matsbreyting fjárfestingar- eigna	Óráðstafað eigið fé	Samtals
Eigið fé 1.1. 2012	1.988.333	4.072.525	0	864.117	6.924.975
Greiddur arður				(280.000)	(280.000)
Hagnaður ársins			621.410	342.531	963.941
Eigið fé 31.12.2012	1.988.333	4.072.525	621.410	926.647	7.608.915

Skýringar, frh.:

14. Vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um samningsbundna skilmála vaxtaberandi lána samstæðunnar.

	Samstæða		Móðurfélag	
	2012	2011	2012	2011
Langtímaskuldir				
Verðtryggð skuldabréf	2.986.346	2.271.699	0	0
Verðtryggð lán	11.641.820	11.367.974	0	0
Samtals	14.628.166	13.639.673	0	0
Skammtímaskuldir				
Næsta árs afborgun verðtryggðra lána	303.363	2.016.128	0	0
Skammtímaskuld við Arion banka hf.	0	3.253.266	0	1.079.796
Samtals	303.363	5.269.394	0	1.079.796

Tafla yfir skilmála og endurgreiðslutíma annarra vaxtaberandi lána

	Virkir vextir	Loka- gjaldhagi	Samstæða		Móðurfélag	
			2012	2011	2012	2011
Verðtryggð lán í ISK ..	5,0-8,8%	2044	14.931.529	15.655.801	0	0
Langtímalán samtals, þ.m.t. næsta árs afborgun ...			14.931.529	15.655.801	0	0
Næsta árs afborgun			(303.363)	(2.016.128)	0	0
Samtals			14.628.166	13.639.673	0	0

Afborganir langtímalána greinast þannig á næstu ár:

Afborgun 2012	-	2.016.128	-	0
Afborgun 2013	303.363	282.406	0	0
Afborgun 2014	319.146	297.136	0	0
Afborgun 2015	335.750	312.634	0	0
Afborgun 2016	353.218	328.941	0	0
Afborgun 2017	371.595	-	0	-
Afborganir síðar	13.248.457	12.418.556	0	0
Samtals	14.931.529	15.655.801	0	0

15. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig í árslok:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2012	2011	2012	2011
Viðskiptaskuldir	15.887	56.393	1.437	3.439
Aðrar skammtímaskuldir	95.211	76.446	14.340	12.443
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir samtals	111.098	132.839	15.777	15.882

16. Veðsetningar og ábyrgðarskuldbindingar

Fasteignir samstæðunnar eru veðsettar til tryggingar á skuldum samstæðunnar að eftirstöðvum 14.932 millj. kr. Einnig hefur móðurfélagið gefið út sjálfskuldarábyrgð vegna langtímalána dótturfélaganna. Móðurfélagið hefur einnig veðsett hlutafjáreign sína í LF11 ehf. til tryggingar skuldum þess félags. Leigutekjur 6 dótturfélaga, LF1 ehf., LF2 ehf., LF3 ehf., LF5 ehf., LF6 ehf. og LF13 ehf. hafa verið settar að handveði. Bankareikningar LF1 ehf hafa einnig verið settir að handveði.

Skýringar, frh.:

17. Tengdir aðilar

Skilgreining tengdra aðila

Móðurfélag félagsins og systurfélög félagsins, stjórnarmenn og stjórnendur teljast vera tengdir aðilar félagsins.

Tengdir aðilar með yfirráð

Hlutfélag félagsins er allt í eigu Arion banka hf.

Viðskipti við stjórnendur

Félagið átti ekki í viðskiptum við stjórnendur félagsins.

Viðskipti við tengda aðila

Í efnahagsreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:

	Samstæða		Móðurfélag	
	2012	2011	2012	2011
Langtímakrafa á dótturfélag	0	0	0	623.284
Skammtímakröfur á Arion banka hf.	101.465	0	101.244	0
Skammtímakröfur á dótturfélög	0	0	28.097	16.345
Skammtímakrafa á systurfélög	1.148	749	1.148	749
Bankainnstæður hjá Arion banka hf.	1.729.074	2.303.546	67.390	252.218
Kröfur á tengda aðila samtals	1.831.687	2.304.295	197.879	269.312
Langtímaskuld við móðurfélag	11.641.819	11.367.974	0	0
Skammtímaskuldir við dótturfélög	0	0	3.834.020	2.904.742
Skammtímaskuld við Arion banka hf.	292.705	3.478.985	1.487	1.079.796
Skuldir við tengda aðila samtals	292.705	3.478.985	3.835.507	3.984.538

Í rekstrarreikningi eru eftirtalin viðskipti við tengda aðila:

