



VEÐSKULDABRÉFASJÓÐUR ÍV

*Veðskuldabréfasjóður ÍV*  
*Lýsing*

*7. desember 2015*

# Hluti I

## Samantekt

## 1. SAMANTEKT

Samantektin sem hér fer á eftir er í fimm hlutum sem merktir eru með bókstöfunum A-E. Hver hluti samanstendur af liðum sem bera númer frá A.1-E.7.

Samantektin er útbúin í samræmi við viðauka XXII við reglugerð framkvæmdastjórn (ESB) nr. 809/2004 með síðari breytingum. Var umrædd reglugerð ESB innleidd í íslenskan rétt með reglugerð nr. 243/2006 um gildistöku framkvæmdastjórnar ESB nr. 809/2004, að því er varðar framsetningu og innihald lýsingar, grunnlýsingar, samantektar og endanlegra skilmála að því er varðar upplýsingaskylda, og síðar reglugerðum, þ.m.t. reglugerð nr. 901/2013 sem innleiddi í íslenskan rétt reglugerð framkvæmdastjórnar ESB nr. 486/2012 er breytti framgreindri reglugerð framkvæmdastjórnar ESB nr. 809/2004.

Samantektin inniheldur alla þá liði sem fram skulu koma í samantekt samkvæmt fyrrgreindri reglugerð fyrir lýsingar sem unnar eru í samræmi við viðauka V, VII, VIII og XV við reglugerðina. Númeraröð liðanna getur verið slitin þar sem ekki er heimild og krafa til birtingar ákveðinna liða í samantekt vegna lýsinga sem unnar eru í samræmi við ofangreinda viðauka.

Þrátt fyrir að samantektin skuli innihalda tiltekna liði þá er mögulegt að liður eigi ekki við í tilviki útgefanda og þeirra verðbréfa sem lýsingin tekur til. Í því tilviki er sett inn í samantektina stutt lýsing á liðnum ásamt textanum „á ekki við“.

### A. Inngangur og viðvaranir

Liður	Upplýsingaskylda	Upplýsingar
A.1	Fyrirvari	<p>Samantekt þessa skal lesa sem inngang að lýsingu VIV 14 1 dagsett 7.12.2015. Lýsingin er gerð í samræmi við ákvæði íslenskra laga og reglugerða um verðbréfavíðskipti, sbr. lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfum útgefanda skal tekin á grundvelli lýsingarinnar í heild.</p> <p>Athygli er vakin á að ef farið er fyrir dómstóla með kröfu sem varðar upplýsingar í lýsingu þessari gæti fjárfestir sem er stefnandi þurft að bera kostnað af þýðingu lýsingarinnar áður en málareksturinn hefst. Athygli er jafnframt vakin á því að einkaréttarþýðing fellur eingöngu á þá einstaklinga sem lögðu fram samantektina, þ.m.t. þýðingu hennar, einungis ef hún er villandi, ónákvæm eða í ósamræmi við aðra hluta lýsingarinnar, eða ef hún veitir ekki í samhengi við aðra hluta lýsingarinnar, lykilupplýsingar til aðstoðar fjárfestum þegar þeir íhuga hvort fjárfesta skuli í slíkum verðbréfum.</p>
A.2	Samþykki fyrir notkun fjármálamililiða á lýsingunni við síðari endursölu eða endanlegt útboð verðbréfa	<p>Lýsing þessi er útbúin af Íslenskum verðbréfum hf. vegna töku skuldabréfa í skuldabréfaflokknum VIV 14 1 til viðskipta á NASDAQ OMX Iceland (hér eftir „Kauphöllin“). Tilgangur hennar er að veita fjárfestum upplýsingar um skuldabréfin og útgefandann.</p> <p>Eftir töku þeirra til viðskipta munu fjárfestar geta átt viðskipti með bréfin á eftirmarkaði. Ekki eru uppi neinar áætlanir um síðari endursölu bréfanna fyrir milligöngu fjármálastofnunar og lýsir útgefandi því yfir að ekki sé heimilt að nota lýsingu þessa í þeim, eða neinum öðrum, tilgangi en að ofan greinir.</p>

### B. Útgefandi

Liður	Upplýsingaskylda	Upplýsingar
B.1	Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti útgefanda	Lög- og viðskiptaheiti útgefanda er Veðskuldabréfasjóður ÍV.
B.2	Lögheimili og félagafarm útgefanda ásamt löggjöf sem útgefandi starfar eftir.	Útgefandi er með lögheimili að Strandgötu 3, 600 Akureyri, Íslandi. Útgefandi er fagfjárfestastjóður í rekstri rekstarfélagfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði.
B.16	Eignarhald	Útgefandi er fagfjárfestastjóður í rekstri ÍV sjóða hf.

		Gefin voru út hlutdeildarskírteini að fjárhæð kr. 805.800.000 til 23 fagfjárfesta. Eigendur hlutdeildarskírteina í útgefanda eru lífeyrissjóðir og aðilar sem teljast fagfjárfestar. Umsjónaraðili með gerð lýsingar var Íslensk verðbréf hf. sem á 0,5% hlutdeildarskírteina, 4.000.000 einingar. Enginn aðili fer með beint eða óbeint yfirráð yfir útgefanda. Sjóðurinn er lokaður og ekki verða gefin út fleiri hlutdeildarskírteini.
B.17	Lánshæfismat	Á ekki við. Ekkert lánshæfismat til staðar.
B.20	Yfirlýsing þess efnis hvort útgefanda var komið á fót í þeim tilgangi að gefa út eignavarin verðbréf.	Sjóðurinn var stofnaður sérstaklega til fjárfestinga í fasteignatryggðum veðskuldabréfum útgefnum af lögaðilum.
B. 21	Yfirlit yfir starfsemi	<p>Markmið útgefanda er að ávaxta með bestum hætti með tilliti til áhættu, þá fjármuni sem fjárfestir afhendir honum, sbr. 4. gr. reglna hans, en þar er sett fram fjárfestingarstefna útgefanda. Vextir og afborganir eða annar hagnaður af veðskuldabréfum í eigu sjóðsins skulu standa straum af vöxtum og höfuðstól skuldabréfaflokksins. Þegar búið er að greiða skuldabréfaflokkinn upp þá verður annar hagnaður af eignum sjóðsins greiddur til hlutdeildarskírteinishafa í réttu hlutfalli við hlutdeildarskírteiniseign.</p> <p>Fjárfestingarheimildir útgefanda takmarkast við fjárfestingar í löngum verðtryggðum skuldabréfum útgefnum af lögaðilum sem tryggð eru með veði í tekjuberandi fasteignum (atvinnu- og íbúðarhúsnæði skráðu hjá FMR–fasteignaskrá Þjóðskrár). Útgefanda er jafnframt heimilt að fjárfesta í lánssamningum tryggðum með tryggingarbréfi í fasteign þegar opinber aðili er eigandi fasteignar eða leigjandi hennar á langtímasamningi.</p> <p>Ív sjóðir hf. er rekstraraðili sjóðsins og fer með rekstur hans í samræmi við lög nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði.</p> <p>Lögformlegt heiti rekstrarfélagsins og viðskiptaheiti Ív sjóðir hf. og er það skráð á Íslandi undir kennitölunni 491001-2080. Lögheimili rekstrarfélagsins og skrifstofa er að Strandgötu 3, 600 Akureyri. Ív sjóðir hf. er hlutafélag, sbr. lög nr. 2/1995, sem var stofnað árið 2001. Félagið er í meirihlutaeigu Íslenskra verðbréfa hf. sem eiga samtals 99,75% af útgefnu hlutafé.</p>
B.22	Ef útgefandi hefur ekki hafið starfsemi frá skráningar- eða stofndegi sínum og engin reikningsskil hafa verið lögð fram miðað við dagsetningu útgefandalýsingar skal gera grein fyrir því í útgefanda-lýsingunni.	Á ekki við.
B. 23	Fjárhagsupplýs-ingar og breytingar	Vísað er til liðs B. 44.
B.24	Verulegar neikvæðar breytingar á fjárhagsstöðu útgefanda	Engar verulegar óæskilegar breytingar hafa orðið á framtíðarhorfum útgefanda frá síðasta endurskoðaða ársreikningi útgefanda þann 31. desember 2014 til dagsetningu þessarar lýsingar.

B. 25 Undirliggjandi eignir

Tryggingasafn útgefanda mun samanstanda af veðskuldabréfum tryggðum með veðrétti í fasteignum í eigu lögaðila. Útgefandi hefur fjárfest í veðskuldabréfum sem lánveitandi en heildarandvirði umræddra veðskuldabréfa m.v. 30. júní 2015 var kr. 2.457.091 þús. Handbært fé var kr. 25.543 þús. og eign í hlutdeildarskírteinum lausafjárjóstða kr. 1.424.389 þús. Samtals eignir kr. 3.907.023 þús. Áætlað virði veðskuldabréfa m.v. 25. nóvember 2015 nam kr. 3.405.938 þús., eign í lausafjárjóstðum nam 523.138 þús og handbært fé 19.599 þús. Tölur m.v. 25. nóv eru hvorki kannaðar né endurskoðaðar.

Fjárfestingareignir

25.11.2015

Andkenni	Útgefandi	Nafuverð 5. nóv 2015 (ókannað og óendurskoðað)	Virði 5. nóvember 2015 (ókannað og óendurskoðað)	Vægi innan fjárfestingarsafns 5. nóv. 2015	Vægi af heildarskuldabindingu 5. nóv. 2015
Akralind 6	Fremst ehf.	40.875.000	40.514.402	1,0%	0,5%
Austurstræti 3	Ganghjól ehf.	41.250.000	41.145.620	1,0%	0,5%
Bergþórugata	Kaffihúsið ehf.	160.000.000	161.878.631	4,1%	2,0%
Bíldshöfði 18	Gullhellir ehf.	25.000.000	25.069.392	0,6%	0,3%
Borgartún	Rúgbrauð ehf.	65.000.000	65.727.392	1,7%	0,8%
Fífusel / Suðurrhólar / Tungusel	IV eignir ehf.	55.462.500	55.699.620	1,4%	0,7%
Fossnes 14	Bílasala Suðurlands ehf.	127.500.000	128.771.275	3,3%	1,6%
Grensásvegur 3	Fóbos ehf.	36.750.000	37.166.166	0,9%	0,5%
Hamraborg 7	Golden circle apartments ehf.	280.000.000	280.884.730	7,1%	3,5%
Hvaleyrarbraut 39	Dverghamrar ehf.	50.000.000	49.734.823	1,3%	0,6%
Hverfisgata 100	Vikurdrangar ehf.	40.000.000	40.294.742	1,0%	0,5%
Melabraut 20	Skák ehf.	25.000.000	25.255.042	0,6%	0,3%
Njarðargata 29	Go-101 ehf.	66.000.000	66.184.223	1,7%	0,8%
Nönnugata 7	Magnhús ehf.	64.500.000	65.443.567	1,7%	0,8%
Suðurlandsbraut 30	Kísiliðjan hf.	350.000.000	351.607.283	8,9%	4,4%
Thorvaldsenstræti / Aðalstræti / Vallarstræti	Lindarvatn ehf.	400.000.000	404.896.426	10,2%	5,0%
Urðarhvarf 2	Hús og lóðir ehf.	302.500.000	307.881.594	7,8%	3,8%
Vatnsstigur 11	Rent-leigumíðlun ehf.	380.000.000	379.125.341	9,6%	4,7%
Vesturvör 13	Bak Höfn ehf.	160.000.000	161.328.534	4,1%	2,0%
Þinghóltsstræti 1 / Geislagata 7 / Seljugerði 12	Hótel Valhöll ehf.	315.000.000	319.070.050	8,1%	4,0%
Þjóðhildastigur 2-6	Gullhamrar Veitingahús ehf.	397.000.000	398.259.545	10,1%	4,9%
Laust fé	-	19.599.599	19.599.599	0,5%	0,2%
Lausafjárjóstðir	ÍV skammtímasjóstður	523.135.801	523.135.801	13,2%	6,5%
Umsýsluþöknun mánaðar	-	-441.534	-441.534	0,0%	0,0%
Áfallnir vextir	-	5.051.592	5.051.592	0,1%	0,1%
Óuppgert	-	0	0	0,0%	0,0%
		3.929.182.958	3.953.283.856	100%	49,1%

Við dags. lýsingar þessarar hefur útgefandi fjárfest í 25 veðskuldabréfum sem útgefin eru af 21 lögaðila. Veðskuldabréfin eru tryggð með veði í 102 fasteignum (fastanúmer) sem allar eru skilgreindar sem tekjuberandi húsnæði, stærstur hluti hinna veðsettra fasteigna er staðsettur á höfuðborgarsvæðinu. Veðskuldabréfin bera vexti á bilinu 4,50%-5,2% og er höfuðstóll þeirra bundinn vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu á bilinu 415,9 til 432,3 stig. Frá könnuðu uppgjöri m.v. 30. júní sl. fram að 25. nóvember 2015 hafa 47 eignir bæst við (fastanr.). Fjárfestingareignir eftir 30. júní til dags. lýsingar byggja ekki á endurskoðuðu eða könnuðu uppgjöri. Síðasta endurskoðaða uppgjör m.v. 31. des. 2014.

Skilmálar veðskuldabréfanna kveða á um lán sem veitt eru til allt að 40 ára, en

		<p>veðskuldabréf í sjóðnum eru þó almennt ekki til lengri tíma en 30 ára. Veðskuldabréfunum er ætlað að standa að baki greiðslum vegna skuldabréfa VIV 14 1 sem þessi lýsing tekur til. Greiðendur veðskuldabréfanna eru í öllum tilvikum lögpersónur og húsnæði það sem veðsett hefur verið til tryggingar veðskuldabréfunum er íbúðarhúsnæði eða atvinnuhúsnæði.</p> <p>Sjóðurinn er beinn kröfuhafi á hendur greiðenda veðskuldabréfanna en veðskuldabréfin eru tryggð með fasteignaveðum sem skv. 4. gr. reglna sjóðsins má ekki vera hærra en 75% af markaðsverðmæti fasteignar og í tilviki sérhæfðs atvinnuhúsnæðis nema 35% af markaðsvirði. RU ráðgjöf ehf. kt. 560812-0190 sinnir ráðgjöf við val á fjárfestingum sjóðsins</p> <p>Ekki hefur verið framkvæmt sérstakt verðmat á hinum veðsettu fasteignum frá því að fjárfestingar sjóðsins hófust. Samanlagt fasteignamat fasteigna sem tryggja undirliggjandi eignir útgefanda miðað við 30. Júní 2015 nemur kr. 3.518.598þús. og brunabótamat nemur kr. 5.811.980þús. (Tekið af <a href="http://www.skra.is">www.skra.is</a> 5. nóvember 2015). Sambærilegt fasteignamat þann 5. nóvember 2015 var 4.478.599.þús. og brunabótmat 6.862.290.þús.</p>
B.26	Ef útgáfan er tryggð með safni eigna, sem stýrt er með virkum hætti, skal tilgreina stika sem eru notaðir við fjárfestingar, nafn og lýsingu á aðilanum, sem er ábyrgur fyrir slíkri stjórnun, þ.m.t. lýsingu á tengslum þess aðila við alla aðra aðila sem eiga aðild að útgáfunni	Á ekki við. Ekki er um stýrt safn af eignum að ræða.
B.27	Yfirlýsing ef útgefandi fyrirhugar að gefa út fleiri verðbréf tryggð með sömu eignum	Útgefandi mun gefa út fleiri skuldabréf í flokknum VIV 14 1 til frekari fjárfestinga í veðskuldabréfum sem munu þá bætast við undirliggjandi eignir útgefanda til tryggingar kröfum útgefanda. Tilkynnt verður um fyrirhugaðar stækkanir á flokknum í Nasdaq Iceland.
B.28	Lýsing á skipulagi viðskipta.	<p>Veðskuldabréfasjóður ÍV nýtur sérfræðiráðgjafar RU ráðgjöf ehf. kt. 561208-0190, Bíldshöfða 9, 110 Reykjavík, sem er sérhæft fyrirtæki sem starfar við ráðgjöf á sviði fasteignafjármögnunar. Sjóðurinn útvistar til RU ráðgjafar ehf. öllum samskiptum við lántakendur veðskuldabréfa og gagnaöflun. Þegar metin eru gæði lántaka er horft til fjárhagslegrar stöðu, reynslu viðkomandi aðila og sögulegra upplýsinga.</p> <p>Umsóknir tilvonandi lántaka berast ráðgjafafyrirtækinu til umsagnar sem sendir umsóknir sem teljast uppfylla allar kröfur um fjárfestingar sjóðsins áfram til sjóðsstjóra útgefanda.</p> <p>Sjóðstjóri útgefanda tekur svo endanlega ákvörðun um fjárfestingu að fengnu áleti fjárfestingaráðs, sé þörf á því skv. fjárfestingastefnu. Fjárfestingaráð fjallar ekki um einstakar fjárfestingar. Þó skal leggja einstakar fjárfestingar sem eru yfir 5% af áskriftarskuldbindingu eða heildareignum sjóðs hvort sem hærra reynist, fyrir fjárfestingarráð til samþykktar eða synjunar. Fjárfestingarráði er heimilt að ákveða lægra hlutfall.</p> <p>Þegar samþykki sjóðsstjóra fyrir fjárfestingunni liggur fyrir hafa Íslensk verðbréf hf. umsjón með skjalagerð málsins. Er athugasemdalaus þinglýsing veðskuldabréfsins liggur fyrir, sér verðbréfamiðlun Íslenskra verðbréfa hf. um að gera kaupnótur á seljanda og kaupanda bréfanna. Að því loknu er veðskuldabréfið formlega framselt og afhent Veðskuldabréfasjóðnum sem sendir það til Íslandsbanka sem sér um innheimtur afborgana af veðskuldabréfinu.</p>
B.29	Upplýsingar um sjóðstreymi eigna	Afborgun af höfuðstól skuldabréfanna er einungis ein í lok lánstímans þann 1. maí 2044, Skuldabréfin eru með vaxtagjalddaga einu sinni á ári, þann 1. maí ár hvert, í fyrsta sinn 1. maí 2015. Til þess að standa skil á vaxtagreiðslum og kostnaði vegna

		<p>skuldabréfanna nýtir útgefandi tekjur sínar af afborgunum vegna veðskuldabréfanna. Væntanlegar árlegar vaxtatekjur af eignum útgefanda eru áætlaðar hærrí en árlegar vaxtagreiðslur af skuldbindingum hans. Mismuninum á þessum tveimur fjárhæðum verður í fyrsta lagi ráðstafað til að standa undir árlegri umsýsluþóknun rekstraraðila og þeim kostnaði sem felst í að halda úti skuldabréfaflokki sem tekinn hefur verið til viðskipta í Kauphöll og svo til greiðslna inn á höfuðstól skuldabréfanna. Skapist einhver hagnaður mun hann verða greiddur til hlutdeildarskírteinishafa útgefanda í réttu hlutfalli við hlutdeildarskírteiniseign, sbr. 4. gr. reglna útgefanda.</p> <p>Uppgreiðslur á undirliggjandi eignum útgefanda munu standa straum af greiðslum af höfuðstól skuldabréfanna. Fyrirhugað er að allar greiðslur sem koma vegna veðskuldabréfa verði nýttar til að standa skil af greiðslu höfuðstól skuldabréfanna og að skuldabréfin verði að fullu greidd áður en til lokagjalds skuldabréfanna kemur.</p> <p>Sjóðurinn ber einn ábyrgð á greiðslu afborgana og vaxta af skuldabréfaflokknum, en eignir hans, sem óheimilt er að veðsetja, standa til tryggingar skuldbindingum hans. Fjárfestingarheimildir sjóðsins takmarkast við veðskuldabréf.</p>
B.30	Nafn og lýsing upphafsaðila að verðbréfum eigna	Á ekki við.
B.33	<p>Starfsemi.</p> <p>Lögheimili og félagafarm. Skipulag.</p> <p>Stærstu eigendur.</p> <p>Samandregnar fjárhags-upplýsingar.</p> <p>Pro forma fjárhags-upplýsingar.</p> <p>Rekstraráætlun. Fjöldi hluta.</p> <p>Arðgreiðslustefna.</p> <p>Helstu áhættuþættir sem eiga við um útgefanda eða atvinnugrein hans.</p>	<p>Útgefandi er skilgreindur sem sjóður um sameiginlega fjárfestingu sem eingöngu stendur fagfjárfestum til boða. Útgefandi er fagfjárfestastjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði.</p> <p>Lögheimili útgefanda er að Strandgötu 3, 600 Akureyri, Íslandi og stofndagur hans var þann 14. nóvember 2012.</p> <p>Útgefandi er fagfjárfestastjóður er rekinn af ÍV sjóðum hf. sem fer með æðsta vald í málefnum útgefanda í samræmi við lög og við reglur útgefanda sjálfs.</p> <p>Eigendur hlutdeildarskírteina sjóðsins eru 23 fagfjárfestar, sbr. upplýsingar í lið B.16 hér að framan.</p> <p>Útgefandi starfar óskiptur. Við stofnun hans voru gefnar út 805.800.000 einingar hlutdeildarskírteina og var gengi hverrar einingar á stofndegi 1 kr. Sjóðurinn er lokaður og ekki verða gefin út fleiri hlutdeildarskírteini.</p> <p>Útgefandi er einn af mörgum sjóðum sem ÍV sjóðir hf. rekur. Hver sjóðsdeild rekstrarfélagsins hefur aðgreindan fjárhag og í samræmi við 1. gr. reglna sjóðsins er hann þar með talinn. ÍV sjóðir hf. er hluti af samstæðuuppjöri Íslenskra verðbréfa hf. en útgefandi er, líkt og aðrir sjóðir á vegum rekstrarfélagsins, ekki hluti af samstæðuuppjöri Íslenskra verðbréfa hf.</p> <p>Samkvæmt könnuðum 6 mánaða árshlutareikningi 2015 námu heildareignir sjóðsins þann 30. júní 2015 kr. 3.907.023þús., þar af var andvirði veðskuldabréfa kr. 2.457.091þús., eign í hlutdeildarskírteinum lausafjár sjóða nam kr. 1.424.389þús. og handbært fé kr 25.543þús. Frá 30. júní sl. til dags. lýsingar eru fjárfestingareignir (veðskuldabréf) orðin 25 og áætlað virði þeirra 3.405.938.þús sbr. yfirlit í B25 hér að framan.</p> <p>Sjóðurinn var stofnaður þann 14. nóvember 2012. Sjóðurinn hóf ekki eiginlega starfsemi fyrr en árið 2014. Engir fyrirvarar eru í endurskoðuðum ársreikningi sjóðsins fyrir árið 2014 né í könnuðu 6 mánaða árshlutauppjöri 2015.</p> <p>Engar mikilvægar breytingar hafa orðið á fjárhagsstöðu eða viðskiptastöðu útgefanda, aðrar en þær sem raktar eru hér að framan tengjast nýjum fjárfestingum í veðskuldabréfum. Engar verulegar óæskilegar breytingar hafa orðið á</p>

		<p>fram tíðarhorfum útgefanda frá 6 mánaða árshlutareikningi 2015 til dagsetningar þessarar lýsingar.</p> <p>Að frádregnum greiðslum á vöxtum eða afborgunum af skuldabréfum skal hagnaður af eignum sjóðsins greiddur til hlutdeildarskírteinishafa í réttu hlutfalli við hlutdeildarskírteinisneign. Þess skal gætt að arðgreiðslur eða innlausnargreiðslur til hlutdeildarskírteinishafa skerði ekki möguleika sjóðsins til að standa við skuldbindingar sínar á grundvelli skuldabréfaútgáfu sjóðsins, sbr. 3. mgr. 3. gr. reglna útgefanda.</p> <p>Hvorki upplýsingargjöf um pro forma fjárhagsupplýsingar né rekstraráætlun eiga við útgefanda.</p>
B.34	Fjárfestingarmarkmið-, stefna-, takmarkanir og gerningar.	<p>Um markmið útgefanda fer samkvæmt fjárfestingarstefnu hans samkvæmt 4. gr. reglna sjóðsins. Markmiðið er að ávaxta með bestum hætti, með tilliti til áhættu þá fjármuni sem fjárfestir afhendir honum. Sjóðurinn fjárfestir í löngum verðtrygðum skuldabréfum útgefnum af lögaðilum sem tryggð eru með veði í tekjuberandi fasteignum. Heimilt er að fjárfesta í lánssamningum tryggðum með tryggingarbréfi í fasteign þegar opinber aðili er eigandi fasteignar eða leigjandi fasteignar skv. langtímaleigusamningi.</p> <p>Í 2. mgr. 4. gr. reglna sjóðsins er að finna takmarkanir á fjárfestingum: 80-100% af skuldabréfum sem sjóðurinn fjárfestir í, sem hlutfall af eignum sjóðsins eða áskriftarskuldbindingum, hvort sem hærra reynist, skulu vera tryggð með veði í fasteignum á höfuðborgarsvæðinu. 0-20% af skuldabréfum sem sjóðurinn hefur heimild til að fjárfesta í, sem hlutfall af eignum sjóðsins eða áskriftarskuldbindingum, hvort sem hærra reynist, skulu tryggð með veði í fasteignum utan höfuðborgarsvæðisins. Hámarksvægi einstakrar útgáfu í eignasafni sjóðsins er 20% sem hlutfall af eignum sjóðsins eða áskriftarskuldbindingum, hvort sem hærra reynist. Hámarksvægi einstakrar útgáfu í eignasafni sjóðsins er 10%, sem hlutfall af eignum sjóðsins eða áskriftarskuldbindingum, hvort sem hærra reynist.</p> <p>Veðsetningarhlutfall skuldabréfa sem sjóðurinn fjárfestir í má að hámarki vera 75% miðað við markaðsverðmæti fasteignar.</p> <p>Ef um sérhæft atvinnuhúsnæði er að ræða skal hámarksveðsetningarhlutfall vera 35%. Meðallíftími skuldabréfa sem sjóðurinn fjárfestir í skal að jafnaði vera 7-13 ár. Sjóðnum er óheimilt að kaupa veðskuldabréf með færri en fjórum gjalddögum á ári nema með samþykki fjárfestingarráðs. Sjóðurinn notast við staðlað form veðskuldabréfa. Frávik eða breytingar frá því þarfnast samþykkis fjárfestingarráðs. Eignir sjóðsins munu standa að baki greiðslu skuldbindinga sjóðsins og fela skuldabréfin sem lýsing þessi tekur til ekki í sér bein veð í eignum sjóðsins.</p>
B.35	Takmarkanir á lántöku og/eða skuldsetningu	Útgefanda er óheimilt að veðsetja eignir eða tekjur sínar skv. 2.2. kafla útgáfulýsingar skuldabréfanna. Fram kemur í 3. gr. reglna sjóðsins að rekstrarfélaginu sé óheimilt að veðsetja eignir sjóðsins. Skv. 5. gr. reglna sjóðsins má útgáfa skuldabréfa sjóðsins nema allt að 90% af fjármögnun sjóðsins, við útgáfu þeirra.
B.36	Lagaleg staða sjóðs um sameiginlega fjárfestingu, ásamt heiti eftirlitsyfirvalda í því landi þar sem hann er skráður.	Útgefandi er stofnaður, skráður og starfræktur sem fagfjárfestastjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði. Samkvæmt 63. gr. laganna hefur Fjármálaeftirlitið eftirlit með að starfsemi fagfjárfestastjóða sé í samræmi við löggin og reglugerðir settar samkvæmt þeim.
B.37	Lýsing á dæmigerðum fjárfesti sem sjóður um sameiginlega fjárfestingu er ætlaður.	Útgefandi er fagfjárfestastjóður, sbr. 60. gr. laga um nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði og, stendur fagfjárfestum til boða.
B.38	Ef í meginmáli lýsingarinnar kemur fram að heimilt sé að meira en 20% af brúttóeignum sjóðs	Á ekki við.



	<p>um sameiginlega fjárfestingu megi:</p> <p>a) a) fjárfesta, beint eða óbeint, í einni undirliggjandi eign eða</p> <p>b) fjárfesta í einum eða fleiri sjóðum um sameiginlega fjárfestingu sem síðan er heimilt að fjárfesta fyrir meira en 20% af brúttóeignum sínum í öðrum sjóðum um sameiginlega fjárfestingu eða</p> <p>c) c) vera háð lánshæfi eða greiðslugetu eins mótaðila.</p> <p>Skal lýsa fjárfestingunni ásamt umfangi hennar:</p>	
B.39	<p>Sjóður um sameiginlega fjárfestingu er heimilt að fjárfesta meira en 40% af brúttóeignum sínum í öðrum sjóði um sameiginlega fjárfestingu</p>	Á ekki við.
B.40	<p>Þjónustuaðilar umsækjanda</p>	<p>ÍV sjóðir hf. er rekstrarfélag útgefanda og fer með rekstur hans í samræmi skv. lögum nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestingsjóði.</p> <p>ÍV sjóðir hf. er sjálfstætt starfandi fjármálafyrirtæki samkvæmt lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki.</p> <p>Umsjónaraðili vegna stækkunar skuldabréfaflokks Veðskuldabréfasjóðs ÍV, VIV 14 1, og töku til viðskipta í Kauphölli er Íslensk verðbréf hf. kt. 610587-1519, Strandgötu 3, 600 Akureyri. Umsjónaraðili er verðbréfafyrirtæki skv. lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki og með starfsleyfi frá Fjármálaeftirlitinu Félagið er í eigu, lífeyrissjóða, fjármálafyrirtækja, annarra lögaðila og einstaklinga.</p> <p>Árleg umsýslubóknun sjóðsins til rekstrarfélagsins er 0,4% af virði sjóðsins samkvæmt 11. gr. reglna sjóðsins. Á fjárfestingartímabili sjóðsins skal reiknuð 0,4% þóknun af heildarskuldbindingu fjárfesta skv. fjárfestingarloforðum. Að fjárfestingartímabili loknu reiknast 0,4% þóknun af markaðsvirði sjóðsins. Sjóðurinn greiðir umsýslubóknun mánaðarlega sem reiknuð er út frá dagslokastöðu markaðsvirðis heildareigna sjóðsins hvern dag undangenginn mánuð. Þóknun samkvæmt framangreindu skal greiða án nokkurs frádráttar, s.s. vegna skuldajöfnunar, skattalegra ástæðna eða afsláttar.</p> <p>Rekstrarfélag útgefanda er heimilt að útvista öðrum aðilum verkefni sem varða sjóðinn skv. 8. gr. reglna hans.</p> <p>RU ráðgjöf ehf. kt. 560812-0190, Bíldshöfða 9, 110 Reykjavík annast ráðgjöf við val á fjárfestingum sjóðsins, sér um samskipti við greiðendur veðskuldabréfa í eigu útgefanda, markaðssetningu til fagfjárfesta og samskipti við fjárfesta í samráði við rekstrarfélagið.</p>

		Samkvæmt samningi hefur rekstrarfélag útgefanda útvistað til Íslenskra verðbréfa hf. kt. 610587-1519, lögheimili Strandgötu 3, 600 Akureyri ýmsum lögbundnum verkefnum rekstrarfélagsins, m.a. áhættustýringu, regluvörslu ábyrgð á bókhaldi og uppgjöri útgefanda í samræmi við reglur útgefanda og lög.
B.41	Forstöðumaður fjárfestingar/ráðgjafar  Vörsluaðili	<p>Sjóðsstjóri útgefanda er Hreinn Þór Hauksson, fæddur árið 1981. Hreinn hefur verið sjóðsstjóri útgefanda frá því í maí 2014, en hann er sjóðsstjóri hjá rekstrarfélaginu og hefur viðeigandi sérfræðipækkingu og reynslu í sjóðastýringu. Ráðning hans er ótímabundin. Hann hefur yfir 9 ára reynslu af störfum í verðbréfamiðlun, eignastýringu, fyrst hjá Glitni banka, þar sem hann hóf störf árið 2005, síðar hjá Íslandsbanka. Frá ágúst 2012 starfaði Hreinn Þór sem verkefnastjóri atvinnumála hjá Akureyrarbæ. Hreinn hefur lokið M.Sc prófi í frumkvöðlafræði og nýsköpun frá Háskólanum í Lundi og B.Sc prófi í viðskiptafræði frá Háskólanum í Reykjavík 2005. Hreinn er löggiltur verðbréfamiðlari. Hreinn situr ekki í stjórn neinna félaga.</p> <p>Vörslufyrirtæki útgefanda er T plús hf. kt. 531009-1180 (hér eftir einnig nefnt T plús). Lögheimili T plús hf. er Skipagata 9, 600 Akureyri. T Plús hf. uppfyllir ákvæði C hluta, II. kafla laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestingsjóði.</p>
B.42	Mat á eignum	<p>Samkvæmt 10. gr. reglna sjóðsins skal mat á eignum sjóðsins endurspegla raunverulegt virði þeirra með tilliti til markaðsaðstæðna. Fjármálagerningar í eigu sjóðsins sem skráðir eru á skipulegum verðbréfamarkaði, skulu metnir samkvæmt dagslokagengi viðkomandi skipulags verðbréfamarkaðar. Virði annarra fjármálagerninga skal háð mati að teknu tilliti til markaðsaðstæðna hverju sinni.</p> <p>Bókfært virði eigna skv. framansögðu verður ekki tilkynnt fjárfestum sérstaklega en mun koma fram í árs- og árs hlutareikningum rekstrarfélagsins í samræmi við reglur nr. 97/2004, sbr. reglur nr. 1065/2008 um reikningsskil rekstarfélaga verðbréfasjóða sem settar voru af Fjármálaeftirlitinu og mun mat fara fram á hálfársfresti í tengslum við gerð reikninganna. Rekstrarfélaginu ber lagaskylda til að láta útbúa og birta árshluta- og ársreikninga sbr. lög nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki.</p> <p>Engin ákvæði eru til staðar varðandi heimild til að fresta mati á eignum útgefanda.</p>
B.43	Gagnkvæmar skuldbindingar	Á ekki við.
B.44	Valdar fjárhagsupplýsingar	<p>Útgefandi hóf starfsemi sína í ársbyrjun 2014 og hefur frá þeim tíma fjárfest í 13 veðskuldabréfum miðað við 31. desember 2014. Afkomuspá hefur ekki verið gefin út af hálfu útgefanda.</p> <p>Ársreikningur útgefanda fyrir árið 2014 hefur verið endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla. Neðangreind gögn eru úr könnuðum árshlutareikningi útgefanda frá 30. júní 2015. Útgefandi bendir á að við lestur neðangreindra fjárhagsupplýsinga verði að hafa hliðsjón af þeim breytingum sem sjá má aftast í þessum kafla. Upphæðir eru í þúsundum króna.</p>

## Rekstrarreikningur 1. janúar til 30. júní 2015

Skýr.	Veðskuldabréfa-	Veðskuldabréfa-
	sjóður ÍV 1.1.-30.6. 2015	sjóður ÍV 1.1.-30.6. 2014
<b>Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld:</b>		
Vextir og verðbætur .....	120 821	19 985
Vaxtagjöld og verðbætur .....	( 96.799 )	( 8.920 )
Hreinar fjármunatekjur og fjármagnsgjöld .....	<u>24.022</u>	<u>11.065</u>
<b>Rekstrargjöld</b>		
Umsýslubóknun .....	15 984	10 773
Annar rekstrarkostnaður .....	12 215	1 061
	<u>28 198</u>	<u>11 835</u>
<b>Tap tímabilsins fært á hlutdeildarskirtelni .....</b>	<b>( 4 176 )</b>	<b>( 769 )</b>

## Efnahagsreikningur 30. júní 2015

Skýr.	Veðskuldabréfa-	Veðskuldabréfa-
	sjóður ÍV 30.6.2015	sjóður ÍV 31.12.2014
<b>Eignir</b>		
Verðbréf með föstum tekjum .....	2 457 091	2 170 562
Hlutdeildarskirtelni .....	1 424 389	0
Innlán hjá fjármálafrirtækjum .....	0	650 876
	<b>Verðbréf samtals</b>	<b>2 821 439</b>
Handbætt fé .....	25 543	63 872
	<b>Aðrar eignir samtals</b>	<b>63 872</b>
	<b>Eignir samtals</b>	<b>2 885 311</b>
<b>Skuldir</b>		
Hlutdeildarskirtelni .....	3 825 381	829 557
	<b>Hlutdeildarskirtelni samtals</b>	<b>829 557</b>
Útgefin skuldabréf .....	4 3 078 916	2 053 016
Skuldir við rekstrar- og vörslufélög .....	2 649	2 738
Aðrar skammtímaskuldir .....	76	0
	<b>Aðrar skuldir samtals</b>	<b>2 055 754</b>
	<b>Skuldir samtals</b>	<b>2 885 311</b>
Hlutdeildarskirtelni .....	3 825 381	
Fjöldi eininga .....	805 800	
Gengi sjóðsbrefa í lok júní 2015 .....	1,02	

B.45	Lýsing á eignasafni sjóðs um sameiginlega fjárfestingu.	Útgefandi hefur miðað við 30. júní 2015 fjárfest í 15 veðskuldabréfum sem útgefin eru af 13 lögaðilum. Veðskuldabréfin eru tryggð með veði í 55 fasteignum (fastanr.) sem allar eru skilgreindar sem tekjuberandi húsnæði. Veðskuldabréfin bera vexti á bilinu 4%-5% og er höfuðstóll þeirra bundinn vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu á bilinu 415,9 til 432,3 stig. Frá dags. síðasta kannaða uppgjör til dags. lýsingar þessarar hafa bæst við 10 veðskuldabréf sem útgefin eru af 9 lögaðilum og bera vexti á bilinu 4,5% - 5,2%.																																																																																																	
B.46	Upplýsingar um nýlegasta bókfærða (nettóvirði) hvers verðbréfs (ef við á).	<p>Upphæðir eru í þúsundum króna.</p> <p><b>Yfirlit um fjárfestingar 30. júní 2015</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Veðskuldabréfasjóður ÍV</th> <th>Markaðsverð</th> <th>% af hreinni eign</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3"><b>Skuldabréfaeign</b></td> </tr> <tr> <td>Lindarvatn ehf. v/Thvorvaldsenstræti, Aðalstræti og Vallarstræti .....</td> <td>404.534</td> <td>49,0%</td> </tr> <tr> <td>Kisiliðjan hf. v/Suðurlandsbraut 30 .....</td> <td>357.000</td> <td>43,3%</td> </tr> <tr> <td>Gullhamrar ehf. v/Þjóðhildarstígur 2-6 .....</td> <td>354.805</td> <td>43,0%</td> </tr> <tr> <td>Hótel Valhöll ehf. v/Þingholtsstræti-Seljugerði .....</td> <td>320.474</td> <td>38,8%</td> </tr> <tr> <td>Hús &amp; Lóðir ehf. v/Urðarhvarf 2 .....</td> <td>312.524</td> <td>37,9%</td> </tr> <tr> <td>Kaffihúsið ehf. v/Bergþórugötu 23 .....</td> <td>163.915</td> <td>19,9%</td> </tr> <tr> <td>Bak Höfn ehf. v/Vesturvör 13 .....</td> <td>162.713</td> <td>19,7%</td> </tr> <tr> <td>Bílasala Suðurlands ehf. v/Fossnes 14 .....</td> <td>129.971</td> <td>15,7%</td> </tr> <tr> <td>Rúgbrauð ehf. v/Borgartún 6 .....</td> <td>66.339</td> <td>8,0%</td> </tr> <tr> <td>Dverghamrar ehf. v/Hvaleyrarbraut 39 .....</td> <td>50.914</td> <td>6,2%</td> </tr> <tr> <td>Ganghjól ehf. v/Austurstræti 3 .....</td> <td>41.327</td> <td>5,0%</td> </tr> <tr> <td>Fremst ehf. v/Akralind 6 .....</td> <td>51.966</td> <td>6,3%</td> </tr> <tr> <td>Vikurdrangar ehf. v/Hverfisgötu 100 .....</td> <td>40.609</td> <td>4,9%</td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>2.457.091</b></td> <td><b>297,7%</b></td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>Hlutdeildarskírteini</b></td> </tr> <tr> <td>Skammtímasjóður ÍV .....</td> <td>1.424.389</td> <td>172,6%</td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>1.424.389</b></td> <td><b>172,6%</b></td> </tr> <tr> <td>Heildarverðmæti fjárfestinga .....</td> <td>3.881.480</td> <td>470,3%</td> </tr> <tr> <td>Handbært fé .....</td> <td>25.543</td> <td>3,1%</td> </tr> <tr> <td>Aðrar eignir og skuldir .....</td> <td>( 3.081.642 )</td> <td>( 373,4% )</td> </tr> <tr> <td>Hlutdeildarskírteini samtals .....</td> <td><b>825.381</b></td> <td><b>100,0%</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Yfirlit um hlutfallslega skiptingu eigna sjóðsins og fjárfestingarstefnu.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Eign 30.6.2015 %</th> <th>Eign 31.12.2014 %</th> <th>Breyting</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4"><b>Veðskuldabréfasjóður ÍV</b></td> </tr> <tr> <td>Skuldabréf stór Reykjavíkursvæði</td> <td>29</td> <td>25</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Skuldabr. utan stór Reykjavíkursv.....</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Einstakur.útgefandi .....</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Einstök.útgáfa .....</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Reiðufé .....</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>-1</td> </tr> </tbody> </table>	Veðskuldabréfasjóður ÍV	Markaðsverð	% af hreinni eign	<b>Skuldabréfaeign</b>			Lindarvatn ehf. v/Thvorvaldsenstræti, Aðalstræti og Vallarstræti .....	404.534	49,0%	Kisiliðjan hf. v/Suðurlandsbraut 30 .....	357.000	43,3%	Gullhamrar ehf. v/Þjóðhildarstígur 2-6 .....	354.805	43,0%	Hótel Valhöll ehf. v/Þingholtsstræti-Seljugerði .....	320.474	38,8%	Hús & Lóðir ehf. v/Urðarhvarf 2 .....	312.524	37,9%	Kaffihúsið ehf. v/Bergþórugötu 23 .....	163.915	19,9%	Bak Höfn ehf. v/Vesturvör 13 .....	162.713	19,7%	Bílasala Suðurlands ehf. v/Fossnes 14 .....	129.971	15,7%	Rúgbrauð ehf. v/Borgartún 6 .....	66.339	8,0%	Dverghamrar ehf. v/Hvaleyrarbraut 39 .....	50.914	6,2%	Ganghjól ehf. v/Austurstræti 3 .....	41.327	5,0%	Fremst ehf. v/Akralind 6 .....	51.966	6,3%	Vikurdrangar ehf. v/Hverfisgötu 100 .....	40.609	4,9%		<b>2.457.091</b>	<b>297,7%</b>	<b>Hlutdeildarskírteini</b>			Skammtímasjóður ÍV .....	1.424.389	172,6%		<b>1.424.389</b>	<b>172,6%</b>	Heildarverðmæti fjárfestinga .....	3.881.480	470,3%	Handbært fé .....	25.543	3,1%	Aðrar eignir og skuldir .....	( 3.081.642 )	( 373,4% )	Hlutdeildarskírteini samtals .....	<b>825.381</b>	<b>100,0%</b>		Eign 30.6.2015 %	Eign 31.12.2014 %	Breyting	<b>Veðskuldabréfasjóður ÍV</b>				Skuldabréf stór Reykjavíkursvæði	29	25	4	Skuldabr. utan stór Reykjavíkursv.....	2	2	0	Einstakur.útgefandi .....	5	5	0	Einstök.útgáfa .....	5	5	0	Reiðufé .....	0	1	-1
Veðskuldabréfasjóður ÍV	Markaðsverð	% af hreinni eign																																																																																																	
<b>Skuldabréfaeign</b>																																																																																																			
Lindarvatn ehf. v/Thvorvaldsenstræti, Aðalstræti og Vallarstræti .....	404.534	49,0%																																																																																																	
Kisiliðjan hf. v/Suðurlandsbraut 30 .....	357.000	43,3%																																																																																																	
Gullhamrar ehf. v/Þjóðhildarstígur 2-6 .....	354.805	43,0%																																																																																																	
Hótel Valhöll ehf. v/Þingholtsstræti-Seljugerði .....	320.474	38,8%																																																																																																	
Hús & Lóðir ehf. v/Urðarhvarf 2 .....	312.524	37,9%																																																																																																	
Kaffihúsið ehf. v/Bergþórugötu 23 .....	163.915	19,9%																																																																																																	
Bak Höfn ehf. v/Vesturvör 13 .....	162.713	19,7%																																																																																																	
Bílasala Suðurlands ehf. v/Fossnes 14 .....	129.971	15,7%																																																																																																	
Rúgbrauð ehf. v/Borgartún 6 .....	66.339	8,0%																																																																																																	
Dverghamrar ehf. v/Hvaleyrarbraut 39 .....	50.914	6,2%																																																																																																	
Ganghjól ehf. v/Austurstræti 3 .....	41.327	5,0%																																																																																																	
Fremst ehf. v/Akralind 6 .....	51.966	6,3%																																																																																																	
Vikurdrangar ehf. v/Hverfisgötu 100 .....	40.609	4,9%																																																																																																	
	<b>2.457.091</b>	<b>297,7%</b>																																																																																																	
<b>Hlutdeildarskírteini</b>																																																																																																			
Skammtímasjóður ÍV .....	1.424.389	172,6%																																																																																																	
	<b>1.424.389</b>	<b>172,6%</b>																																																																																																	
Heildarverðmæti fjárfestinga .....	3.881.480	470,3%																																																																																																	
Handbært fé .....	25.543	3,1%																																																																																																	
Aðrar eignir og skuldir .....	( 3.081.642 )	( 373,4% )																																																																																																	
Hlutdeildarskírteini samtals .....	<b>825.381</b>	<b>100,0%</b>																																																																																																	
	Eign 30.6.2015 %	Eign 31.12.2014 %	Breyting																																																																																																
<b>Veðskuldabréfasjóður ÍV</b>																																																																																																			
Skuldabréf stór Reykjavíkursvæði	29	25	4																																																																																																
Skuldabr. utan stór Reykjavíkursv.....	2	2	0																																																																																																
Einstakur.útgefandi .....	5	5	0																																																																																																
Einstök.útgáfa .....	5	5	0																																																																																																
Reiðufé .....	0	1	-1																																																																																																