	2012	2011	2012	2011
Leigutekjur frá Arion banka hf.	45.378	0	0	0
Leigutekjur frá systurfélögum	27.817	42.194	0	0
Leigutekjur frá öðrum tengdum aðilum Arion banka hf.	757.931	567.583	0	0
Þjónusta seld til dótturfélaga	0	0	46.059	17.842
Þjónusta seld til systurfélaga	8.452	5.956	8.452	5.956
Vaxtatekjur frá Arion banka hf.	68.150	800	520	7
Vaxtatekjur frá dótturfélögum	0	0	2.710	233.525
	907.728	616.533	57.741	257.330
Leigukostnaður til dótturfélags	0	0	7.875	2.883
Þjónusta keypt af öðrum tengdum aðilum Arion banka hf.	17.294	8.976	1.723	755
Þjónusta keypt af Arion banka hf.	13.512	6.472	13.465	8.375
Þjónusta keypt af dótturfélögum				
Vaxtagjöld til Arion banka hf.	1.151.968	517.452	1.719	376.673
Lántökukostnaður til Arion banka hf.	6.430	41.493	43	4.043
Þóknarir til Arion banka hf.	15.843		681	
Vaxtagjöld til dótturfélaga	0	0	307.710	2.298
Vaxtagjöld til annarra félaga tengdum Arion banka hf.	0	43.268	0	0
	1.205.048	617.661	333.216	395.027

18. Félag í samstæðu
Eignarhlutar í dótturfélögum

	Eignarhluti	
	2012	2011
LF1 ehf.	100%	100%
LF2 ehf.	100%	100%
LF3 ehf.	100%	100%
LF5 ehf.	100%	100%
LF6 ehf.	100%	100%
LF11 ehf.	100%	100%
LF12 ehf.	100%	100%
LF13 ehf.	100%	100%

19. Málaferli

Félaginu LF5 ehf. hefur verið stefnt til viðurkenningar á kröfu vegna viðskipta sem áttu sér stað á árinu 2008. Félagið hyggst taka til varna og telur að deilur þessar muni ekki hafa veruleg áhrif á rekstur eða fjárhagsstöðu félagsins.

20. Mat stjórnenda og ályktanir við beitingu reikningskilaaðferða

Félagið framkvæmir mat og beitir ályktunum sem hafa áhrif á fjárhæðir eigna og skulda. Þetta mat og ályktanir eru stöðugt endurmetnar og byggja á reynslu og öðrum staðreyndum, þar með talið væntingum til atburða í framtíðinni, sem taldar eru raunhæfar við núverandi kringumstæður.

Við ákvörðun gangverðs fjárfestingareigna er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt gangverð kann að vera frábrugðið þessu mati. (Sjá skýringu 8 um mat fjárfestingareigna)

9. SAMÞYKKTIR LANDFESTA EHF.

SAMÞYKKTIR FYRIR LANDFESTA EHF.

1. gr.

Félagið er einkahlutafélag og er nafn þess Landfestar ehf.

2. gr.

Heimilisfang félagsins er að Sóltúni 26, 105 Reykjavík.

3. gr.

Tilgangur félagsins er eignarhald og útleiga á fasteignum, þróun fasteigna og rannsóknir, rekstur fasteigna, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur.

4. gr.

Hlutfé félagsins er kr. 1.660.333.333 - krónur einn milljarður sex hundruð og sextíu milljónir þrjú hundruð þrjátíu og þrjú þúsund þrjú hundruð þrjátíu og þrjár. Hver hlutur er að fjárhæð kr. 1 -króna að nafnverði.

5. gr.

Heimilt er að hækka hlutfé félagsins með ályktun hluthafafundar og þarf til sama magn atkvæða og til breytinga á samþykktum þessum. Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að öllum nýjum hlutum í sínum eigin flokkum í hlutfalli við skráða hlutfjáreign sína. Hluthafafundur einn getur ákveðið lækkun hlutfjár. Sé hluthafi einn getur hann að lagaskilyrðum fullnægðum skráð hækkun eða lækkun hlutfjár í gerðabók.

6. gr.

Stjórn félagsins skal halda hlutaskrá samkvæmt lögum. Í hlutaskrá skal skrá nöfn hluthafa, heimilisfang, kennitölu, fjöldi hluta og númer á hlut. Enn fremur skal getið eigandaskipta og skráningardags.

7. gr.

Eigendaskipti að hlutum í félaginu öðlast ekki gildi gagnvart því fyrr en stjórn þess hefur verið tilkynnt um það skriflega eða þau hafa verið færð í gerðabók einkahlutafélags eins aðila.