### C. Verðbréf

Liður	Upplýsingaskýlda	Upplýsingar
C.1	Tegund og flokkur verðbréfa sem eru	Höfuðstólsfjárhæð útgefinna skuldabréfa í flokknum VIV 14 1 er kr. 3.000.000.000 og fyrirhuguð stækkun er 2.250.000.000. Heildarheimild útgáfu í flokknum nemur kr.

	boðin til sölu og tekin tekin til viðskipta í kauphöll.	7.252.200.000. að nafnverði. Skuldabréfin eru verðtryggð m.v. vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu maímánaðar 2014, 419,7 stig og bera fasta flata 3,5% vexti. Vextir greiðast af skuldabréfunum einu sinni á ári en höfuðstóll greiðist upp í einu lagi í lok lánstímans. Auðkenni flokksins er VIV 14 1 í kerfi Veðbréfaskráningar Íslands hf. og sama auðkenni er í kerfum Kauphallarinnar. ISIN númer skuldabréfanna er IS0000024818.
C.2	Gjaldmiðill verðbréfanna	Bréfin eru gefin út í íslenskum krónum (ISK)
C.5.	Hömlur á meðferð verðbréfanna	Engar hömlur eru á framsali skuldabréfanna, en eingöngu er heimilt að framselja þau til nafngreinds aðila.
C.8.	Lýsing á réttindum sem fylgja verðbréfunum þ.m.t. forgangsöröðun og takmörkun þess á réttindum.	Engin sérstök réttindi, hlunnindi eða forkaupsréttarákvæði fylgja kaupum á skuldabréfunum. Kröfur skuldabréfæigenda samkvæmt skuldabréfaflokki þessum eru ávallt jafnrétt háar (e. pari passu) innbyrðis. Óheimilt er að veita öðrum jafnrétt háum skuldbindingum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfæigenda.
C.9.	Nafnvextir. Upphafsdagur og gjalddagi vaxta. Gjaldagi og fyrirkomulag á niðurgreiðslu lánsins þ.m.t. hvernig endurgreiðslur fara fram. Upplýsingar um ávöxtun. Fyrirsvar (representation) fyrir handhafa skuldabréfa	Skuldabréfin bera 3,50% fasta flata vexti. Vextir greiðast með 29 greiðslum á tólf mánaða fresti og var fyrsta greiðsla þann 1. maí 2015. Verðbótum er bætt við höfuðstól áður en vextir eru reiknaðir út. Lokagjalddagi er 1. maí 2044. Vextir reiknast með dagreglu 30/360. Skuldabréfin voru seld á genginu 1 kr. fyrir hverja 1,00 kr. nafnverðs. Uppgreiðsluheimild er á skuldabréfaflokknum. Útgefanda er heimilt að greiða skuldabréfaflokkinn upp að hluta eða öllu leyti áður en til samningsbundins lokagjalddaga kemur. Útgefandi skal nýta allt það fé sem hann fær frá greiðendum veðskuldabréfa eða vegna sölu þeirra til þess að greiða afborganir af skuldabréfinu og til umframgreiðslu þess eftir atvikum. Ekki liggur fyrir áætlun um hvernig afborganir, tekjur og eða uppgreiðslur undirliggjandi veðskuldabréfa, verði ráðstafað inn á höfuðstól skuldabréfaflokks umfram greiðslur á gjalddögum, þar sem fjárfestingartímabili útgefanda er ekki lokið og allar fjárhæðir geta breyst verulega vegna nýrra fjárfestinga. Slík uppgreiðsla er óregluleg og verður tilkynnt í kerfum Nasdaq Iceland og á heimasíðu sjóðsins. Íslensk verðbréf hf. er umsjónaraðili með útgáfu skuldabréfaflokksins og er tengiliður milli skuldabréfæigenda og útgefanda. Fyrirsvar fyrir handhafa skuldabréfa á ekki við.
C.10.	Afleiðubáttur	Á ekki við um útgáfuna.
C.11	Skráning	Skuldabréfaflokkurinn er skráður á Aðalmarkað Nasdaq OMX Iceland. Fyrsti viðskiptadagur flokksins var 30. apríl 2015.
C.12.	Lágmarks nafnverðseining.	Hver eining skuldabréfanna er 1 kr. að nafnverði.

#### D. Áhættuþættir

Liður	Upplýsingaskylda	Upplýsingar
D.2	Lykilupplýsingar um helstu áhættur sem varða sérstaklega útgefandans.	<p>Ýmsir áhættuþættir tengjast fjárfestingu í skuldabréfum útgefanda og geta haft áhrif á getu hans til að standa við skuldbindingar sínar samkvæmt útgáfu skuldabréfanna og/eða skipta máli varðandi mat á þeirri áhættu sem tengist bréfunum. Þeir áhættuþættir sem sérstaklega eiga við um útgefanda eru eftirfarandi:</p> <p><b>Lausa- og fjármögnunaráhætta</b> Lausafjárahætta er hættan á að sjóðurinn geti ekki staðið við skuldbindingar sínar þegar þær gjaldfalla. Sjóðurinn kemur til með að fá bæði höfuðstóls- og vaxtagreiðslur af veðskuldabréfunum og verða þessar greiðslur notaðar til að greiða vexti af VIV 14 1 auk þess sem sjóðurinn er með handbært fé. Greiðslugeta sjóðsins og þar með lausafjár- og fjármögnunaráhætta er að miklu leyti háð endurgreiðslugetu mótaðila útgefanda í þeim</p>

		<p>fjármálagerningum sem sjóðurinn fjárfestir í.</p> <p><b>Vaxtaáhætta</b> Útgefandi mun fyrirsjáanlega þurfa að ávaxta fjármuni til skemmri tíma sem ætlaðir eru til þess að standa straum af skuldbindingum sjóðsins. Ekki er víst að útgefandi eigi kost á að ávaxta fjármuni sína á sambærilegum kjörum og eru á VIV 14 1 skuldabréfunum sem bera 3,50% verðtryggða vexti. Við þessar aðstæður geta fjármunir útgefanda rýrnað ef ekki reynist unnt að fá ávöxtun sem samsvarar virðisrýrnun sökum verðbólgu auk vaxta af útgáfunni.</p> <p><b>Útlánaáhætta</b> Ætlunin er að eignir útgefanda, sem eru í formi veðskuldabréfanna, standi undir greiðslufæði skuldabréfa útgefanda. Endurgreiðsla á skuldabréfum útgefanda er því undir því komin að greiðendur veðskuldabréfanna standi við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda. Við vanskil mun útgefandi þó getað gjaldfellt veðskuldabréfið og gengið að viðkomandi fasteign. Þegar sjóðurinn hefur lánað öll veðlán sem hann hefur heimild til munu allar greiðslur af veðskuldabréfum vera nýttar til þess að greiða inn á skuldabréfin, ekki verður um neinar frekari fjárfestingar að ræða. Með hverju uppgreiddu veðskuldabréfi dregur því úr útlánaáhættu.</p> <p><b>Sértæk áhætta útgefanda</b> Útgefandi er fagfjárfestastjóður í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði. Takmarkanir á fjárfestingarheimildum verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða sem fram koma í lögum nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði, gilda ekki um fagfjárfestastjóði. Takmarkanir á fjárfestingum sjóðsins er að finna í 2. mgr. 4. gr. reglna hans sem eiga að minnka áhættu á greiðslufalli útgefanda, en þar er m.a. kveðið á um að hámarksvægi einstaks útgefanda í eignasafni sjóðsins er 20% sem hlutfall af eignum sjóðsins eða áskriftarskuldbindingum, hvort sem hærra reynist.</p> <p><b>Rekstraráhætta og útvistunaráhætta</b> Þar sem enginn eiginlegur rekstur á sér stað hjá útgefanda felst rekstraráhættan fyrst og fremst í því að fjárfest sé í samræmi við reglur sjóðsins og greiðslufæði útgefina skuldabréfa. Séu fjárfestingar ekki með þeim hætti getur það komið niður á getu útgefanda til að mæta skuldbindingum sínum.</p> <p><b>Fasteignamarkaðsáhætta</b> Þar sem skuldabréfin eru tryggð með fasteignaveðlánnum getur verðþróun á fasteignamarkaði haft áhrif á getu útgefanda til að standa undir greiðsluskuldbindingum sínum ef útgefandi þarf að leysa til sín fasteignir vegna vanskila á veðskuldabréfunum.</p>
D.3	Lykilupplýsingar um helstu áhættur sem varða verðbréfin sérstaklega	<p>Ýmsir áhættuþættir tengjast fjárfestingu í skuldabréfum útgefanda og geta haft áhrif á getu hans til að standa við skuldbindingar sínar samkvæmt útgáfu skuldabréfanna og/eða skipta máli varðandi mat á þeirri áhættu sem tengist bréfunum. Þeir áhættuþættir sem sérstaklega eiga við um útgefanda eru eftirfarandi:</p> <p><b>Markaðsáhætta</b> Aðstæður á markaði breytast og hefur það í för með sér að ávöxtunarkrafa hækkar eða lækkar, markaðsaðstæður hafa á endanum áhrif á verð og þar með markaðsvirði bréfanna. Að auki geta aðstæður útgefanda breyst og þær breytingar geta haft áhrif á viðhorf fjárfesta gagnvart skuldabréfunum til hækkunar eða lækkunar þeirrar ávöxtunarkröfu sem eðlilegt er að gera til bréfanna. Fjárfestar geta því ekki gengið að því sem vísu að selja bréfin á sömu ávöxtunarkröfu og þeir kaupa þau á.</p> <p><b>Áhætta tengd útlánnum og tryggingarsafni útgefanda</b> Áhætta tengd útlánnum útgefanda er hættan á því að mótaðili í fjármálagerningi geti ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar. Standi mótaðilar útgefanda í fjármálagerningum ekki við skuldbindingar sínar hefur það áhrif á fjárhag útgefanda og þar með getu hans til þess að standa skil á greiðslum samkvæmt skuldabréfunum enda er eignum útgefanda ætlað að mæta greiðslufæði skuldabréfanna. Að mati útgefanda eru ekki verulegar líkur á greiðslufalli mótaðila útgefanda við birtingu lýsingarinnar. Til tryggingar efndum á veðskuldabréfum við útgefanda veita lögaðilar veð í fasteign á fyrsta veðrétti. Veðsafnið samanstendur af 102 fasteignum (fastanr.) sem allar eru í eigu lögaðila. Það felur í sér áhættu fyrir fjárfesta ef virði</p>

		<p>framangreindra fasteigna rýrnar.</p> <p><b>Seljanleikaáhætta og eftirmarkaður</b> Skuldabréf útgefanda hafa ekki áður verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Þrátt fyrir að sótt hafi verið um töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. er ekki hægt að ábyrgjast skilvirkan markað með skuldabréfin. Þá hvílir engin skylda á útgefanda til að viðhalda slíkum skilvirkum markaði. Ekki hefur verið samið um viðskiptavakt með skuldabréfin og er viðskiptavakt ekki fyrirhuguð fyrir tilstuðlan útgefandans</p> <p><b>Útlánaáhætta</b> Eignum útgefanda er ætlað að mæta greiðsluflæði skuldabréfa útgefanda. Endurgreiðsla á skuldabréfum útgefanda er því háð því að greiðendur undirliggjandi eigna útgefanda standi við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda.</p> <p><b>Uppgjörsáhætta</b> Ekki er sjálfgefið að uppgjör á vöxtum og afborgunum skili sér rétt í gegnum greiðslukerfi eða verði með þeim hætti sem fjárfestar gera ráð fyrir sökum mistaka eða tafa hjá mótaðila.</p> <p>Margvísleg atriði geta valdið verðbreytingum á fjármálagerningum og þá á skuldabréfum útgefanda, s.s. almennt efnahagsástand, breytingar á lögum og reglum fjármálamarkaða, skattalöggjöf og aðrir ófyrirséðir atburðir.</p>
--	--	---

## E. Útboðið

Liður	Upplýsingaskylda	Upplýsingar
E.2b.	Ástæða útgáfu og ráðstöfun andvirðis	Stærð skuldabréfaflokksins VIV 14 1 var 3 milljarðar króna og verður 5,25 milljarðar króna með stækkun flokksins. Ráðstöfun andvirðis mun hér eftir sem hingað til vera varið til fjárfestingar í veðskuldabréfum í samræmi við fjárfestingastefnu útgefanda, sbr. 4. gr. reglna hans. Útgefandi fjárfestir tímabundið í hlutdeildarskírteinum lausafjár sjóða.
E.3	Fyrirkomulag útboðs	Bréfin voru boðin afmörkuðum hópi fagfjárfesta sem allir eru hlutdeildarskírteinishafar í sjóðnum í lokuðu útboði og fór salan eingöngu fram á Íslandi.
E.4.	Lýsing á hvers kyns hagsmunum, þ.m.t. ósamrýmanlegum hagsmunum, sem skipta máli fyrir útgáfu/útboð.	<p>Athygli er beint að þeim hagsmunum sem Íslensk verðbréf hf. og ÍV sjóðir hf. kunna að hafa í tengslum við að skuldabréfin verði tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ Iceland.</p> <p>Íslensk verðbréf hf. er eigandi ÍV sjóða hf. sem annast rekstur fagfjárfestisjóðsins Veðskuldabréfasjóðs ÍV hf. Íslensk verðbréf hf. hafði umsjón með sölu skuldabréfanna, annast milligöngu um greiðslur útgefandans til skuldabréfaeigenda samkvæmt skilmálum skuldabréfanna sem lýsing þessi tekur til. Íslensk verðbréf hf. fá greidda þóknun fyrir þessi verkefni frá rekstrarfélaginu. Íslensk verðbréf eiga hlutdeildarskírteini í útgefanda samtals að fjárhæð kr. 4.000.000 og skuldabréf að nafnvirði kr. 14.892.033. Samtals eign félagsins í skuldabréfum verður 26.062.058 við stækkun flokksins.</p> <p>Íslensk verðbréf hf. hefur fyrir hönd útgefanda og rekstrarfélags umsjón með stækkun skuldabréfaflokksins og því að fá skuldabréfin tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ Iceland. Þóknun umsjónaraðila greiðist beint af útgefanda.</p> <p>Fjárfestingarráð útgefanda er skipað fulltrúum hlutdeildarskírteinishafa og skuldabréfaeigenda, sem gerir tillögur að fjárfestingarstefnu og breytingum á henni og hefur eftirlit með því að fjárfestingar útgefanda séu í samræmi við fjárfestingarstefnu. Í fjárfestingarráði útgefanda eru: Björn Hjaltested Gunnarsson (forstöðumaður eignastýringar hjá LSR), Eymundur Þórarinnsson (eignastýringarvið hjá Lífeyrissjóði starfsmanna sveitarfélaga), Jóhann Steinar Jóhannsson (sjóðsstjóri hjá Stapa Lífeyrissjóði), Friðrik Nikulásson (forstöðumaður eignastýringar hjá Lífeyrissjóði Verslunarmanna), Þórunn Svanhildur Eiðsdóttir (forstöðumaður verðbréfa og áhættustýringar hjá Sameinaða lífeyrissjóðnum).</p>

		<p>T plús hf. er vörslufyrirtæki útgefanda og er í eigu Íslenskra verðbréfa hf. (45,5%), Umsýslufélagsins Verðandi ehf. (35,6%), H.F. Verðbréfa hf. (9,85%) og Stapa lífeyrissjóðs (9,09%). T plús hf. þiggur þóknun frá Rekstrarfélagi ÍV hf. vegna þessara verkefna.</p> <p>Í 15. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði er kveðið á um aðskilnað reksturs og vörslu og óháði. Þar segir að rekstrarfélag megi ekki jafnframt vera vörslufyrirtæki, meirihluti stjórnarmanna rekstrarfélags verðbréfasjóða skuli vera óháður móðurfélagi og vörslufyrirtæki, rekstrarfélög skuli vera óháð móðurfélagi og vörslufyrirtæki í störfum sínum og ætíð hafa hagsmuni eigenda hlutdeildarskirteina að leiðarljósi, svo og að stjórnarmaður í rekstrarfélagi megi ekki vera í stjórn eða lykilstarfsmaður móðurfélags eða vörslufyrirtækis.</p> <p>Enginn stjórnarmaður rekstrarfélags útgefanda er jafnframt stjórnarmaður hjá vörslufyrirtæki útgefanda og/eða öfugt. Rekstrarfélag útgefanda er í eigu Íslenskra verðbréfa hf. Allir stjórnarmenn rekstrarfélagsins eru óháðir stórum hluthöfum rekstrarfélagsins, félaginu sjálfu, Íslenskum verðbréfum hf. og daglegum stjórnendum. Umsjónaraðili með töku skuldabréfanna til viðskipta á hlut í vörsluaðila.</p> <p>Rekstrarfélagið hefur sett sér innri reglur til þess að taka á mögulegum hagsmunaaðrekstrum, t.a.m. reglur um hagsmunaaðrekstra, reglur um viðskipti starfsmanna og starfsreglur stjórnar. Þá koma stjórnarhættir félagsins fram í stjórnarháttayfirlýsingu, sem birt er á vefsíðu félagsins: <a href="http://www.ivsjodir.is/static/files/stjornarhattayfirlýsing-19012015.pdf">http://www.ivsjodir.is/static/files/stjornarhattayfirlýsing-19012015.pdf</a></p> <p>Rekstrarfélaginu, vörsluaðila, og/eða útgefanda er ekki skylt að meta hvort kaup á skuldabréfunum sem lýsing þessi tekur til er viðeigandi fyrir fjárfesta og nýtur fjárfestir í slíkum viðskiptum því ekki verndar samkvæmt grein 16 í lögum nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti.</p>
E.7.	Kostnaður	<p>Útgefandi greiðir allan kostnað útgefanda við stækkun skuldabréfaflokksins töku til viðskipta í Kauphöll. Kostnaðurinn er áætlaður þrjár milljón króna. Þar er um að ræða gjöld skv. verðskrá Verðbréfaskráningar vegna rafrænnar útgáfu skuldabréfanna, gjöld skv. verðskrá Fjármálaeftirlitsins vegna staðfestingar á lýsingu þessari, gjöld skv. verðskrá Kauphallarinnar vegna töku skuldabréfanna til viðskipta, þóknun til umsjónaraðila með töku skuldabréfanna til viðskipta, þóknun til endurskoðenda útgefanda vegna vinnu í tengslum við lýsinguna, þóknun til ráðgjafa umsjónaraðila lýsingar svo og kostnað við birtingu tilkynninga.</p>