Stjórn félagsins hefur forkaupsrétt fyrir félagsins hönd að fölum hlutum. Að félaginu frágengnu hefur hluthafi forkaupsrétt að hlutum í hlutfalli við hlutfjáreign sína. Verði ágreiningur um verð hluta skal það ákveðið með mati tveggja óvilhallra manna sem dómkvaddir skulu til þess starfa. Forkaupsréttarhafi hefur eins mánaða frest til að beita forkaupsrétti sínum og telst fresturinn frá tilkynningu til stjórnar um tilboð. Þá mega eigi líða fleiri en þrír mánuðir frá því að kaup voru ákveðin þar til kaupverð er greitt.

Eigendaskipti vegna erfða eða búskipta lúta ekki framangreindum forkaupsréttarreglum.

Óheimilt er að veðsetja eða gefa hluti í félaginu án samþykkis félagsstjórnar.

Ef einkahlutafélag, sem er skráð í eigu fleiri en eins aðila, kemst á hendur eins aðila skal tilkynna hlutafélagaskrá það.

8. gr.

Félagið má eigi veita lán út á hluti sína nema lög leyfi. Félaginu er heimilt að kaupa eigin hluti að því marki sem lög leyfa. Óheimilt er að neyta atkvæðisréttar fyrir þá hluti sem félagið á sjálft.

9. gr.

Hluthafi ber ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins fram yfir hlut sinn í félaginu.

10. gr.

Æðsta vald í málefnum félagsins er í höndum lögættra hluthafafunda séu hluthafar fleiri en einn en ella í höndum hluthafans, sbr. lög um einkahlutafélög (ehfl.).

GAT

11. gr.

Aðalfundur skal haldinn fyrir lok ágúst ár hvert.

Sé hluthafi einn þarf ekki að halda aðalfund heldur skal hluthafinn taka viðeigandi ákvarðanir skv. 59. gr. ehfl. og skrá þær í gerðabók skv. 55. gr. ehfl.

Aukafundi skal halda eftir ákvörðun stjórnar eða að kröfu hluthafa sem ráða a.m.k. einum tíunda hluta hlutafjár í félaginu. Skal krafan skriflega gerð og fundarefni tilgreint og fundur boðaður þá innan fjórtán daga. Ef stjórnin skirrist við að boða fund eftir móttöku slíkrar kröfu má leita atbeina stjórnvalda samkvæmt lögum um einkahlutafélög.

Sé hluthafi einn tekur hann afstöðu til mála, sem almennt er fjallað um á aukafundum, og skráir ákvarðanir í gerðabók.

12. gr.

Félagsstjórn skal boða til hluthafafunda með tilkynningu til hvers hluthafa í ábyrgðarbréfi eða símskeyti eða á annan jafnsannanlegan 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 helmingi hlutafjár í félaginu að minnsta kosti. Verði fundur ólögmætur vegna annmarka að þessu leyti skal boðað til nýs fundar innan mánaðar með sjö daga fyrirvara og verður sá fundur lögmætur til að ræða þau mál sem ræða átti á fyrri fundinum ef hann sækja hluthafar eða umboðsmenn þeirra sem ráða yfir 10% hlutafjár í félaginu hið minnsta.

13. gr.

Eitt atkvæði fylgir hverri 1 krónu í hlutafé. Hluthafar geta með skriflegu umboði veitt umboðsmönnum heimild til að sækja hluthafafund og fara með atkvæðisrétt sinn.

Á hluthafafundi ræður afl atkvæða nema öðruvísi sé fyrir mælt í landslögum eða samþykktum þessum. Samþykki allra hluthafa þarf til þess:

- a. að skylda hluthafa til að leggja fram fé í félagsþarfir fram yfir skuldbindingar sínar,
- b. að takmarka heimild manna til meðferðar á hlutum sínum eða
- c. að breyta ákvæðum samþykktanna um hlutdeild manna í félaginu eða jafnrétti þeirra á milli.

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

14. gr.

Á aðalfundi skulu tekin fyrir þessi mál:

1. Stjórn félagsins skal skýra frá hag félagsins og rekstri þess á liðnu starfsári.
2. Ársreikningur félagsins fyrir liðið starfsár skulu lagðir fram ásamt athugasemdum endurskoðenda eða skoðunarmanna félagsins til samþykktar.
3. Stjórn félagsins skal kjörin og endurskoðendur eða skoðunarmenn.
4. Tekin skal ákvörðun um hvernig fara skal með hagnað eða tap og um arð og framlög í varasjóð.
5. Ákvörðun skal tekin um greiðslur til stjórnar- og skoðunarmanna fyrir störf þeirra á starfsárinu.
6. Umræður og atkvæðagreiðslur um önnur málefni sem löglega eru upp borin.

Verði hluthafi einn skal hann taka ákvarðanir skv. 59. gr. ehfl.

GIAT

15. gr.

Fundargerðabók skal haldin og í hana skráð það sem gerist á hluthafafundum. Sé hluthafi einn skráir hann ákvarðanir í gerðabók.

16. gr.

Stjórn félagsins skal skipuð einum til þremur mönnum, kjörnum á aðalfundi til eins árs í senn, þó eigi færri en þremur séu hluthafar fimm eða fleiri. Skipi stjórnina einn maður skal jafnframt kjörinn a.m.k. einn varamaður til sama tíma.

Undirskrift eins stjórnarmanns bindur félagið.

Stjórn félagsins stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja manni. Stjórnarfundir eru lögmætir ef meirihluti stjórnarmanna sækir fund. Afl atkvæða ræður afgreiðslu mála. Halda skal fundargerð um stjórnarfund.

Ef stjórn félagsins er aðeins skipuð einum manni og framkvæmdastjóri er í félaginu skal stjórnarmaðurinn að jafnaði taka mikilvægar ákvarðanir í málefnum félagsins að höfðu samráði við framkvæmdastjórnann, sé hann eigi sami maður, og skrá þær í gerðabók félagsins.

17. gr.

Sé stjórnin fjölskipuð skiptir hún sjálf með sér verkum. Formaður boðar til stjórnarfunda. Hver stjórnarmaður getur krafist stjórnarfundar. Sama rétt á framkvæmdastjóri.

Stjórnin skal setja sér starfsreglur þar sem nánar skal kveðið á um framkvæmd starfa hennar.

18. gr.

Stjórn félagsins ræður framkvæmdastjóra og ákveður starfskjör hans. Hún veitir og prókúruumboð fyrir félagið. Skipi einn maður stjórnina getur hann jafnframt verið framkvæmdastjóri, sbr. 41. gr. ehfl.

Framkvæmdastjóri hefur með höndum stjórn á daglegum rekstri félagsins og kemur fram fyrir þess hönd í öllum málum sem varða venjulegan rekstur. Hann sér um reikningshald og ráðningu starfsliðs. Framkvæmdastjóra ber að veita stjórnarmönnum og endurskoðendum eða skoðunarmönnum allar upplýsingar um rekstur félagsins sem þeir kunna að óska og veita ber samkvæmt lögum.

19. gr.

Á aðalfundi félagsins skal kjósa einn eða fleiri löggilta endurskoðendur eða skoðunarmenn. Skulu þeir rannsaka reikninga félagsins fyrir hvert starfsár og leggja niðurstöður sínar fyrir aðalfund. Endurskoðendur eða skoðunarmenn má ekki kjósa úr hópi stjórnarmanna eða starfsmanna félagsins.

20. gr.

Starfsár og reikningsár er almanaksárið. Stjórnin skal hafa lokið gerð ársreikninga og lagt fyrir endurskoðendur eða skoðunarmenn eigi síðar en einum mánuði fyrir aðalfund.

21. gr.

Engin sérréttindi fylgja hlutum í félaginu. Hluthafar þurfa ekki að sæta innlausn hluta sinna nema lög standi til annars.

22. gr.

Samþykktum þessum má breyta á lögmætum aðalfundi eða aukafundi með 2/3 hlutum greiddra atkvæða, svo og með samþykki hluthafa sem ráða yfir a.m.k. 2/3 hlutum af því hlutafé í félaginu sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum, enda sé annað atkvæðamagn ekki áskilið í samþykktum eða landslögum, sbr. 68. gr. ehfl.

Sé hluthafi einn getur hann breytt samþykktum þessum með skráningu ákvörðunar í gerðabók, sbr. 55. og 59. gr. ehfl.

GAV

23. gr.

Með tillögur um slit og skipti á félaginu skal fara sem um breytingar á samþykktum þessum. Þarf atkvæði hluthafa sem ráða minnst 2/3 hlutum af heildarhlutafé félagsins til að ákvörðun um slit sé gild. Hluthafafundur, sem tekið hefur löglega ákvörðun um slit eða skipti félagsins, skal einnig ákveða ráðstöfun eigna og greiðslu skulda.

24. gr.

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

Reykjavík, 22. ágúst 2014.

Þannig samþykkt á hluthafafundi, þann 22. ágúst 2014


Garðar Hannes Friðjónsson