# Hluti II

## Verðbréfalýsing



VEÐSKULDABRÉFASJÓÐUR ÍV

*Veðskuldabréfasjóður ÍV*  
*Verðbréfalýsing*

*7. desember 2015*

## Efnisyfirlit

1.	ÁHÆTTUÞÆTTIR.....	4
1.1.	Markaðsáhætta – seljanleikaáhætta .....	4
1.2.	Vanskilaáhætta .....	5
1.3.	Áhætta tengd útlánnum og tryggingarsafni útgefanda.....	5
1.4.	Uppgjörsáhætta.....	5
1.5.	Vaxtaáhætta .....	5
1.6.	Lagaleg áhætta .....	5
1.7.	Taka skuldabréfanna til viðskipta .....	6
2.	TILKYNNING TIL FJÁRFESTA .....	6
2.1.	Umsókn um töku til viðskipta .....	7
2.2.	Tilgangur .....	7
2.3.	Yfirlýsing stjórnar Rekstrarfélags verðbréfasjóða ÍV hf. fyrir hönd útgefanda.....	8
2.4.	Umsjónaraðili.....	8
2.5.	Hugsanlegir hagsmunaárekstrar.....	8
2.6.	Skilgreiningar og tilvísanir.....	9
3.	UPPLÝSINGAR UM SKULDABRÉFIN OG TÖKU ÞEIRRA TIL VIÐSKIPTA.....	10
3.1.	Útgefandi .....	11
3.2.	Tilgangur og fyrirkomulag sölu .....	11
3.3.	Stærð skuldabréfaflokks, einingar, tegund og auðkenni.....	11
3.4.	Gjaldfelling vegna vanskila .....	12
3.5.	Sérstök skilyrði og heimild til gjaldfellingar:.....	13
3.6.	Skilmálabreytingar .....	13
3.7.	Heimild.....	13
3.8.	Ábyrgð á greiðslum.....	14
3.9.	Eignir til tryggingar skuldabréfa.....	14
3.10.	Útgáfuform skuldabréfanna og greiðslufyrirkomulag.....	14
3.10.1.	Rafræn útgáfa .....	14
3.11.	Forgangsröðun greiðslna .....	15
3.11.1.	Greiðsla og viðtökudráttur .....	15
3.11.2.	Framsál .....	15
3.12.	Skattar.....	15
3.13.	Réttindi og hlunnindi .....	16
3.14.	Umsjónaraðili útgáfu og skipun óháðs umboðsmanns skuldabréfaeiganda.....	16

3.15.	Upplýsingar um viðskipti að útgáfu lokinni. ....	16
3.16.	Löggjöf sem skuldabréfin eru gefin út í samræmi við .....	16
4.	ÚTGEFANDI.....	17
4.1.	Fjárfestingarstefna og fjárfestingarráð.....	17
4.2.	Mat á eignum.....	18
4.3.	Kostnaður og þóknanir .....	18
4.4.	Sjóðsstjóri útgefanda.....	19
4.5.	RU ráðgjöf ehf.....	19
4.6.	Vörslufyrirtæki.....	19
4.7.	Endurskoðandi útgefanda og rekstrarfélags .....	20
4.8.	Innheimtuaðili .....	20
5.	VALDAR FJÁRHAGSUPPLÝSINGAR.....	21
6.	UNDIRLIGGJANDI EIGNIR TIL TRYGGINGAR FJÁRFESTINGUM ÚTGEFANDA .....	23
6.1.	Fyrirkomulag fjárfestinga í veðskuldabréfum.....	23
6.2.	Fjárfestingar útgefanda .....	23
6.3.	Áætlað sjóðstreymi útgefanda .....	25
6.4.	Um ráðstöfun uppgreiðsluandvirðis eigna sjóðsins .....	25
6.5.	Skilmálar undirliggjandi fjárfestinga .....	25
6.6.	Veðskuldabréf, fjárhæð, gjalddagar og útgáfudagur .....	27
6.6.1.	Reiknað veðsetningarhlutfall fasteigna við fjárfestingu:.....	27
6.6.2.	Fasteignir sem eru veðtryggðar skv. undirliggjandi eignum:.....	28
6.6.3.	Fasteigna- og brunabótamat fasteigna.....	30
6.6.4.	Veðskuldabréf útgefin af Lindarvatni ehf. ....	33
6.7.	Tölfræðileg gögn fjárfestinga.....	34
7.	KOSTNAÐUR VEGNA TÖKU TIL VIÐSKIPTA .....	36
8.	BREYTINGAR ÚTGEFANDALÝSINGU DAGS. 29. APRÍL 2015.....	36
9.	SKJÖL TIL SÝNIS.....	55
10.	ÚTGÁFULÝSING VIV 14 1.....	56

## 1. ÁHÆTTUÞÆTTIR

Veðskuldabréfasjóður ÍV ,kt. 541112-9950, Strandgötu 3, 600 Akureyri (hér eftir „útgefandinn“ eða „sjóðurinn“) er stofnaður, skráður og starfræktur sem fagfjárfestastjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, sbr. 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði.

Áður en fjárfestar taka ákvörðun um að fjárfesta í skuldabréfunum eru þeir m.a. hvattir til að kynna sér vel fjárfestingarstefnu og upplýsingar um eignir útgefandans í útgefendalýsingu dagsettri 29. apríl 2015 og sem uppfærð hefur verið í 8. kafla í verðbréfalýsingu þessari dagsettri 7. desember 2015. Mikilvægt er að fjárfestar leggi sjálfstætt mat á þá áhættu sem felst í því að fjárfesta í skuldabréfunum. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup á skuldabréfunum kunna að hafa.

Kaflinn inniheldur upplýsingar um áhættuþætti sem stjórn ÍV sjóða hf. telur samkvæmt hennar bestu vitund eiga sérstaklega við um skuldabréfin, svo meta megi áhættu sem tengist þeim og getu útgefanda til að uppfylla skuldbindingar sínar gagnvart fjárfestum í tengslum við skuldabréfin. Áhættuþættir sem er lýst hér á eftir er ekki skipað í röð eftir mikilvægi þeirra og eða líkum á því að viðkomandi áhættuþættir hafi áhrif á skuldabréfin. 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. Markaðsáhætta – seljanleikaáhætta

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

Skuldabréf útgefanda voru fyrst tekin til viðskipta á Nasdaq Iceland hinn 29. apríl 2015. Þrátt fyrir að sótt hafi verið um töku skuldabréfanna til viðskipta hjá Kauphöllinni er ekki hægt að ábyrgjast skilvirkan markað með skuldabréfin. Þá hvílir engin skylda á útgefanda til að viðhalda slíkum skilvirkum markaði. Ekki hefur verið samið um viðskiptavakt með skuldabréfin og er viðskiptavakt ekki fyrirhuguð fyrir tilstuðlan útgefandans.

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.

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. Margvísleg atriði geta valdið verðbreytingum á fjármálagerningum og þá skuldabréfum útgefanda, s.s. almennt efnahagsástand, breytingar á lögum og reglum fjármálamarkaða, skattalöggjöf og aðrir ófyrirséðir atburðir.

## 1.2. Vanskilaáhætta

Vanskilaáhætta er sú áhætta að útgefandi geti ekki uppfyllt skyldur sínar um endurgreiðslu á gjalddaga. Með skuldabréfunum skuldbindur útgefandinn sig til að greiða þau á gjalddaga og ber einn ábyrgð á þeirri skuldbindingu með eignum sem tilheyra honum hverju sinni, eins og fram kemur í grein 2.2 í útgáfulýsingu skuldabréfanna, sem birt er í kafla 9 í lýsingu þessari, auk þess sem þar er tekið fram að rekstrarfélag útgefanda er skaðlaust af útgáfu skuldabréfanna, ber ekki ábyrgð á greiðslum vegna skuldabréfanna og er hvorki skuldari né ábyrgðarmaður á skuldabréfunum. Þessi skuldbinding útgefanda er bein, óskilyrt og án frekari trygginga. Ætlunin er að eignir útgefanda, innlán og veðskuldabréf tryggðum með veði í fasteignum lögaðila sem lýst er í kafla 6 í lýsingu þessari, standi undir greiðslufæði skuldabréfa útgefanda. Allar kröfur á hendur útgefanda til endurgreiðslu skuldabréfanna eru jafnrétt háar. Krafa á hendur útgefanda til endurgreiðslu skuldabréfanna nýtur ekki forgangs umfram aðrar kröfur á hendur útgefanda og er jöfn öllum öðrum ótryggðum kröfum á hendur honum.

## 1.3. Áhætta tengd útlánunum og tryggingarsafni útgefanda

Við vanskil veðskuldabréfs mun útgefandi þó geta gjaldfellt lán skv. viðkomandi veðskuldabréfi og gengið að þeirri fasteign sem stendur til tryggingar viðkomandi bréfi. Í öllum tilvikum var farið eftir skilmálum 4. gr. reglna útgefanda um skilyrði fjárfestingar, sjá nánari umfjöllun í kafla 6.5 í verðbréfalýsingu þessari.

## 1.4. Uppgjörsáhætta

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

## 1.5. Vaxtaáhætta

Útgefandi mun fyrirsjáanlega þurfa að ávaxta fjármuni til skemmri tíma sem ætlaðir eru til þess að standa straum af skuldbindingum sjóðsins. Ekki er víst að útgefandi eigi kost á að ávaxta fjármuni sína á sambærilegum kjörum og eru á VIV 14 1 skuldabréfunum sem bera fasta 3,50% verðtryggða vexti. Við þessar aðstæður geta fjármunir útgefanda rýrnað ef ekki reynist unnt að fá ávöxtun sem samsvarar virðisrýrnun sökum verðbólgu auk vaxta af útgáfunni. Við dagsetningu þessarar lýsingar bera veðskuldabréf sjóðsins fasta verðtryggða vexti á bilinu 4,5-5,2%.

## 1.6. Lagaleg áhætta

Um skuldabréfin gilda íslensk lög. Útgefandi getur 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.

## 1.7. Taka skuldabréfanna til viðskipta

Útgefandi fylgir lögum, reglugerðum og reglum sem gilda um útgefendur verðbréfa sem tekin hafa verið til viðskipta hjá Nasdaq Iceland eins og þau eru á hverjum tíma, m.a. lögum nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti og reglugerðum settum á grundvelli laganna, reglum Fjármálaeftirlitsins nr. 1050/2012 um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja og reglum Kauphallarinnar fyrir útgefendur fjármálagerninga.

Brot á framangreindum lögum, reglugerðum settum á grundvelli þeirra og reglum Kauphallarinnar og Fjármálaeftirlitsins geta haft neikvæð fjárhagsleg og ímyndarleg áhrif á Veðskuldabréfasjóð ÍV. Viðurlög við brotum á reglum Kauphallarinnar fyrir útgefendur fjármálagerninga geta meðal annars falist í áminningu sem Kauphöllin hefur heimild til að birta opinberlega, tímabundinni stöðvun á viðskiptum, viðurlögum í formi févitis og/eða að Kauphöllin taki verðbréf útgefanda úr viðskiptum. Um viðurlög við brotum á lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti fer eftir XV. kafla laganna.

## 2. TILKYNNING TIL FJÁRFESTA

Verðbréfalýsing þessi er birt í tengslum við stækkun skuldabréfaflokks með auðkennið VIV 14 1, sem skráður er á Aðalmarkaði NASDAQ OMX ICELAND HF.

Útgefandi skuldabréfanna er Veðskuldabréfasjóður ÍV, kt. 541112-9950, Strandgötu 3, 600 Akureyri, Útgefandi er sjóður um sameiginlega fjárfestingu, nánar tiltekið fagfjárfestastjóður skv. IV. kafla laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði og lýtur sem slíkur eftirliti Fjármálaeftirlitsins.

Verðbréfalýsing þessi er hluti af lýsingu Veðskuldabréfasjóðs ÍV sem er gerð vegna stækkunar skuldabréfaflokksins VIV 14 1 og umsóknar um töku viðbótarinnar til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX ICELAND HF. Lýsingin samanstendur af þremur aðskildum skjölum; verðbréfalýsingu þessari dagsettri 7. desember 2015., útgefandalýsingu dagsettri 29. apríl 2015 og samantekt dagsettri 7. desember 2015.

Framangreint fer fram í samræmi við íslensk lög og reglugerðir, meðal annars lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og reglugerð nr. 243/2006 um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar nr. 809/2004 um framkvæmd tilskipunar Evrópuþingsins og ráðsins 2003/71/EB, sem hefur verið innleidd í íslensk lög. Lýsingin hefur verið yfirfarin og staðfest af Fjármálaeftirlitinu. Upplýsingar í lýsingunni byggjast á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem lýsingin er undirrituð.

Komi fram mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varða upplýsingar í lýsingu sem máli geta skipt við mat á verðbréfunum og koma fram á tímabilinu frá því að lýsingin var staðfest þar til viðskipti á skipulegum verðbréfamarkaði hefjast með hinn stækkað flokk, skal útbúa viðauka við lýsinguna þar sem greint er frá viðkomandi atriðum, sbr. 46. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Viðaukinn skal staðfestur af Fjármálaeftirlitinu innan sjö virkra daga og birtur á sama hátt og upprunalega lýsingin. Einnig skal, ef nauðsyn krefur, gera viðauka við samantektina og þýðingu hennar og skal þar tekið mið af viðbótarupplýsingum þeim sem fram koma í viðaukanum.

Fjárfestum er ráðlagt að kynna sér áhættuþætti sem geta haft veruleg áhrif á Veðskuldabréfasjóð ÍV og virði skuldabréfanna, en umfjöllun um þá þætti er að finna í kafla 1 í útgefandalýsingu dagsettri 29. apríl 2015 og verðbréfalýsingu dagsettri 7. desember 2015.

Fjárfestum er bent á að gera eigin sjálfstæðar kannanir á þeim þáttum sem sérstaklega geta átt við fjárfestingu þeirra í skuldabréfunum. Hver fjárfestir verður að byggja ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfunum á eigin athugunum og greiningu á þeim upplýsingum sem fram koma í lýsingunni. Fjárfestum er bent á að hægt er að leita ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjá bönkum, verðbréfafyrirtækjum og sparisjóðum, til aðstoðar við mat á skuldabréfunum sem fjárfestingakosti. Fjárfestum er einnig ráðlagt að kynna sér eigin réttarstöðu, þ.m.t. skattaleg atriði sem kunna að snerta fjárfestingu þeirra í skuldabréfunum og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti. Verðbréfalýsingunni eða öðrum skjölum sem tilheyra lýsingu útgefanda dagsettri 7. desember 2015 skal ekki dreifa, senda eða miðla á annan hátt til landa eða í löndum þar sem birting krefst frekari skráningaraðgerða eða annarra aðgerða en þeirra sem íslensk lög og reglugerðir krefjast eða þar sem slíkt bryti í bága við lög eða reglugerðir í viðkomandi landi.

Í sumum lögsagnarumdæmum kunna lög að setja skorður við dreifingu verðbréfalýsingarinnar eða annarra skjala sem tilheyra lýsingu útgefanda dagsettri 7. desember 2015. Því gerir Veðskuldabréfasjóður ÍV kröfu um að allir viðtakendur kynni sér og hagi athöfnum sínum í samræmi við slík lög og skorður. Veðskuldabréfasjóður ÍV og Íslensk verðbréf hf. sem er umsjónaraðili með töku skuldabréfa sjóðsins til viðskipta í Kauphöllinni eru ekki skaðabótaskyld vegna dreifingar þriðja aðila á verðbréfalýsingunni eða öðrum skjölum sem tilheyra lýsingu útgefanda dagsettri 7. desember 2015 í neinni lögsögu.

Verðbréfalýsingin og önnur skjöl sem tilheyra lýsingu útgefanda dagsettri 7. desember 2015 eru einungis birt á íslensku og má nálgast með rafrænum hætti á vefsíðu útgefanda : [www.viv.is](http://www.viv.is), einnig má nálgast eintak á skrifstofu útgefanda að Strandgötu 3, 600 Akureyri.

## 2.1. Umsókn um töku til viðskipta

Skuldabréfaflokkurinn VIV 14 1 var tekinn til viðskipta í Kauphöll 30. apríl 2015. Skráðar voru samtals 3.000.000.000 einingar, samtals að nafnverði 3.000.000.000 kr. Stjórn rekstrarfélagsins hefur óskað eftir stækkun skuldabréfaflokksins, og að viðbótin verði tekin til viðskipta í Kauphöll. Óskað er eftir stækkun skuldabréfaflokksins sem nemur samtals 2.250.000.000 einingum eða kr. 2.250.000.000 að nafnverði. Í kjölfar þess að lýsingin hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu mun Kauphöllin fara yfir umsóknina og tilkynna opinberlega ef viðbótin verður tekin til viðskipta og þá hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur verði með bréfin á hinum skipulega verðbréfamarkaði, en Kauphöllin tilkynnir slíka dagsetningu með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara. Ekki hefur verið samið um viðskiptavakt með skuldabréfin.

## 2.2. Tilgangur

Tilgangurinn með töku skuldabréfanna til viðskipta í Kauphöll er að tryggja fjárfestum að starfshættir og upplýsingagjöf m.a. um fjárhagsstöðu útgefanda séu í samræmi við lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga, útgefna af Kauphöllinni, eins og þær eru á hverjum tíma, svo og að auka markaðshæfi skuldabréfanna.

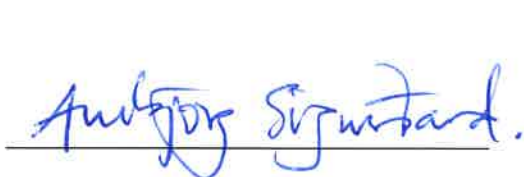


### 2.3. Yfirlýsing stjórnar Rekstrarfélags verðbréfasjóða ÍV hf. fyrir hönd útgefanda

Formaður stjórnar og framkvæmdastjóri ÍV sjóða hf. kt. 491001-2080, Strandgötu 3, 600 Akureyri sem er stofnandi sjóðsins og fer með æðsta vald í málefnum útgefanda (Veðskuldabréfasjóður ÍV, kt. 541112-9950) samkvæmt því sem lög og reglur sjóðsins ákveða, lýsa því yfir að samkvæmt þeirra bestu vitund eru upplýsingarnar sem þessi verðbréfalýsing hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og engum upplýsingum verið sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Akureyri, 7. desember 2015

F.h. ÍV sjóða hf.



Arnbjörg Sigurðardóttir,

formaður stjórnar



Jón Helgi Pétursson,

framkvæmdastjóri

### 2.4. Umsjónaraðili

Íslensk verðbréf hf. kt. 610587-1519, Strandgötu 3, 600 Akureyri, er umsjónaraðili með töku skuldabréfa í flokki VIV 14 1 til viðskipta hjá Kauphöllinni fyrir hönd útgefanda.

Umsjónaraðili er fjármálafyrirtæki samkvæmt lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki með starfsleyfi frá Fjármálaeftirlitinu sem verðbréfafyrirtæki.

### 2.5. Hugsanlegir hagsmunaaárekstrar

Athygli er vakin á mögulegum hagsmunum útgefanda, rekstrarfélagsins sem og Íslenskra verðbréfa hf.

Íslensk verðbréf hf. hefur umsjón með því ferli að fá skuldabréfin tekin til viðskipta hjá Kauphöllinni. Öll þóknun til umsjónaraðila vegna töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkað Kauphallarinnar er greidd af útgefanda sjálfum. Íslensk verðbréf hf. hefur jafnframt umsjón með sölu skuldabréfanna til fjárfesta, sem við kaupin áttu hlutdeildarskírteini í útgefanda.

Íslensk verðbréf hf. á hlutdeildarskírteini í útgefanda að nafnverði kr. 4.000.000 og í samræmi við þá hlutdeildarskírteiniseign er Íslensk verðbréf hf. eigandi í skuldabréfaflokknum VIV 14 1 samtals að fjárhæð kr. 26.062.058 að nafnverði eftir stækkun. Heildarfjárfesting Íslenskra verðbréfa í skuldabréfum verður allt að kr. 36.000.000 skv. fjárfestingarloforðum.

Íslensk verðbréf hf. hefur einnig með höndum umsjón með útreikningi og framkvæmd greiðslna útgefanda af skuldabréfunum. Þóknun vegna þeirra verkefna er innifalin í þóknun rekstrarfélagsins skv. 11. gr. reglna sjóðsins.

ÍV sjóðir hf. annast rekstur útgefanda skuldabréfanna og fær greidda umsýsluþóknun, sbr. 11. gr. reglna sjóðsins. Rekstrarfélagið er í meirihlutaeigu Íslenskra verðbréfa hf. sem eiga samtals, 99,75% hlutfjár rekstrarfélagsins.

T plús hf., kt. 531009-1180, Skipagötu 9, 2. hæð, 600 Akureyri (hér eftir einnig „vörsluaðili“ eða „vörslufyrirtækið“) sér um vörslu eigna fyrir hönd útgefanda og hefur milligöngu um greiðslur útgefandans til skuldabréfaeigenda skv. skilmálum skuldabréfanna. Rekstrarfélagið greiðir þóknun til vörslufélagsins af umsýsluþóknun sinni skv. reglum útgefanda. Íslensk verðbréf hf. á 45,5% hlut í T plús hf.

Í 15. gr. laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði er kveðið á um aðskilnað reksturs og vörslu og óháði. Þar segir að rekstrarfélag megi ekki jafnframt vera vörslufyrirtæki, meirihluti stjórnarmanna rekstrarfélags verðbréfasjóða skuli vera óháður móðurfélagi og vörslufyrirtæki, rekstrarfélög skuli vera óháð móðurfélagi og vörslufyrirtæki í störfum sínum og ætíð hafa hagsmuni eigenda hlutdeildarskírteina að leiðarljósi, svo og að stjórnarmaður í rekstrarfélagi megi ekki vera í stjórn eða lykilstarfsmaður móðurfélags eða vörslufyrirtækis. Enginn stjórnarmaður rekstrarfélags er jafnframt stjórnarmaður hjá vörslufyrirtæki útgefanda. Þá er vísað til upplýsinga um hluthafa rekstrarfélagsins í umfjöllun um rekstrarfélagið í kafla 9 í útgefandalýsingu útgefanda sem dags. er 29. apríl 2015.

Rekstrarfélaginu, vörsluaðila og/eða útgefanda er ekki skylt að meta hvort kaup á skuldabréfunum sem lýsing þessi tekur til er viðeigandi fyrir fjárfesta og nýtur fjárfestir í slíkum viðskiptum því ekki verndar samkvæmt 16. gr. í lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Rekstrarfélagið fer fram á það við fjárfesta að þeir kynni sér alla hugsanlega hagsmunaárekstra sem tilgreindir eru í þessari lýsingu.

## 2.6. Skilgreiningar og tilvísanir

Í lýsingu þessari hafa eftirfarandi hugtök þá merkingu sem að neðan greinir, nema annað megi skilja af samhengi textans:

Áskriftarloforð:	Áskriftarloforð fjárfesta um forkaupsrétt þeirra til fjárfestingar í hlutdeildarskírteinum sjóðsins og skuldabréfum útgefnum af sjóðnum.
Áskriftarskuldbinding:	Hefur sömu merkingu og „áskriftarloforð“.
Fjárfestar:	Fjárfestar í sjóðnum sem skuldbundnir eru sjóðnum skv. áskriftarloforðum.
Fjárfestingartímabil:	Það tímabil sem útgefanda er heimilt að fjárfesta, að hámarki 3 ár frá 6. febrúar 2014.

Fjármálaeftirlitið :	Fjármálaeftirlitið á Íslandi, kt. 541298-3209, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík.
FME:	Hefur sömu merkingu og „Fjármálaeftirlitið“
FMR:	Fasteignaskrá er gagna- og upplýsingakerfi sem Þjóðskrá Íslands, kt. 650376-0649, annast og rekur. Skráin geymir upplýsingar um fasteignir og réttindi sem þeim tengjast
Hlutdeildarskírteini:	Fjármálagerningur sem er staðfesting á tilkalli allra þeirra sem eiga hlutdeild í sjóðnum
ISK/kr./krónur:	Íslensk króna
Íslensk verðbréf hf.	Íslensk verðbréf hf. kt. 610587-1519, Strandgötu 3, 600 Akureyri
Kauphöllin:	NASDAQ OMX Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík.
Lántakar:	Lögaðilar sem skulda sjóðnum í samræmi við skilmála veðskuldabréfanna.
Rekstrarfélagið:	ÍV sjóðir hf., kt. 491001-2080, Strandgötu 3, 600 Akureyri.
Skuldabréfin:	Skuldabréf útgefin af útgefanda og skráð í kerfum Nasdaq verðbréfamistöð hf. undir auðkenninu VIV 14 1.
Sjóðurinn:	Veðskuldabréfasjóður ÍV, kt. 541112-9950, Strandgötu 3, 600 Akureyri.
Umsjónaraðili:	Íslensk verðbréf hf., kt. 610587-1519, Strandgötu 3, 600 Akureyri.
Útgefandi:	Hefur sömu merkingu og „sjóðurinn“.
Veðskuldabréf:	Veðskuldabréf tryggð með veði í fasteignum í eigu lögaðila
Verðbréfaskráning:	Nasdaq verðbréfamistöð hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík.
Vörsluaðili:	T Plús hf., kt. 531009-1180, Skipagötu 9, 2. hæð, 600 Akureyri.
Vörslufyrirtæki:	Hefur sömu merkingu og „vörsluaðili“

### 3. UPPLÝSINGAR UM SKULDABRÉFIN OG TÖKU ÞEIRRA TIL VIÐSKIPTA

### 3.1. Útgefandi

Útgefandi skuldabréfanna er Veðskuldabréfasjóður ÍV, kt. 541112-9950, Strandgötu 3, 600 Akureyri, Útgefandi er fagfjárfestastjóður, skráður á Íslandi, í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, sbr. 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði.

Útgefandi er rekinn af ÍV sjóðum hf. kt. 491001-2080 Strandgötu 3, 600, sem er rekstrarfélag verðbréfasjóða, samkvæmt lögum um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002, sem rekur verðbréfasjóði og fjárfestingarsjóði skv. II. og III. kafla laga nr. 128/2011.

### 3.2. Tilgangur og fyrirkomulag sölu

Útgáfa skuldabréfanna er ekki sölutryggð. Skuldabréfin verða seld fjárfestum á grundvelli áskriftarloforða. Allir fjárfestar eru fagfjárfestar. Við dagsetningu þessarar verðbréfalýsingar var búið að gefa út og selja skuldabréf í VIV 14 1 að nafnverði kr. 3.000.000.000 og fjárfestar skuldbundnir skv. áskriftarloforðum að kaupa þá stækkun sem gefin er út nú. Þar með verður búið að gefa út og selja til fjárfesta samtals kr. 5.250.000.000 af heildarheimild útgefanda til skuldabréfaútgáfu, sem er samtals kr. 7.252.200.000.

Fram að þeirri stækkun sem þessi lýsing tekur til hafa skuldabréf í flokknum verið seld á þremur útgáfudögum og því fjórum útgáfum alls. Í þrjú fyrstu skiptin voru gefin út kr. 1.000.000.000 að nafnvirði í hvert sinn. Í fjórðu útgáfu verða gefin út og seld kr. 2.250.000.000 að nafnvirði. Fyrsti útgáfudagur skuldabréfanna var 8. maí 2014, aukið var við útgáfuna með viðaukum, þann 29. október 2014 og 16. mars 2015. Í öllum tilvikum voru skuldabréfin seld til eigenda hlutdeildarskírteina í útgefanda á grundvelli áskriftarloforða þeirra. Sama gildir um þá stækkun sem þessi lýsing tekur til. Uppgjör viðskiptanna var samdægurs.

Skuldabréfin voru seld á genginu 1,0 fyrir hverja 1 kr. nafnverðs. Engin opinber tilkynning var birt um útboðið sem telst ekki almennt útboð í skilningi 43. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti. Tilgangurinn með sölu skuldabréfanna var fjármögnun á fjárfestingum útgefanda í samræmi við reglur hans. Í fjórðu útgáfu eru nú gefnar út kr. 2.250.000.000 og verður aukninginn seld fjárfestum og hlutdeildarskírteinishöfum, í hlutfalli við fjárfestingarloforð þeirra, í kjölfar þess að umsókn um töku til viðskipta á Nasdaq Iceland hefur verið samþykkt. Skuldabréfin eru seld fjárfestum með áföllnum vöxtum og verðtrygðum höfuðstól.

### 3.3. Stærð skuldabréfaflokks, einingar, tegund og auðkenni

Tegund skuldabréfanna er vaxtagreiðslubréf til 30 ára með vaxtagreiðslum á 12 mánaða fresti. Gjaldtagi höfuðstóls er í maí 2044.

Skuldabréfin eru verðtryggð og bera fasta 3,5% vexti sem greiddir eru árlega. Fjöldi útgefinna eininga í skuldabréfaflokkinum verður eftir stækkun 5.250.000.000 en heildarheimild útgáfu er 7.252.200.000. Hver eining skuldabréfanna er 1.kr. að nafnverði.

Auðkenni flokksins er VIV 14 1 í kerfi Verðbréfaskráningar sem og kerfum Kauphallarinnar. ISIN-númer skuldabréfanna er IS0000024818.

### Greiðsluskilmálar skuldabréfanna

Útgáfudagur:	8. maí 2014, 29. október 2014, 16. mars 2015 og 7. desember 2015.
Loka-gjalddagi	1. maí 2044
Nafnvextir:	Fastir flatir vextir 3,5% vextir sem reiknast árlega. Dagaregla við útreikning er 30/360.
Verðtrygging	Skuldabréfin eru verðtryggð með vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu í maí 2014, sem er 419,7 stig. Höfuðstóll skuldarinnar breytist í hlutfalli við breytingar á vísitölunni frá grunnildi til gjalddaga. Höfuðstóll skuldarinnar er reiknaður út áður en vextir eru reiknaðir.
Fyrsti vaxtadagur:	8. maí 2014
Fyrsti vaxta-gjalddagi	1. maí 2015
Fjöldi gjalddaga á ári	Einn vaxtagjalddagi á ári.
Gjaldmiðill	Íslenskar krónur
Uppgreiðsluheimild /uppgreiðslu skylda	Uppgreiðsluheimild er á skuldabréfaflokknum. Útgefanda er heimilt að greiða skuldabréfaflokkinn upp að hluta eða öllu leyti áður en til samningsbundins lokagjalddaga kemur. Útgefandi skal nýta allt það fé sem hann fær frá greiðendum veðskuldabréfa eða vegna sölu þeirra til þess að greiða afborganir af skuldabréfinu og til umframgreiðslu þess eftir atvikum.

### 3.4. Gjaldfelling vegna vanskila

Greiði útgefandi ekki á gjalddaga skuldabréfanna, enda hafi skuldabréfaeigandi fyrir þann tíma framvísað með sannarlegum hætti staðfestingu á eign sinni á VS reikningi hjá reikningsstofnun, er skuldabréfaeiganda heimilt að innheimta dráttarvexti í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndaálag, sbr. 1 mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af gjaldfallinni eða gjaldfældri upphæð. Undantekning er ef gjalddagi skuldabréfanna er ekki bankadagur og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, en þá reiknast ekki dráttarvextir.

Hafi greiðsla ekki verið innt af hendi 14 dögum eftir gjalddaga eða 14 dögum eftir að innheimtubrési hafi verið framvísað til greiðslu, enda hafi skuldabréfaeigandi þá ekki fengið greitt í gegnum VS reikning hjá Verðbréfaskráningu Íslands, er skuldabréfaeiganda heimilt að fella alla skuldina í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Nýti skuldabréfaeigandi heimild til gjaldfellingar skal hann þegar í stað senda tilkynningu um slíkt til útgefanda og til Nasdaq OMX á Íslandi.

Verði skuldin gjaldfelld samkvæmt framansögðu, má gera aðför hjá skuldara til fullnustu skuldarinnar, án undangengins dóms eða réttarsáttar skv. 7. tl. 1. mgr. 1. gr laga nr. 90/1989 um aðför, að undangenginni greiðsluáskorun skv. 7. gr. laganna. Auk þess að ná til höfuðstóls skuldarinnar, nær aðfararheimild þessi til vaxta, verðbóta, dráttarvaxta auk alls kostnaðar af innheimtuaðgerðum sbr. 2. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989.

### 3.5. Sérstök skilyrði og heimild til gjaldfellingar:

Kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfaflokki þessum eru ávallt jafnréttáar (e. pari passu) innbyrðis. Óheimilt er að veita öðrum jafnréttáum skuldbindingum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda.

Útgefanda er óheimilt að skuldsetja sig frekar en skv. skuldabréfaútgáfu þessari.

Skuldabréfaeigendum er heimilt að gjaldfella útstandandi höfuðstól skuldabréfanna eins og hann er hverju sinni ef útgefandi brýtur gegn þeim sérstöku skilyrðum sem hér koma fram eða ef eitthvað eitt eftirfarandi tilfella mun eiga sér stað:

- a. Greiðsla hefur ekki verið innt af hendi 14 dögum eftir gjalddaga.
- b. Skuldabréfaflokkurinn er ekki skráður á Nasdaq OMX á Íslandi fyrir 1.05.2015.\*
- c. Útgefandi brýtur gegn uppgreiðsluskyldu sinni að hluta eða öllu leyti.
- d. Útgefandi veðsetur eignir sínar eða skuldsetur sig frekar með útgáfu skuldabréfa umfram heimild skv. þessari útgáfu eða með öðrum hætti.
- e. Brotið er gegn ákvæði 1. mgr. (e. pari passu) og einhverjum skuldabréfaeigenda veitt sérstök trygging eða greiðsla umfram aðra skuldabréfaeigendur
- f. Útgefandi gerir breytingar á reglum sínum í andstöðu við 15. gr. reglna útgefanda

\*Breytt þann 5. mars 2015 með samþykki tilskilins fjölda eigenda skuldabréfa, áður stóð fyrir 1.11.2014.

Gjaldfelli eigandi skuldabréfs í skuldabréfaflokknum kröfu sína í samræmi við ákvæði skuldabréfaflokksins áður en að töku hans til viðskipta kemur skal útgefandi upplýsa aðra skuldabréfaeigendur um slíka gjaldfellingu. Útgefandi skal tilkynna um gjaldfellingu í gegnum fréttakerfi Nasdaq OMX á Ísland samdægurs.

### 3.6. Skilmálabreytingar

Til að samþykkja skilmálabreytingu á skuldabréfaflokknum þarf samþykki 66,67% eigenda útgefna bréfa skuldabréfaflokksins miðað við fjárhæð bréfanna. Umsjónaraðili skal annast fundarboðun skuldabréfaeigenda. Fundarboðun, fundargögn og niðurstöður fundar skuldabréfaeigenda skulu tilkynnt í fréttakerfi Nasdaq OMX á Íslandi.

### 3.7. Heimild

Heimild fyrir heildarútgáfu skuldabréfanna, samtals kr. 7.252.200.000 var veitt af stjórn rekstrarfélagsins þann 14. apríl 2015. Með útgáfu skuldabréfanna sem lýsing þessi tekur til verða nýttar kr. 5.250.000.000. af heimildinni.

Heimildin kom í stað eldri heimildar frá 27. janúar 2014 en þar var samþykkt að gefa út verðtryggðan skuldabréfaflokk að nafnverði allt að kr. 9.000.000.000. Skv. reglum sjóðsins útgefnum 9. febrúar 2014

skal heildarútgáfa skuldabréfa nema 90% af heildaraskriftum í sjóðinn, en fjárfestar skrifuðu sig fyrir áskriftarfloforðum samtals að fjárhæð kr. 8.058.000.000.

Við dagsetningu þessarar verðbréfalýsingar var búið að gefa út og selja skuldabréf í VIV 14 1 að nafnverði kr. 3.000.000.000. Stækkunin telur kr. 2.250.000.000, samtals kr. 5.250.000.000 að nafnverði. Skv. 6 mánaða árs hlutareikningi útgefanda var bókfært verðmæti útgefina skuldabréfa þann 30. júní 2015 kr. 3.078.916.424..

### 3.8. Ábyrgð á greiðslum

Útgefandi ber einn ábyrgð á fjárskuldbindingum sínum, þar með talið skuldabréfunum, eingöngu með eignum sem tilheyra honum hverju sinni, sbr. 2. mgr. 60. gr. laga nr. 128/2011. Rekstrarfélagið er hvorki skuldari né ábyrgðarmaður á skuldabréfunum. Rekstrarfélagið er skaðlaust af útgáfu skuldabréfanna og ber ekki ábyrgð á greiðslu höfuðstóls, vaxta, verðbóta, innheimtukostnaðar eða hvaða greiðslum sem er vegna skuldabréfa þessa, hvorki að hluta til né í heild.

### 3.9. Eignir til tryggingar skuldabréfa

Skuldabréfin fela ekki í sér bein veð, heldur standa allar eignir útgefanda (fjárfestingar) til tryggingar á greiðslu skuldabréfa útgefnum af útgefanda. Fjárfestingarstefna útgefanda er takmörkuð skv. 4. gr. reglna hans við eftirtaldir fjárfestingar:

- i) Löngum verðtryggðum skuldabréfum útgefnum af lögaðilum sem tryggð eru með veði í tekjuberandi fasteignum (atvinnu og íbúðarhúsnæði skráðu hjá FMR).
- ii) Lánsamningi tryggðum með tryggingarbréfi í fasteign þegar opinber aðili er eigandi fasteignar eða leigjandi hennar á langtímasamningi.

Þá bindur útgefandi jafnframt fé sitt í innlánnum fjármálafyrirtækja til skamms tíma.

Vextir og afborganir eða annar hagnaður af eignum útgefanda skal standa straum af vöxtum og höfuðstóls af útgefnum skuldabréfum sjóðsins. Að þeim greiddum verða vextir og afborganir eða annar hagnaður af eignum sjóðsins greiddur til hlutdeildaskirteinishafa í réttu hlutfalli við hlutdeildarskirteiniseign.

Útgefanda er óheimilt að veðsetja eignir og tekjur sínar skv. kafla 2.2. í útgáfulýsingu skuldabréfanna. Fram kemur í 4. mgr. 3. gr. reglna útgefanda að rekstrarfélaginu sé óheimilt að veðsetja eignir útgefanda.

### 3.10. Útgáfuform skuldabréfanna og greiðslufyrirkomulag

#### 3.10.1. Rafræn útgáfa

Skuldabréfin hafa verið gefin út rafrænt í kerfi Verðbréfaskráningar. Skilmálar skuldabréfanna eru samkvæmt kafla 2.2 í útgáfulýsingu, dags. 8. maí 2014, 29. október 2014, 14. apríl 2015 og 7. desember 2015, sem birt hefur verið vegna útgáfu skuldabréfanna í kerfi Verðbréfaskráningar. Afrit af útgáfulýsingunni má finna í kafla 10 í verðbréfalýsingu þessari.

Skuldabréfin verða afskráð úr kerfum Verðbréfaskráningar 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.

### 3.11. Forgangsröðun greiðslna

Skv. 3. gr. reglna útgefanda er greiðslum úr honum varið í fyrsta lagi til greiðslu á opinberum gjöldum og til greiðslu rekstrarkostnaðar og umsýslubóknunar, í öðru lagi til greiðslu af skuldabréfum útgefnum af útgefanda og í þriðja lagi til hlutdeildarskírteinishafa. Þess skal gætt að arðgreiðslur eða innlausnargreiðslur til hlutdeildarskírteinishafa skerði ekki möguleika útgefanda að standa við skuldbindingar sínar á grundvelli skuldabréfaútgáfu sjóðsins. Sjóðurinn skal greiða þá fjármuni sem til falla vegna arðs af eignum sjóðsins eða sölu þeirra til innborgana á skuldabréf skuldabréfaeigenda og því næst til hlutdeildarskírteinishafa.

#### 3.11.1. Greiðsla og viðtökudráttur

Útgefandi mun, fyrir milligöngu Verðbréfaskráningar, greiða samkvæmt skuldabréfunum til þeirra reikningsstofnana þar sem skráðir eigendur skuldabréfanna hafa falið vörslu á skuldabréfum sínum. Viðkomandi reikningsstofnanir annast endanlegar greiðslur inn á VS reikninga skuldabréfaeigenda, þar sem skuldabréfin eru í vörslu. Umsjónaraðili annast útreikninga á greiðslum fyrir hönd útgefanda. Ef ekki er tengdur bankareikningur við VS reikning eiganda skuldabréfs, sbr. 5. tl. 9. gr. reglugerðar nr. 397/2000 skal eigandinn snúa sér til útgefanda til að móttaka greiðslu. Verði greiðslu ekki vitjað hjá útgefanda á réttum gjalddaga mun útgefandi hvorki greiða dráttarvexti né verðbætur frá gjalddaga til þess dags sem greiðslunnar er krafist og hún fer fram.

#### 3.11.2. Framsal

Ekki eru takmarkanir á framsali skuldabréfa skv. útgáfu þessari. Einungis er heimilt að framselja skuldabréfin til nafngreinds aðila. Skuldabréfin eru gefin út með rafrænum hætti í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf. og 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. Eignaskráning rafréfa hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. veitir skráðum eiganda hennar lögformlega heimild fyrir þeim réttindum sem hann er skráður eigandi að. Yfirlit Verðbréfaskráningar um eigendur skuldabréfanna skal skoðast sem fullgild sönnun fyrir eignarrétti. Greiðslur og tilkynningar eru sendar til þess aðila sem á hverjum tíma er skráður eigandi viðkomandi skuldabréfa.

### 3.12. Skattar

Skuldabréfin eru ekki stimpilskyld. Skráð skrifstofa útgefanda er á Íslandi og þar er einnig óskað eftir töku skuldabréfanna til viðskipta. Um skattalega meðferð skuldabréfanna fer samkvæmt gildandi íslenskum skattalögum á hverjum tíma. Staðgreiðsluskattur er lagður á fjármagnstekjur skv. lögum nr. 94/1996 um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur, og nemur hann nú 20% af fjármagnstekjum. Útgefandi ábyrgist ekki að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir. Skuldabréfaeigendur bera sjálfir ábyrgð á greiðslu fjármagnstekjuskatts af fjármagnstekjum sínum af skuldabréfunum. Sá aðili sem varslar skuldabréf fyrir skuldabréfaeiganda annast útreikning og staðgreiðslu af vaxtatekjum skuldabréfanna. Fjárfestum er bent á að sækja sér skattaráðgjöf.



### 3.13. Réttindi og hlunnindi

Skv. 3. mgr. 5. gr. reglna útgefanda eiga hlutdeildarskírteinishafar sjóðsins forkaupsrétt að útgefnum skuldabréfum í réttu hlutfalli við hlutdeildarskírteiniseign sína.

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

### 3.14. Umsjónaraðili útgáfu og skipun óháðs umboðsmanns skuldabréfaeiganda

Íslensk verðbréf hf. eru umsjónaraðili með útgáfu VIV 14 1. Skv. skilmálum 2.2. í útgáfulýsingu skuldabréfanna skal umsjónaraðili koma fram sem tengiliður milli skuldabréfaeigenda og útgefanda. Umsjónaraðili skal taka á móti tilkynningum frá útgefanda um atriði sem varða getu hans til þess að greiða af skuldabréfunum eða öðrum þeim atriðum sem geta varðað gjaldfellingu þeirra.

Ef til gjaldfellingar kemur skal umsjónaraðili kalla saman fund skuldabréfaeigenda og leggja fram tillögu um óháðan umboðsmann skuldabréfaeigenda sem gætir hagsmuna þeirra gagnvart útgefanda og öðrum kröfuhöfum. Umboðsmaður verður skipaður með samþykki einfalds meirihluta skuldabréfaeigenda. Skuldabréfaeigendur bera allan kostnað af skipan slíks umboðsmanns.

Engin ákvæði eru fyrir hendi er snerta ráðningu eða uppsögn umsjónaraðila útreikninga fyrir útgefanda.

### 3.15. Upplýsingar um viðskipti að útgáfu lokinni.

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

Útgefandi lýtur upplýsingaskyldu frá þeim tíma sem bréf er skráð á markað samkvæmt settum lögum og reglugerðum um verðbréfaviðskipti, sbr. lög nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti, birtir tilkynningar opinberlega og lýtur reglum NASDAQ OMX Iceland hf. Núgildandi reglur kveða m.a. á um að útgefandi skuldabréfa, sem tekin hafa verið til viðskipta, skuli kappkosta að birta opinberlega án tafar, eða eins fljótt og auðið er, allar áður óbirtar upplýsingar um ákvarðanir eða atvik sem það vissi eða mátti vita að hefðu marktæk áhrif á markaðsverð skuldabréfanna.

### 3.16. Löggjöf sem skuldabréfin eru gefin út í samræmi við

Um skuldabréfin gilda íslensk lög og jafnframt óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf. Rísi mál út af skuldabréfunum, má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur skv. reglum XVII. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Um fyrningarfrest á vaxtakröfum og kröfum til endurgreiðslu höfuðstóls fer skv. lögum nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda. Þar kemur fram að almennur fyrningarfrestur kröfuréttinda er fjögur ár og á það við um vaxtakröfur skuldabréfanna. Í 5. grein sömu laga kemur fram að fyrningarfrestur á kröfum skv. skuldabréfi og á kröfum sem hafa verið skráðar rafrænni skráningu í verðbréfamiðstöð fyrnast á tíu árum, á það ákvæði við um fyrningarfrest á kröfum til endurgreiðslu höfuðstólsskuldabréfanna.

Skuldabréfin eru skráð rafrænt hjá Verðbréfaskráningu og því gilda um þau lög nr. 131/1997 um rafræna eignarskráningu verðbréfa.

## 4. ÚTGEFANDI

### 4.1. Fjárfestingarstefna og fjárfestingarráð

Fjárfestingarstefna útgefanda kemur fram í 4. gr. reglna útgefanda.

- Markmið sjóðsins er að ávaxta með sem bestum hætti, með tilliti til áhættu, þá fjármuni sem fjárfestir afhendir honum. Fjárfestingarheimildir útgefanda takmarkast við kaup á verðtryggðum skuldabréfum útgefnum af lögaðilum sem tryggð eru með veði í tekjuberandi fasteignum (atvinnu- og íbúðarhúsnæði skráðu hjá FMR). Heimilt er að fjárfesta í lánssamningum tryggðum með tryggingarbréfi í fasteign þegar opinber aðili er eigandi fasteignar eða leigjandi hennar á langtímasamningi.
- 80-100% af skuldabréfum sem sjóðurinn fjárfestir í, sem hlutfall af eignum sjóðsins eða áskriftarskuldbindingum, hvort sem hærra reynist, skulu vera tryggð með veði í fasteignum á höfuðborgarsvæðinu, en til þess svæðis teljast sveitarfélögin Reykjavík, Seltjarnarnes, Mosfellsbær, Garðabær, Hafnarfjörður og Kópavogur.
- 0-20% af skuldabréfum sem sjóðurinn hefur heimild til að fjárfesta í sem hlutfall af eignum sjóðsins eða áskriftarskuldbindingum, hvort sem hærra reynist, skulu vera tryggð með veði í fasteignum utan höfuðborgarsvæðisins.
- Hámarksvægi einstakra útgefanda í eignasafni sjóðsins er 20%, sem hlutfall af eignum sjóðsins eða áskriftarskuldbindingum, hvort sem hærra reynist.
- Hámarksvægi einstakrar útgáfu í eignasafni sjóðsins er 10% sem hlutfall af eignum sjóðsins eða áskriftarskuldbindingum, hvort sem hærra reynist.
- Veðsetningarhlutfall skuldabréfa sem sjóðurinn fjárfestir í má að hámarki vera 75% miðað við markaðsverðmæti fasteignar.
- Ef um sérhæft atvinnuhúsnæði er að ræða skal hámarksveðsetningarhlutfall vera 35%.
- Meðallíftími skuldabréfa sem sjóðurinn fjárfestir í skal að jafnaði vera 7-13 ár.
- Sjóðnum er óheimilt að kaupa veðskuldabréf með færri en fjórum gjalddögum á ári nema með samþykki fjárfestingaráðs.
- Sjóðurinn notast við staðlað form veðskuldabréfa. Frávik eða breytingar frá því þarfnast samþykkis fjárfestingarráðs.

Fjárfestingarstefna sjóðsins er endurskoðuð eftir því sem ástæða er til vegna markaðsaðstæðna hverju sinni. Þó mun sjóðurinn aldrei breyta fjárfestingarstefnu nema að brýnar ástæður liggi að baki. Óheimilt er að breyta fjárfestingarstefnu nema með samþykki 2/3 hluta hlutdeildarskírteinishafa m.v. fjárhæð endanlegrar fjárfestingar skv. áskriftarloforði.

Fari fjárfesting útgefanda fram úr leyfilegum mörkum samkvæmt fjárfestingarstefnu verður þegar í stað leitast við að gera ráðstafanir til úrbóta. Slíkar úrbætur geta tekið tíma, allt eftir aðstæðum hverju sinni og geta aðgerðir frestast, enda sé það í þágu eigenda hlutdeildarskírteina. Hafi slíkt mögulega áhrif á verðmæti skuldabréfanna verður það tilkynnt í fréttakerfi kauphallar auk þess að slíkt kæmi fram á heimasíðu sjóðsins: [www.viv.is](http://www.viv.is). Stjórn rekstrarfélagsins og fjárfestingarráði er einum heimilt að breyta reglum útgefanda og er sú heimild háð samþykki 2/3 hluta hlutdeildarskírteinishafa, miðað við fjárhæð endanlegrar fjárfestingar skv. áskriftarloforði, sbr. 15. gr. reglna útgefanda. Rekstrarfélagið skipar fjárfestingarráð útgefanda, sem gerir tillögu að fjárfestingarstefnu og breytingum á henni skv. 4. gr. og

hefur eftirlit með því að fjárfestingar sjóðsins séu í samræmi við hana. Í fjárfestingarráði skulu sitja 3-5 menn, skipaðir af stærstu fjárfestum hlutdeildarskírteina.

Fjárfestingarráð útgefanda er skipað eftirtöldum aðilum: Björn Hjaltested Gunnarsson, formaður (forstöðumaður eignastýringar hjá LSR), Eymundur Þórarinsson (eignastýringarsvið hjá Lífeyrissjóði starfsmanna sveitarfélaga), Jóhann Steinar Jóhannsson (sjóðsstjóri hjá Stapa Lífeyrissjóði), Friðrik Nikulásson (forstöðumaður eignastýringar hjá Lífeyrissjóði Verslunarmanna) og Þórunn Svanhildur Eiðsdóttir (forstöðumaður verðbréfa og áhættustýringar hjá Sameinaða lífeyrissjóðnum).

Fjárfestingarráð fjallar ekki um einstakar fjárfestingar. Þó skal leggja einstakar fjárfestingar sem eru yfir 5% af áskriftarskuldbindingu eða heildareignum sjóðs hvort sem hærra reynist, fyrir fjárfestingarráð til samþykktar eða synjunar. Fjárfestingarráði er heimilt að ákveða lægra hlutfall.

#### 4.2. Mat á eignum

Mat á eignum útgefanda, samkvæmt 10. gr. reglna hans, skal á hverjum tíma endurspegla raunverulegt virði þeirra að teknu tilliti til markaðsaðstæðna. Fjármálagerningar í eigu sjóðsins sem skráðir eru á skipulegum verðbréfamarkaði skulu metnir samkvæmt dagslokagengi viðkomandi skipulegs verðbréfamarkaðar. Virði annarra fjármálagerninga sjóðsins skal háð mati að teknu tilliti til markaðsaðstæðna hverju sinni. Mat á eignum mun fara fram a.m.k. tvisvar á ári, þ.e. við árslok og svo á miðju ári við hálfársuppgjör. Fjárfestar hafa aðgengi að ársreikningi og hálfársuppgjöri útgefanda þar sem fram kemur bókfært virði eigna. Engin ákvæði eru til staðar varðandi heimild til að fresta mati á eignum útgefanda.

Rekstrarfélagið er ábyrgt fyrir ákvörðun og útreikningi á bókfærðu virði eigna sjóðsins. Rekstrarfélaginu ber lagaskylda til að láta útbúa og birta árshluta- og ársreikninga sbr. lög nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki.

Útgefandi mun birta uppgjör í samræmi við reglur útgefanda fjármálagerninga NASDAQ OMX Iceland hf.

Vanskil á eignum útgefanda m.v. 7. desember 2015 voru 11.770.136. kr.

#### 4.3. Kostnaður og þóknunir

Fram kemur í 11. gr. reglna útgefanda að útgefandi greiðir rekstrarfélaginu fasta umsýsluþóknun fyrir að annast daglegan rekstur sjóðsins. Þóknunin er á ársgrundvelli 0,40% af virði sjóðsins. Á fjárfestingartímabili sjóðsins skal reiknuð 0,4% þóknun af heildarskuldbindingu fjárfesta skv. fjárfestalofoforðum. Að fjárfestingartímabili loknu reiknast 0,4% þóknun af markaðsvirði sjóðsins (eru þá ekki dregnar skuldbindingar frá eignum sjóðsins) og er þóknunin greidd mánaðarlega. Ekkert hámark er á þóknuninni. Skal þóknun þessi skiptast jafnt á milli rekstrarfélagsins og RU ráðgjafar ehf. á meðan útgefandi starfar. Árleg þóknun vörslufyrirtækis útgefanda greiðist af þóknun rekstrarfélagsins.

Aðrar þóknunir sem falla til vegna reksturs og umsýslu útgefanda, s.s. kaup og sölu fjármálagerninga, kostnað vegna kaupa á sérfræðiþjónustu, skatta og opinber gjöld er varða sjóðinn, þ.m.t. eftirlitsgjöld til FME og árgjöld til Kauphallar og Verðbréfasráningar, greiðir útgefandi sjálfur.

Rekstrarfélaginu er óheimilt að veðsetja eignir útgefanda, sbr. 4. mgr. 3. gr. reglna sjóðsins.

Sjóðurinn mun greiða eftirlitsgjald til Fjármálaeftirlitsins skv. 5. gr. laga um greiðslu kostnaðar við opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi nr. 99/1999. Þá mun sjóðurinn greiða árlegan kostnað vegna V/V 14 1 til Kauphallarinnar og Verðbréfaskráningar sem er áætlað kr. 1.000.000 samanlagt miðað við að heildarútgáfa skuldabréfaflokksins sé kr. 5.250.000.000. Ekki eru fyrisjáanlegar frekari þóknanir til þriðja aðila vegna venjubundins reksturs sjóðsins.

#### 4.4. Sjóðsstjóri útgefanda

Sjóðsstjóri útgefanda er Hreinn Þór Hauksson, fæddur árið 1981. Hreinn Þór hefur verið sjóðsstjóri útgefanda frá því í maí 2014 en þá hóf hann störf hjá rekstrarfélagi útgefanda sem sjóðsstjóri. Hreinn Þór hefur viðeigandi sérfræðiþekkingu og reynslu í sjóðastýringu. Ráðning hans er ótímabundin. Hann hefur yfir 9 ára reynslu af störfum í verðbréfamiðlun og eignastýringu, hann hóf starf hjá Glitni banka, árið 2005, síðar hjá Íslandsbanka þar sem hann starfaði innan markaðsviðskipta og fjárstýringar með áherslu á rekstur og innri virkni deildarinnar og aðkomu að verðbréfamiðlun, gjaldeyrismiðlun, afleiðum og sérhæfðum verkefnum. Frá ágúst 2012 starfaði Hreinn Þór sem verkefnastjóri atvinnumála hjá Akureyrarbæ. Hann hóf störf hjá ÍV sjóðum hf. í maí 2014. Hreinn Þór hefur lokið M.Sc prófi í frumkvöðlafræði og nýsköpun frá Háskólanum í Lundi og B.Sc prófi í viðskiptafræði frá Háskólanum í Reykjavík 2005. Hreinn Þór er löggiltur verðbréfamiðlari. Hreinn Þór situr ekki í stjórn neinna félaga.

#### 4.5. RU ráðgjöf ehf.

Útgefandi nýtur sérfræðiráðgjafar í tengslum við fjárfestingar í veðskuldabréfum hjá RU ráðgjöf ehf. kt. 561208-0190, Bíldshöfða 9, 110 Reykjavík, sem er sérhæft fyrirtæki sem starfar við ráðgjöf á sviði fasteignafjármögnunar. Eigendur og starfsmenn þess eru Ragnar Lárus Kristjánsson, löggiltur verðbréfamiðlari og Unnar Smári Ingimundarson, löggiltur fasteignasali. Nánar er fjallað um ráðgjöf RU ráðgjafar ehf. í kafla 5.6. í útgefandalýsingu útgefanda.

#### 4.6. Vörslufyrirtæki

Lögformlegt heiti vörslufyrirtækis útgefanda og viðskiptaheiti er T Plús hf. Fyrirtækið er skráð á Íslandi undir kennitölunni 531009-1180. Lögheimili félagsins og starfsstöð eru að Skipagötu 9, 2. hæð, 600 Akureyri. Vörslur eigna sjóðsins verða í samræmi við reglur sem gilda um vörslufyrirtæki skv. lögum nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingasjóði og fagfjárfestingasjóði. Samkvæmt samningum útgefanda hefur rekstrarfélagið útvistað til vörslufyrirtækisins ýmsum lögbundnum verkefnum rekstrarfélagsins, s.s. vörslu á eignum og öðrum skjölum sjóðsins. Fjármunum sjóðsins skal haldið aðgreindum frá fjármunum vörslufyrirtækis. Í vörslu felst umsjá og varðveisla fjármálagerna sjóðs. Rekstrarfélagið greiðir þóknun til vörslufyrirtækisins af umsýsluþóknun sinni, sbr. 1. mgr. 11. gr. reglna útgefanda.

Hlutverk vörslufyrirtækisins skv. samningi þar um er:

1. tryggja að sala, útgáfa, endurkaup, innlausn og ógilding hlutdeildarskírteina sjóðs fari samkvæmt lögum og reglum sem um sjóðinn gilda.
2. tryggja að innlausnarvirði hlutdeildarskírteina sé reiknað í samræmi við lög og reglur sjóðsins,
3. framfylgja fyrirmælum rekstrarfélags eða þess sem falið hefur verið verkefni sem sjóðinn varða, nema þau séu í andstöðu við lög og reglur sem um sjóðinn gilda,
4. tryggja að í viðskiptum með eignir sjóðsins sé endurgjald fyrir þær innt af hendi innan eðlilegra tímamarka,
5. tryggja að tekjum sjóðsins sé ráðstafað í samræmi við lög og reglur hans.

Vörslufyrirtækið er hlutafélag, sbr. lög nr. 2/1995. Félagið fékk starfsleyfi sem verðbréfafyrirtæki samkvæmt lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki þann 9. desember 2010. Starfsleyfi vörsluaðila

tekur til þjónustu með fjármálagerninga samkvæmt lögum um verðbréfavíðskipti sem felst í framkvæmd fyrirmæla fyrir hönd viðskiptavina skv. tölulið 6 b, 1. mgr. 3. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Starfsheimildir vörsluaðila, skv. 25. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki, ná yfir að framkvæma fyrirmæli fyrir hönd viðskiptavina þeirra og vörslu og stjórnun í tengslum við einn eða fleiri fjármálagerninga fyrir reikning viðskiptavinar, þ.m.t. vörslu fjármálagerninga og tengda þjónustu, svo sem vegna fjármuna eða tryggingar. Tilgangur vörsluaðila samkvæmt samþykktum er að veita bakvinnsluþjónustu á fjármálamarkaði og aðra tengda þjónustu sem fyrirtækinu er heimil samkvæmt lögum og starfsleyfi hverju sinni. Vörsluaðili er óháð þjónustufyrirtæki sem sérhæfir sig í vörslu- og uppgjörsþjónustu verðbréfa, sjóðauskýslu fyrir rekstraraðila og þjónustu varðandi lífeyrissparnað. Hjá vörsluaðila starfa átta einstaklingar sem flestir hafa margra ára starfsreynslu á fjármálamarkaði.

Hluthafar vörslufyrirtækisins eru Íslensk verðbréf hf. (45,45%), Umsýslufélagið Verðandi ehf. (35,60%), H.F. Verðbréf hf. (9,85%) og Stapi lífeyrissjóður (9,09%). Upphaflegir stofnendur fyrirtækisins voru þrír; Íslensk verðbréf hf., Saga Capital hf. og Stapi lífeyrissjóður. Stjórn vörsluaðila er skipuð af eftirfarandi þremur aðilum og tveimur til vara. Í stjórn vörsluaðila eru: Einar Ingimundarson, stjórnarformaður, Jóna Jónsdóttir og Jónmundur Gunnar Guðmundsson. Varamenn í stjórn eru Geir Gíslason og Anton Örn Brynjarsson.

Endurskoðandi vörsluaðila er KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík og Arnar Eyfjörð Árnason, löggiltur endurskoðandi og aðili að Félagi löggiltra endurskoðenda, f.h. KPMG ehf.

Símanúmer vörsluaðila er +354 575 3900. Frekari upplýsingar um vörsluaðila má finna á vef fyrirtækisins, [www.tplus.is](http://www.tplus.is).

#### 4.7. Endurskoðandi útgefanda og rekstrarfélags

Endurskoðandi útgefanda og rekstrarfélags er Enor ehf., kt. 530612-2010, Hafnarstræti 53, 600 Akureyri og f.h. Enor ehf., Davíð Búi Halldórsson, löggiltur endurskoðandi og aðili að Félagi löggiltra endurskoðenda. Í 7. kafla útgefandalýsingar er að finna endurskoðaðan ársreikning vegna ársins 2014 sem undirritaður er af Davíð Búa Halldórssyni, löggiltum endurskoðanda, fyrir hönd Enor ehf. Áritun ársreiknings 2014 er án athugasemda. Í 8. Kafla í verðbréfalýsingu þessari er sömuleiðis að finna kannaðan 6 mánaða árshlutareikning vegna ársins 2015 sem undirritaður er af fyrrnefndum Davíð Búa.

#### 4.8. Innheimtuaðili

Útgefandi hefur samið við Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160, Kirkjusandi, 105 Reykjavík, (hér eftir „Íslandsbanki“) um að annast innheimtu afborgana af veðskuldabréfunum. Greiðendur veðskuldabréfanna bera allan kostnað sem falla kann til vegna þeirrar innheimtuþjónustu. Íslandsbanki er jafnframt viðskiptabanki útgefanda og hýsir alla þá reikninga sem tengjast viðskiptum með skuldabréfin hverju nafni sem þau kunna að nefnast. Bankinn hefur starfsleyfi til að starfa sem viðskiptabanki í samræmi við skilgreiningu viðskiptabanka í lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Bankinn fellur undir upplýsingaskyldu útgefanda skv. lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og samkvæmt reglum NASDAQ OMX Iceland. Fjármálaeftirlitið hefur eftirlit með starfsemi bankans.

## 5. VALDAR FJÁRHAGSUPPLÝSINGAR

Samkvæmt könnuðum 6 mánaða árshlutareikningi ársins 2015 námu heildareignir útgefanda þann 30. Júní 2015 kr. 3.907.023þús. Þær samanstanda af veðskuldabréfum kr. 2.457.091.þús., Hlutdeildarskírteinum lausafjársgjóða 1.424.389.þús og handbæru fé kr. 25.543.þús. Gengi hlutdeildarskírteina útgefanda nam 1,02 kr. á hverja einingu þann 30. júní 2015. Bókfært virði útgefina skuldabréfa útgefanda miðað við 30. júní 2015 voru kr. 3.078.916.þús.

Útgefandi hagar daglegri starfsemi skv. reglum og fjárfestir skv. fjárfestingarstefnu í því skyni að ávaxta fé það sem honum hefur verið afhent. Frá viðmiðunardegi 6 mánaða uppgjörs fram til 5. nóvember 2015 hefur virði fjárfestinga útgefanda breyst þannig að virði veðskuldabréfa nemur 3.405.938.þús. eign í hlutadeildarskírteinum lausafjársgjóða nam 523.135.þús. og handbært fé var 19.599.þús. Slíkar upplýsingar eru settar fram af rekstrarfélagi útgefanda, eru hvorki kannaðar né endurskoðaðar og skulu skoðast í því ljósi. Í tölulegum fjárhagslegum gögnum sem fram koma í lýsingu þessari er leitast við að setja fram uppfærðar upplýsingar samhliða upplýsingum úr könnuðum árshlutareikningi þar sem því er viðkomið. Í slíkum tilfellum er vísað til „óstaðfestra upplýsinga“

Engar verulegar óæskilegar breytingar hafa orðið á framtíðarhorfum útgefanda frá dagsetningu undirritaðs árshlutareiknings 2015 til dagsetningar lýsingar þessarar. Upphæðir eru gefnar upp í þús. kr.

### Rekstrarreikningur 1. janúar til 30. júní 2015

	Veðskuldabréfa- Skýr. sjóður ÍV 1.1.-30.6. 2015	Veðskuldabréfa- sjóður ÍV 1.1.-30.6. 2014
<b>Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld:</b>		
Vextir og verðbætur .....	120.821	19.985
Vaxtagjöld og verðbætur .....	( 96.799 )	( 8.920 )
Hreinar fjármunatekjur og fjármagnsgjöld .....	<u>24.022</u>	<u>11.065</u>
<b>Rekstrargjöld</b>		
Umsýsluþóknun .....	15.984	10.773
Annar rekstrarkostnaður .....	12.215	1.061
	<u>28.198</u>	<u>11.835</u>
<b>Tap tímabilsins fært á hlutdeildarskírteini .....</b>	<b>( 4.176 )</b>	<b>( 769 )</b>

## Efnahagsreikningur 30. júní 2015

		Veðskuldabréfa- Skýr. sjóður ÍV 30.6.2015	Veðskuldabréfa- sjóður ÍV 31.12.2014
<b>Eignir</b>			
Verðbréf með föstum tekjum .....		2.457.091	2.170.562
Hlutdeildarskírteini .....		1.424.389	0
Innlán hjá fjármálafyrirtækjum .....		0	650.876
	Verðbréf samtals	<u>3.881.480</u>	<u>2.821.439</u>
Handbært fé .....		25.543	63.872
	Aðrar eignir samtals	<u>25.543</u>	<u>63.872</u>
	<b>Eignir samtals</b>	<u>3.907.023</u>	<u>2.885.311</u>
<b>Skuldir</b>			
Hlutdeildarskírteini .....	3	825.381	829.557
	Hlutdeildarskírteini samtals	<u>825.381</u>	<u>829.557</u>
Útgefin skuldabréf .....	4	3.078.916	2.053.016
Skuldir við rekstrar- og vörslufélög .....		2.649	2.738
Aðrar skammtímaskuldir .....		76	0
	Aðrar skuldir samtals	<u>3.081.642</u>	<u>2.055.754</u>
	<b>Skuldir samtals</b>	<u>3.907.023</u>	<u>2.885.311</u>
Hlutdeildarskírteini .....	3	825.381	
Fjöldi eininga .....		805.800	
Gengi sjóðsbréfa í lok júní 2015 .....		<u>1,02</u>	

## Yfirlit um breytingar á hlutdeildarskírteinum 1. janúar til 30. júní 2015

		Veðskuldabréfa- Skýr. sjóður ÍV 1.1.-30.6. 2015	Veðskuldabréfa- sjóður ÍV 1.1.-30.6. 2014
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Tap tímabilsins fært á hlutdeildarskírteini .....		( 4.176 )	( 769 )
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Seld hlutdeildarskírteini .....		0	805.800
	Fjármögnunarhreyfingar	<u>0</u>	<u>805.800</u>
<b>(Lækkun) hækkun á hlutdeildarskírteinum .....</b>		<b>( 4.176 )</b>	<b>805.031</b>
<b>Hlutdeildarskírteini í ársbyrjun .....</b>		<b>829.557</b>	<b>0</b>
<b>Hlutdeildarskírteini í lok tímabilsins .....</b>		<b>825.381</b>	<b>805.031</b>

## Hlutdeildarskírteini

Raunávöxtun Veðskuldabréfasjóðs ÍV í lok júní 2015.

	Síðustu 3 mánuði	Síðustu 6 mánuði	Síðustu 12 mánuði
Veðskuldabréfasjóður ÍV .....	(1,51%)	(2,23%)	1,21%

## 6. UNDIRLIGGJANDI EIGNIR TIL TRYGGINGAR FJÁRFESTINGUM ÚTGEFANDA

### 6.1. Fyrirkomulag fjárfestinga í veðskuldabréfum

Útgefandi hefur samið um sérfræðiráðgjöf á sviði fasteignafjármögnunar hjá RU ráðgjöf ehf. sem sér um öll samskipti við útgefendur veðskuldabréfa og annast gagnaöflun vegna mögulegra fjárfestinga útgefanda. Við val á fjárfestingum er horft til margra þátta. Horft er til bæði gæða tilvonandi lántaka, gæða eignar og mögulegra kjara láns og samsetningar. Þegar metin eru gæði lántaka er horft til fjárhagslegrar stöðu, fjárhagssögu og reynslu við útleigu fasteigna. Þegar metin eru gæði eigna er horft til staðsetningar, ástands fasteignarinnar og möguleika til notkunar og líkur á að eignin haldist í útleigu eða að auðvelt sé að endurleigja hana. Horft er til möguleika í samsetningu láns, annarra meðfjárfesta, vaxtakjara, greiðsluferils, veðsetningar, tímalengdar o.fl. til þess að tryggt sé að fjárfesting í veðskuldabréfi uppfylli skilyrði fjárfestinga skv. reglum útgefanda. Umsóknir um fjárfestingar útgefanda berast til RU ráðgjafar ehf. sem fer yfir þær. Telji RU ráðgjöf að umsókn uppfylli skilyrði fyrir fjárfestingu sjóðsins til samræmis við reglur sjóðsins er umsókn send til sjóðsstjóra útgefanda. Sjóðstjóri útgefanda tekur svo endanlega ákvörðun um fjárfestingu. Fjárfestingarráð fjallar ekki um einstakar fjárfestingar sjóðsins. Þó skal leggja einstakar fjárfestingar sem eru yfir 5% af áskriftarskuldbindingum eða heildareignum sjóðs, hvort sem hærra reynist, fyrir fjárfestingarráð til samþykktar eða synjunar.

Þegar samþykki sjóðsstjóra fyrir fjárfestingunni liggur fyrir hafa Íslensk verðbréf hf. umsjón með skjalagerð málsins. Þegar skjalagerð og undirritun þeirra er lokið og eftir atvikum, viðeigandi veðleyfi liggja fyrir eftir atvikum, er veðskuldabréfið sent til þinglýsingar. Þegar athugasemdalaus þinglýsing veðskuldabréfsins liggur fyrir, sér verðbréfamiðlun Íslenskra verðbréfa hf. um að gera kaupnótur á seljanda og kaupanda bréfanna. Að því loknu er veðskuldabréfið formlega framselt og afhent útgefanda sem sendir það til viðskiptabanka síns, sem sér um innheimtu afborgana af veðskuldabréfinu.

### 6.2. Fjárfestingar útgefanda

Fjárfestingartímabil hófst í febrúar árið 2014, einungis er búið að fjárfesta fyrir hluta fjárfestingarheimildar. Fjárfestingartímabili útgefanda lýkur þann 6. febrúar 2016, nema óskað sé eftir framlengingu á fjárfestingartímabili sbr. 2. mgr. 9. gr. reglna útgefanda. Slíkt tímabil getur að hámarki verið ár. Þegar fjárfestingartímabili lýkur verða ekki fleiri veðskuldabréf keypt. Útgefandi hefur ekki heimild til þess að skipta út veðskuldabréfum sem fjárfest er í, hvorki á fjárfestingartímabili eða að því afloknu.



Veðskuldabréfasafnið hefur verið kannað, sbr. árshlutareikning mv. 30.júní 2015. Hér fyrir neðan er að finna greiningu endurskoðanda á fjárfestingum útgefanda:

## Yfirlit um fjárfestingar 30. júní 2015

Veðskuldabréfasjóður ÍV	Markaðsverð	% af hreinni eign
<b>Skuldabréfaeign</b>		
Lindarvatn ehf. v/Thvorvaldsens træti, Aðals træti og Vallarstræti .....	404.534	49,0%
Kísiliðjan hf. v/Suðurlandsbraut 30 .....	357.000	43,3%
Gullhamrar ehf. v/Þjóðhildarstígur 2-6 .....	354.805	43,0%
Hótel Valhöll ehf. v/Þingholtsstræti-Seljugerði .....	320.474	38,8%
Hús & Lóðir ehf. v/Urðarhvarf 2 .....	312.524	37,9%
Kaffihúsið ehf. v/Bergþórugötu 23 .....	163.915	19,9%
Bak Höfn ehf. v/Vesturvör 13 .....	162.713	19,7%
Bílasala Suðurlands ehf. v/Fossnes 14 .....	129.971	15,7%
Rúgbrauð ehf. v/Borgartún 6 .....	66.339	8,0%
Dverghamrar ehf. v/Hvaleyra braut 39 .....	50.914	6,2%
Ganghjól ehf. v/Austurstræti 3 .....	41.327	5,0%
Fremst ehf. v/Akralind 6 .....	51.966	6,3%
Víkurdrangar ehf. v/Hverfisgötu 100 .....	40.609	4,9%
	<u>2.457.091</u>	<u>297,7%</u>
<b>Hlutdeildarskírteini</b>		
Skammtímasjóður ÍV .....	1.424.389	172,6%
	<u>1.424.389</u>	<u>172,6%</u>
Heildarverðmæti fjárfestinga .....	3.881.480	470,3%
Handbært fé .....	25.543	3,1%
Aðrar eignir og skuldir .....	( 3.081.642 )	( 373,4%)
Hlutdeildarskírteini samtals .....	<u>825.381</u>	<u>100,0%</u>

Yfirlit um hlutfallslega skiptingu eigna sjóðsins og fjárfestingarstefnu.

Veðskuldabréfasjóður ÍV	Eign	Eign	Breyting
	30.6.2015	31.12.2014	
	%	%	
Skuldabréf stór	29	25	4
Skuldabréf smá	2	2	0
Einstakur.útgefandi.....	5	5	0
Einstök.útgáfa.....	5	5	0
Reiðufé.....	0	1	-1

Samkvæmt könnuðum árshlutareikningi fyrri hluta árs 2015 nam stærsta einstaka útlánaáhætta útgefanda 49,0% af hreinni eign sjóðsins, en 16,5% af heildarfjárfestingum útgefanda í veðskuldabréfum. Sambærilegt hlutfall af heildarfjárfestingu útgefanda í veðskuldabréfum m.v. 5. nóvember 2015 nam 11,9% skv. óstaðfestum tölum frá rekstrarfélagi útgefanda. Vísað er í kafla 6.6. til samanburðar við ofangreint yfirlit fjárfestinga.

Engar neikvæðar veigamiklar breytingar hafa orðið á fjárhagsstöðu eða viðskiptastöðu útgefanda frá því að síðustu könnuðu reikningsskil voru birt opinberlega í tilkynningarkerfi Nasdaq OMX og miðast við 30. júní 2015 til dagsetningar þessarar lýsingar. Á þessu tímabili hafa ekki orðið verulegar breytingar á, fasteignamarkaði, vöxtum á markaði hér á landi og vísitölu neysluverðs, en slíkar breytingar hafa ekki eiginleg áhrif á getu útgefanda til að standa við skuldbindingar sínar, heldur aðeins mögulega á virði skuldabréfanna.

### 6.3. Áætlað sjóðstreymi útgefanda

Skuldabréfin eru með einn vaxtagjaldaga á ári, þann 1. maí ár hvert. Til þess að standa skil á vaxtagreiðslum og kostnaði vegna skuldabréfanna og kostnaði við rekstur sjóðsins, þar með talda 0,40% þóknun af verðmæti heildareigna til rekstarfélagsins nýtir útgefandi vaxtatekjur og afborganir sem innheimtar eru mánaðarlega af þeim veðskuldabréfum sem útgefandi á.

Afborganir af höfuðstól veðskuldabréfanna eru reglulegar, en afborgun af höfuðstól VIV 14 1 er einungis ein í lok lánstímans. Umframtekjur útgefanda vegna afborgana og hagnaður af veðskuldabréfum verða notaðar til niðurgreiðslu á höfuðstól VIV 14 1, í samræmi við lið 2.2. í útgáfulýsingu skuldabréfaflokksins. Ekki liggur fyrir áætlun um hvernig afborganir, tekjur og eða uppgreiðslur undirliggjandi veðskuldabréfa, verði ráðstafað inn á höfuðstól skuldabréfaflokks umfram skuldbundna greiðslur á gjalddögum. Slík uppgreiðsla er óregluleg og verður tilkynnt í kerfum Nasdaq OMX og á heimasíðu sjóðsins.

Þegar skuldabréfin hafa verið uppgreidd verða vextir og afborganir eða annar hagnaður af eignum sjóðsins greidd til hlutdeildaskirteinishafa í réttu hlutfalli við hlutdeildarskirteiniseign, sbr. lið 2.2. í útgáfulýsingu skuldabréfaflokksins.

### 6.4. Um ráðstöfun uppgreiðsluandvirðis eigna sjóðsins

Skuldari hvers veðskuldabréfs hefur rétt á að greiða lánið upp, skv. frekari útlistun veðskuldabréfs að viðbættu álagi á uppgreiðsluverðmæti. Slíkt álag á uppgreiðsluverðmæti er nú 0% - 2%. Ef til þess kemur að skuldari veðskuldabréfs greiði lán skv. veðskuldabréfi upp verða þeir fjármunir nýttir af útgefanda í samræmi við uppgreiðsluheimild/uppgreiðsluskyldu útgefanda VIV 14 1 sem kveðið er á um í kafla 2.2. í útgáfulýsingu skuldabréfaflokksins. Þar kemur fram að útgefanda er heimilt að greiða skuldabréfaflokkinn upp að hluta eða öllu leyti áður en til samningsbundins lokagjalds kemur. Útgefandi skal nýta allt það fé sem hann fær frá greiðendum veðskuldabréfa eða vegna sölu þeirra til þess að greiða afborganir af skuldabréfinu og til umframgreiðslu þess eftir atvikum. Við uppgreiðslu veðskuldabréfanna skal miða við uppreiknaðan höfuðstól eins og hann stendur á uppgreiðsludegi að viðbættri uppgreiðsluþóknun.

### 6.5. Skilmálar undirliggjandi fjárfestinga

Veðskuldabréf í eigu útgefanda eru öll gefin út í samræmi við íslensk lög og eru lántakar lögaðilar. Öll veðskuldabréfin eru tryggð með fyrsta eða öðrum veðrétti í fasteignum lántaka, bréfin bera nafnvexti á bilinu 4,5-5,2%. Vegnir meðalvextir veðskuldabréfanna miðað við 30. október 2015 voru:4,63%.

Höfuðstóll veðskuldabréfanna er bundinn vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu á bilinu til 415,9 til 432,3 stig. Samkvæmt skilmálum veðskuldabréfanna eru vextir og höfuðstólsafborganir greiddar mánaðarlega.

Skilmálar veðskuldabréfanna fela í öllum tilvikum í sér hefðbundin skilyrði um skyldur lántaka og réttindi veðhafa, en sett er viðbótarskilyrði vegna fjárfestingar útgefanda í veðskuldabréfum útgefnum af Lindarvatni ehf. sem skýrist af óvenjulegum aðstæðum um framkvæmdir.

Verði greiðslufall á veðskuldabréfi getur útgefandi sett af stað lögheimtuaðgerðir sem miða að því að selja undirliggjandi fasteign nauðungarsölu með það fyrir augum að ráðstafa verðmæti fasteignarinnar til þess að greiða upp viðkomandi veðskuldabréf. Skv. skilmálum veðskuldabréfanna er lántakendum skylt að váttryggja fasteignir skv. venjum á fasteignamarkaði.

## 6.6. Veðskuldabréf, fjárhæð, gjalddagar og útgáfudagur

Útgefandi hefur skv. könnuðu 6 mánaða árshlutauppgjöri 2015 fjárfest í 13 veðskuldabréfum útgefnum af 12 lögaðilum m.v 30. júní 2015. Sambærilegar, óstaðfestar tölur mv. dags. útgáfulýsingar eru 25 veðskuldabréf útgefin af 21 lögaðila. Hér fyrir neðan er að finna yfirlit yfir veðskuldabréf með upplýsingum um útgefanda (lántaka), fjárhæð veðskuldabréfa og dagsetningu fjárfestingar og fjölda gjalddaga:

	Útgefandi	Kt. útgefanda	Lánsfjárhæð	Dags. Fjárfestingar	Fjöldi gjalddaga	ATH
1	Dverghamrar ehf.	610786-1629	50.000.000	17.mar.14	300	Ókannaðar tölur mv. 05.11.2015
2	Fremst ehf.	460910-0210	40.875.000	3.apr.14	360	Ókannaðar tölur mv. 05.11.2015
3	Lindarvatn ehf.	610593-2919	200.000.000	9.maí.14	480	Ókannaðar tölur mv. 05.11.2015
4	Lindarvatn ehf.	610593-2919	200.000.000	9.maí.14	480	Ókannaðar tölur mv. 05.11.2015
5	Sipal ehf	540207-0970	40.000.000	18.júl.14	360	Ókannaðar tölur mv. 05.11.2015
6	Bak Höfn ehf.	480403-2310	160.000.000	7.ágú.14	360	Ókannaðar tölur mv. 05.11.2015
7	Hótel Valhöll ehf.	630169-5189	315.000.000	12.sep.14	360	Ókannaðar tölur mv. 05.11.2015
8	Bílasala Selfoss ehf.	611294-2639	127.500.000	30.sep.14	360	Ókannaðar tölur mv. 05.11.2015
9	Gullhamrar veitingahús ehf.	660304-2580	350.000.000	20.okt.14	360	Ókannaðar tölur mv. 05.11.2015
10	Ganghjól ehf	6706140-0260	41.250.000	12.nóv.14	300	Ókannaðar tölur mv. 05.11.2015
11	Kísiliðjan hf.	610564-0119	350.000.000	19.des.14	360	Ókannaðar tölur mv. 05.11.2015
12	Rúgbrauð ehf.	570206-0440	65.000.000	30.des.14	360	Ókannaðar tölur mv. 05.11.2015
13	Kaffihúsið ehf.	671102-3040	160.000.000	22.jan.15	360	Ókannaðar tölur mv. 05.11.2015
14	Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	302.500.000	8.apr.15	360	Ókannaðar tölur mv. 05.11.2015
15	Magnhús ehf.	480205-0810	64.500.000	7.júl.15	300	Ókannaðar tölur mv. 05.11.2015
16	Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	380.000.000	15.júl.15	300	Ókannaðar tölur mv. 05.11.2015
17	IV eignir ehf.	660315-1360	16.875.000	24.júl.15	360	Ókannaðar tölur mv. 05.11.2015
18	Golden circle apartments ehf.	551208-0600	280.000.000	1.ágú.15	300	Ókannaðar tölur mv. 05.11.2015
19	Gullhellir ehf.	551009-2970	25.000.000	1.ágú.15	300	Ókannaðar tölur mv. 05.11.2015
20	IV eignir ehf.	660315-1360	19.312.500	13.ágú.15	360	Ókannaðar tölur mv. 05.11.2015
21	IV eignir ehf.	660315-1360	19.275.000	3.sep.15	360	Ókannaðar tölur mv. 05.11.2015
22	Go - 101 ehf.	520615-0400	66.000.000	7.sep.15	360	Ókannaðar tölur mv. 05.11.2015
23	Fóbos ehf.	550715-0580	36.750.000	28.sep.15	300	Ókannaðar tölur mv. 05.11.2015
24	Gullhamrar veitingahús ehf.	660304-2581	47.000.000	7.okt.15	360	Ókannaðar tölur mv. 05.11.2015
25	Skák ehf.	580309-0460	25.000.000	30.okt.15	300	Ókannaðar tölur mv. 05.11.2015

### 6.6.1. Reiknað veðsetningarhlutfall fasteigna við fjárfestingu:

Við fjárfestingu útgefanda í veðskuldabréfum var veðsetningarhlutfall veðskuldabréfa eftirfarandi í samræmi við 4. gr. reglna útgefanda um fjárfestingarheimildir. Hér fyrir neðan er að finna töflu með mati á veðsetningarhlutfalli fasteigna tryggðum með veðskuldabréfi miðað við fjárfestingardag. Taflan byggir á könnuðu 6 mán. uppgjöri og óstaðfestum tölum eftir 30. júní til dags. lýsingar þessarar:

Útgefandi	Kt. útgefanda	Lánsfjárhæð	Veðsetning við fjárfestingu	Veðréttur	Fastanúmer undirliggjandi veða
Bak Höfn ehf.	480403-2310	160.000.000	64%	1	229-58888, 229-5892, 224-4430, 229-5885, 229-5894
Bílasala Selfoss ehf.	611294-2639	127.500.000	75%	1	225-6410
Dverghamrar ehf.	610786-1629	50.000.000	50%	1	222-6625
Fremst ehf.	460910-0210	40.875.000	75%	1	223-9354
Ganghjól ehf.	6706140-260	41.250.000	55%	1	221-9009
Gullhamrar veitingahús ehf.	660304-2580	350.000.000	60%	1	225-7705, 225-7706, 225-7707, 225-7708
Gullhamrar veitingahús ehf.	660304-2580	47.000.000	65%	2	225-7705, 225-7706, 225-7707, 225-7708
Hótel Valhöll ehf.	630169-5189	315.000.000	60%	1	200-4361, 203-4036, 214-6476, 214-6481
Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	302.500.000	65%	1	230-1050 - 13 hlutar
Kaffihúsið ehf.	671102-3040	160.000.000	65%	1	200-8233, 200-8234, 200-8235, 200-8236, 200-8237, 200-8238, 200-8239, 200-8240, 200-8241,
Kísiliðjan hf.	610564-0119	350.000.000	71%	1	201-2782, 201-2788, 201-2789, 201-2790, 201-2791, 225-0484
Lindarvatn ehf.	610593-2919	400.000.000	57%	1	200-2648, 200-2649, 200-2650, 200-2653, 200-2654, 200-2655,
Rúgbrauð ehf.	570206-0440	65.000.000	66%	1	229-0488
Sipal ehf.	540207-0970	40.000.000	60%	1	200-5296, 200-5297, 200-5298
Fóbos ehf.	550715-0580	36.750.000	70%	1	202-3300
Go - 101 ehf.	520615-0400	66.000.000	75%	1	200-7782, 200-7783
Golden circle apartments ehf.	551208-0600	280.000.000	60%	1	206-1428, 206-1429, 206-1430, 228-2466, 228-2467, 228-2468, 228-2469, 228-2470, 228-2471, 228-2472,
Gullhellir ehf.	551009-2970	25.000.000	58%	1	204-3237, 223-3266
IV eignir ehf.	660315-1360	19.312.500	75%	1	205-0384
IV eignir ehf.	660315-1360	19.275.000	75%	1	205-4709
IV eignir ehf.	660315-1360	16.875.000	75%	1	205-6363
Magnhús ehf.	480205-0810	64.500.000	75%	1	200-7788, 200-7787, 225-7538
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	380.000.000	69%	1	200-3237, 200-3238, 200-3239, 200-3240, 200-3241, 200-3242, 200-3243, 200-3244, 200-3245, 200-3246, 200-3247, 200-3248, 200-3249, 200-3250, 200-3251, 200-3252, 200-3253, 200-3254, 200-3255, 200-3256, 200-3257, 200-3258, 200-3259, 200-3260, 227-3332
Skák ehf.	580309-0460	25.000.000	61%	1	223-2706

#### 6.6.2. Fasteignir sem eru veðtryggðar skv. undirliggjandi eignum:

Þær fasteignir sem eru veðtryggðar skv. veðskuldabréfum í eigu útgefanda eru samtals 55, m.v. dags. þessarar lýsingar, hér fyrir neðan eru töflur sem sýna fasteignir og fastanúmer.

Útgefandi og þinglýstur eigandi	Kennitala útgefanda	Heiti fasteignar	Póstnúmer	Fastanúmer fasteignar
Bak Höfn ehf.	480403-2310	Vesturvör 13 A	200	224-4430
Bak Höfn ehf.	480403-2310	Vesturvör 13 B	200	229-5885
Bak Höfn ehf.	480403-2310	Vesturvör 13 C	200	229-5892
Bak Höfn ehf.	480403-2310	Vesturvör 13 E	200	229-5894
Bak Höfn ehf.	480403-2310	Vesturvör 13 F	200	229-5894
Bílasala Selfoss ehf.	611294-2639	Fossnar 14	800	225-6410
Dverghamrar ehf.	610786-1629	Hvaleyrarbraut 39	220	222-6625
Fremst ehf.	460910-0210	Akralind 6	201	223-9354
Ganghjól ehf.	6706140-260	Austurstræti 3	101	221-9009
Gullhamrar veitingahús ehf.	660304-2580	Þjóðhildarstígur 2 - 6	113	225-7705
Gullhamrar veitingahús ehf.	660304-2580	Þjóðhildarstígur 2 - 6	113	225-7706
Gullhamrar veitingahús ehf.	660304-2580	Þjóðhildarstígur 2 - 6	113	225-7707
Gullhamrar veitingahús ehf.	660304-2580	Þjóðhildarstígur 2 - 6	113	225-7708
Hótel Valhöll ehf.	630169-5189	Geislagata 12	600	214-6481
Hótel Valhöll ehf.	630169-5189	Geislagata 7	600	214-6476
Hótel Valhöll ehf.	630169-5189	Seljugerði 12	108	203-4036
Hótel Valhöll ehf.	630169-5189	Þingholtsstræti 1	101	200-4361
Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	Urðarhvarf 2	203	230-1050 010101
Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	Urðarhvarf 2	203	230-1050 010102
Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	Urðarhvarf 2	203	230-1050 010103
Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	Urðarhvarf 2	203	230-1050 010201
Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	Urðarhvarf 2	203	230-1050 010202
Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	Urðarhvarf 2	203	230-1050 010301
Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	Urðarhvarf 2	203	230-1050 010302
Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	Urðarhvarf 2	203	230-1050 010401
Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	Urðarhvarf 2	203	230-1050 010402
Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	Urðarhvarf 2	203	230-1050 010501
Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	Urðarhvarf 2	203	230-1050 010502
Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	Urðarhvarf 2	203	230-1050 010601
Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	Urðarhvarf 2	203	230-1050 010602
Kaffihúsið ehf.	671102-3040	Bergþórugata 23	101	200-8233
Kaffihúsið ehf.	671102-3040	Bergþórugata 23	101	200-8234
Kaffihúsið ehf.	671102-3040	Bergþórugata 23	101	200-8235
Kaffihúsið ehf.	671102-3040	Bergþórugata 23	101	200-8236
Kaffihúsið ehf.	671102-3040	Bergþórugata 23	101	200-8237
Kaffihúsið ehf.	671102-3040	Bergþórugata 23	101	200-8238
Kaffihúsið ehf.	671102-3040	Bergþórugata 23	101	200-8239
Kaffihúsið ehf.	671102-3040	Bergþórugata 23	101	200-8240
Kaffihúsið ehf.	671102-3040	Bergþórugata 23	101	200-8241
Kísiliðjan hf.	610564-0119	Suðurlandsbraut 30	108	201-2782
Kísiliðjan hf.	610564-0119	Suðurlandsbraut 30	108	201-2788
Kísiliðjan hf.	610564-0119	Suðurlandsbraut 30	108	201-2789
Kísiliðjan hf.	610564-0119	Suðurlandsbraut 30	108	201-2790
Kísiliðjan hf.	610564-0119	Suðurlandsbraut 30	108	201-2791
Kísiliðjan hf.	610564-0119	Suðurlandsbraut 30	108	225-0484
Lindarvatn ehf.	610593-2919	Aðalstræti 11	101	200-2654
Lindarvatn ehf.	610593-2919	Aðalstræti 7	101	200-2648
Lindarvatn ehf.	610593-2919	Thorvaldsenstræti 2	101	200-2650
Lindarvatn ehf.	610593-2919	Thorvaldsenstræti 4	101	200-2653
Lindarvatn ehf.	610593-2919	Thorvaldsenstræti 6	101	200-2655
Lindarvatn ehf.	610593-2919	Vallarstræti 4	101	200-2649
Rúgbrauð ehf.	570206-0440	Borgartún 6	105	229-0488
Sipal ehf.	540207-0970	Hverfisgata 100	101	200-5296
Sipal ehf.	540207-0970	Hverfisgata 100	101	200-5297
Sipal ehf.	540207-0970	Hverfisgata 100	101	200-5298
<b>Magnhús ehf.</b>	<b>480205-0810</b>	<b>Nönnugata 7</b>	<b>101</b>	<b>200-7787</b>
<b>Magnhús ehf.</b>	<b>480205-0810</b>	<b>Nönnugata 7</b>	<b>101</b>	<b>225-7538</b>
<b>Magnhús ehf.</b>	<b>480205-0810</b>	<b>Nönnugata 7</b>	<b>101</b>	<b>200-7788</b>
<b>Rent leigumiðlun ehf.</b>	<b>580809-1930</b>	<b>Vatnsstígur 11</b>	<b>101</b>	<b>200-3237</b>
<b>Rent leigumiðlun ehf.</b>	<b>580809-1930</b>	<b>Vatnsstígur 11</b>	<b>101</b>	<b>200-3238</b>
<b>Rent leigumiðlun ehf.</b>	<b>580809-1930</b>	<b>Vatnsstígur 11</b>	<b>101</b>	<b>200-3239</b>
<b>Rent leigumiðlun ehf.</b>	<b>580809-1930</b>	<b>Vatnsstígur 11</b>	<b>101</b>	<b>200-3240</b>

Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3241
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3242
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3243
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3244
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3245
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3246
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3247
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3248
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3249
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3250
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3251
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3252
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3253
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3254
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3255
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3256
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3257
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3258
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3259
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3260
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	227-3332
IV eignir ehf.	660315-1360	Fífusel 35	111	205-6363
Golden circel apartments ehf.	551208-0600	Hamraborg 7	200	206-1428
Golden circel apartments ehf.	551208-0600	Hamraborg 7	200	206-1429
Golden circel apartments ehf.	551208-0600	Hamraborg 7	200	206-1430
Golden circel apartments ehf.	551208-0600	Hamraborg 7	200	228-2566
Golden circel apartments ehf.	551208-0600	Hamraborg 7	200	228-2567
Golden circel apartments ehf.	551208-0600	Hamraborg 7	200	228-2568
Golden circel apartments ehf.	551208-0600	Hamraborg 7	200	228-2569
Golden circel apartments ehf.	551208-0600	Hamraborg 7	200	228-2570
Golden circel apartments ehf.	551208-0600	Hamraborg 7	200	228-2571
Golden circel apartments ehf.	551208-0600	Hamraborg 7	200	228-2572
Gullhellir ehf.	551009-2970	Bíldshöfði 18	110	204-3237
Gullhellir ehf.	551009-2970	Bíldshöfði 18	110	223-3266
IV eignir ehf.	660315-1360	Suðurrhólar 8	111	205-0384
IV eignir ehf.	660315-1360	Tungusel 7	111	205-4709
Go - 101 ehf.	520615-0400	Njarðargata 27	101	200-7782
Go - 101 ehf.	520615-0400	Njarðargata 29	101	200-7783
Fóbos ehf.	550715-0580	Grensásvegur 3	108	202-3300
Skák ehf.	580309-0460	Melabraut 20	220	223-2706

### 6.6.3. Fasteigna- og brunabótamat fasteigna

Samanlagt fasteignamat undirliggjandi eigna sem standa til tryggingar fjárfestingum útgefanda miðað við 30. júní 2015 var samtals kr. 3.518.598 þús. Bókfært virði veðskuldabréfa í eigu útgefanda var 2.457.091 þús. m.v. sama tíma. Veðsetningarhlutfall m.v. fasteignamat var því 68,6% m.v. 30. júní 2015. Samanlagt fasteignamat undirliggjandi eigna m.v. dags. lýsingar þessarar var samtals kr. 4.478.599.þús. Á sama tíma var virði veðskuldabréfa í eigu útgefanda 3.405.938 þús. Veðsetningarhlutfall m.v. fasteignamat var því 76,05% m.v. sama tíma, en það byggir hins vegar hvorki á endurskoðuðu né könnuðu uppgjöri.

Brunabótamat fasteigna sem tryggja undirliggjandi eignir útgefanda miðað við 30. júní 2015 var samtals kr. 5.811.980 þús. og veðsetningarhlutfall m.v. brunabótamat 41,5 %. Brunabótamat fasteigna m.v. dags. lýsingar þessarar var samtals kr. 6.862.290 þús. og veðsetningarhlutfall 49,6%, en um er að ræða óstaðfestar tölur.

Í neðangreindri töflu má sjá sundurliðun á fasteigna-og brunabótamati undirliggjandi eigna, sem fengnar voru úr fasteignaskrá Þjóðskrá Íslands, en upplýsingar eru sóttar á vefsíðuna <http://www.skra.is/fasteignaskra> (5. nóvember 2015).

Útgefandi og þinglýstur eigandi	Kennitala útgefanda	Heiti fasteignar	Póstnr.	Fastanúmer fasteignar	Fasteignamat 2015 (tekið af www.skra.is 5.11.2015)	Brunabótamat 2015 (tekið af www.skra.is 5.11.2015)
Bak Höfn ehf.	480403-2310	Vesturvör 13 A	200	224-4430	46.800.000	53.830.000
Bak Höfn ehf.	480403-2310	Vesturvör 13 B	200	229-5885	46.500.000	53.360.000
Bak Höfn ehf.	480403-2310	Vesturvör 13 C	200	229-5892	54.700.000	64.400.000
Bak Höfn ehf.	480403-2310	Vesturvör 13 E	200	229-5894	46.500.000	53.360.000
Bak Höfn ehf.	480403-2310	Vesturvör 13 F	200	229-5894	46.800.000	53.830.000
Bílasala Selfoss ehf.	611294-2639	Fossnes 14	800	225-6410	162.150.000	189.500.000
Dverghamrar ehf.	610786-1629	Hvaleyrarbraut 39	220	222-6625	95.000.000	115.100.000
Fremst ehf.	460910-0210	Akralind 6	201	223-9354	63.750.000	92.050.000
Ganghjól ehf	6706140-260	Austurstræti 3	101	221-9009	21.450.000	44.400.000
Gullhamrar veitingahús ehf.	660304-2580	Þjóðhildarstígur 2 - 6	113	225-7705	328.950.000	344.600.000
Gullhamrar veitingahús ehf.	660304-2580	Þjóðhildarstígur 2 - 6	113	225-7706	51.950.000	54.400.000
Gullhamrar veitingahús ehf.	660304-2580	Þjóðhildarstígur 2 - 6	113	225-7707	67.100.000	70.300.000
Gullhamrar veitingahús ehf.	660304-2580	Þjóðhildarstígur 2 - 6	113	225-7708	48.950.000	51.250.000
Hótel Valhöll ehf.	630169-5189	Geislagata 12	600	214-6481	13.715.000	35.800.000
Hótel Valhöll ehf.	630169-5189	Geislagata 7	600	214-6476	78.200.000	358.000.000
Hótel Valhöll ehf.	630169-5189	Seljugerði 12	108	203-4036	81.300.000	88.650.000
Hótel Valhöll ehf.	630169-5189	Þingholti 1	101	200-4361	98.150.000	163.250.000
Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	Urðarhvarf 2	203	230-1050 010101	21.341.456	53.921.232 (Smiðatrygging)
Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	Urðarhvarf 2	203	230-1050 010102	10.999.423	27.791.095 (Smiðatrygging)
Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	Urðarhvarf 2	203	230-1050 010103	50.341.168	127.191.780 (Smiðatrygging)
Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	Urðarhvarf 2	203	230-1050 010201	11.846.575	29.931.506 (Smiðatrygging)
Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	Urðarhvarf 2	203	230-1050 010202	9.223.792	23.304.794 (Smiðatrygging)
Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	Urðarhvarf 2	203	230-1050 010301	11.846.575	29.931.506 (Smiðatrygging)
Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	Urðarhvarf 2	203	230-1050 010302	9.223.792	23.304.794 (Smiðatrygging)
Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	Urðarhvarf 2	203	230-1050 010401	11.846.575	29.931.506 (Smiðatrygging)
Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	Urðarhvarf 2	203	230-1050 010402	9.223.792	23.304.794 (Smiðatrygging)
Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	Urðarhvarf 2	203	230-1050 010501	11.846.575	29.931.506 (Smiðatrygging)
Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	Urðarhvarf 2	203	230-1050 010502	9.223.792	23.304.794 (Smiðatrygging)
Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	Urðarhvarf 2	203	230-1050 010601	11.846.575	29.931.506 (Smiðatrygging)
Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	Urðarhvarf 2	203	230-1050 010602	9.223.792	23.304.794 (Smiðatrygging)
Kaffihúsið ehf.	671102-3040	Bergþórugata 23	101	200-8233	25.300.000	19.900.000
Kaffihúsið ehf.	671102-3040	Bergþórugata 23	101	200-8234	22.500.000	16.800.000
Kaffihúsið ehf.	671102-3040	Bergþórugata 23	101	200-8235	19.350.000	14.300.000
Kaffihúsið ehf.	671102-3040	Bergþórugata 23	101	200-8236	18.750.000	13.700.000
Kaffihúsið ehf.	671102-3040	Bergþórugata 23	101	200-8237	25.600.000	18.600.000
Kaffihúsið ehf.	671102-3040	Bergþórugata 23	101	200-8238	19.400.000	14.300.000
Kaffihúsið ehf.	671102-3040	Bergþórugata 23	101	200-8239	19.150.000	13.850.000
Kaffihúsið ehf.	671102-3040	Bergþórugata 23	101	200-8240	22.450.000	16.450.000
Kaffihúsið ehf.	671102-3040	Bergþórugata 23	101	200-8241	27.450.000	21.200.000
Kísiliðjan hf.	610564-0119	Suðurlandsbraut 30	108	201-2782	121.900.000	226.900.000
Kísiliðjan hf.	610564-0119	Suðurlandsbraut 30	108	201-2788	115.400.000	157.850.000
Kísiliðjan hf.	610564-0119	Suðurlandsbraut 30	108	201-2789	53.500.000	74.550.000



Kísiliðjan hf.	610564-0119	Suðurlandsbraut 30	108	201-2790	43.300.000	66.000.000
Kísiliðjan hf.	610564-0119	Suðurlandsbraut 30	108	201-2791	16.600.000	27.350.000
Kísiliðjan hf.	610564-0119	Suðurlandsbraut 30	108	225-0484	58.250.000	81.200.000
Lindarvatn ehf.	610593-2919	Aðalstræti 11	101	200-2654	237.800.000	480.750.000
Lindarvatn ehf.	610593-2919	Aðalstræti 7	101	200-2648	48.950.000	59.500.000
Lindarvatn ehf.	610593-2919	Thorvaldsenstræti 2	101	200-2650	111.400.000	187.300.000
Lindarvatn ehf.	610593-2919	Thorvaldsenstræti 4	101	200-2653	405.300.000	903.800.000
Lindarvatn ehf.	610593-2919	Thorvaldsenstræti 6	101	200-2655	316.350.000	804.700.000
Lindarvatn ehf.	610593-2919	Vallarstræti 4	101	200-2649	95.400.000	75.850.000
Rúgbrauð ehf.	570206-0440	Borgartún 6	105	229-0488	100.450.000	116.000.000
Sipal ehf.	540207-0970	Hverfisgata 100	101	200-5296	13.950.000	10.250.000
Sipal ehf.	540207-0970	Hverfisgata 100	101	200-5297	20.800.000	16.050.000
Sipal ehf.	540207-0970	Hverfisgata 100	101	200-5298	19.300.000	13.750.000
Magnhús ehf.	480205-0810	Nönnugata 7	101	200-7787	34.500.000	38.000.000
Magnhús ehf.	480205-0810	Nönnugata 7	101	225-7538	25.850.000	28.650.000
Magnhús ehf.	480205-0810	Nönnugata 7	101	200-7788	22.650.000	25.200.000
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3237	15.900.000	10.400.000
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3238	11.350.000	7.530.000
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3239	13.450.000	9.340.000
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3240	16.500.000	11.400.000
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3241	14.050.000	9.910.000
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3242	11.200.000	7.800.000
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3243	11.700.000	8.120.000
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3244	12.550.000	7.550.000
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3245	12.400.000	7.470.000
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3246	14.450.000	8.480.000
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3247	17.900.000	10.700.000
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3248	12.050.000	7.680.000
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3249	16.250.000	10.250.000
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3250	13.350.000	8.330.000
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3251	13.250.000	7.900.000
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3252	14.250.000	8.440.000
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3253	18.450.000	11.100.000
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3254	10.650.000	6.320.000
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3255	12.350.000	7.420.000
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3256	11.400.000	8.370.000
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3257	11.650.000	7.760.000
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3258	13.250.000	8.810.000
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3259	13.550.000	9.350.000
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	200-3260	17.450.000	10.500.000
Rent leigumiðlun ehf.	580809-1930	Vatnsstígur 11	101	227-3332	16.000.000	9.490.000
IV eignir ehf.	660315-1360	Fífusel 35	111	205-6363	23.600.000	28.400.000
Golden circel apartments ehf.	551208-0600	Hamraborg 7	200	206-1428	16.050.000	20.600.000
Golden circel apartments ehf.	551208-0600	Hamraborg 7	200	206-1429	26.400.000	37.450.000
Golden circel apartments ehf.	551208-0600	Hamraborg 7	200	206-1430	168.950.000	266.500.000
Golden circel apartments ehf.	551208-0600	Hamraborg 7	200	228-2566	13.350.000	16.900.000
Golden circel apartments ehf.	551208-0600	Hamraborg 7	200	228-2567	13.350.000	16.850.000
Golden circel apartments ehf.	551208-0600	Hamraborg 7	200	228-2568	13.900.000	17.350.000
Golden circel apartments ehf.	551208-0600	Hamraborg 7	200	228-2569	8.850.000	10.650.000
Golden circel apartments ehf.	551208-0600	Hamraborg 7	200	228-2570	14.100.000	18.550.000
Golden circel apartments ehf.	551208-0600	Hamraborg 7	200	228-2571	12.150.000	15.100.000
Golden circel apartments ehf.	551208-0600	Hamraborg 7	200	228-2572	6.500.000	8.240.000
Gullhellir ehf.	551009-2970	Bildshöfði 18	110	204-3237	18.900.000	27.450.000
Gullhellir ehf.	551009-2970	Bildshöfði 18	110	223-3266	10.200.000	14.150.000
IV eignir ehf.	660315-1360	Suðurrhólar 8	111	205-0384	21.850.000	26.000.000
IV eignir ehf.	660315-1360	Tungusel 7	111	205-4709	18.650.000	22.050.000
Go - 101 ehf.	520615-0400	Njarðargata 27	101	200-7782	23.050.000	18.350.000
Go - 101 ehf.	520615-0400	Njarðargata 29	101	200-7783	33.450.000	29.800.000

Fóbos ehf.	550715-0580	Grensásvegur 3	108	202-3300	41.950.000	76.100.000
Skák ehf.	580309-0460	Melabraut 20	220	223-2706	46.400.000	67.550.000

#### 6.6.4. Veðskuldbréf útgefin af Lindarvatni ehf.

Fjárfesting útgefanda í veðskuldabréfum útgefnum af Lindarvatn ehf. kt. 610593-2919, Borgartúni 31, 105 Reykjavík er stærsta einstaka fjárfesting útgefanda eða sem upphaflega nam kr. 400.000.000 sem útgefið var með 2 veðskuldabréfum sem tryggð eru með veði í fasteignum Lindarvatns ehf. á fasteignum í miðbæ Reykjavík á svæði sem oft er nefndur „Landssímareitur“. Nánar tiltekið er um að ræða veð í eftirfarandi fasteignum: Thorvaldsenstræti 2, Reykjavík, fastanr. 200-2650, Thorvaldsenstræti 4, Reykjavík, fastanr. 200-2653, Thorvaldsenstræti 6, Reykjavík, fastanr. 200-2655, Aðalstræti 7, Reykjavík, fastanr. 200-2654, Aðalstræti 11, Reykjavík, fastanr. 200-2648, Aðalstræti 11, Reykjavík, fastanr. 200-2654, Vallarstræti 4, Reykjavík, fastanr. 200-2649. Veðskuldabréf sjóðsins í umræddum framantöldum fasteignum hvíla á fyrsta veðrétti samhliða öðrum veðskuldabréfum sem í heild nema kr. 1.650.000.000. Í skilmálum veðskuldbréfa útgefnum af Lindarvatni ehf. er að finna sérstakt ákvæði um fyrirvaralaus gjaldfellingarheimild útgefanda verði skuldarþekja Lindarvatns ehf. undir 1,10 sem reiknast sem *nettó rekstrartekjur af eigninni / (árlegar afborganir lána + greiddir vextir og greiddar verðbætur)*. Eigendaskipti eða breytingar á eignarhaldi eða skipulagi Lindarvatns ehf. í heild eða hluta er óheimil án samþykkis útgefanda. Skv. veðskuldabréfinu eru almennar fjárkröfur skv. leigusamningum um hinar veðsettu eignir jafnframt veðsettar til tryggingar skuld skv. veðskuldabréfum. Útgefandi þarf að samþykkja breytingar á leigusamningi.

Lindarvatni ehf. er heimilt að greiða veðskuldabréfin upp með 1,0% álagi uppgreiðsluþóknun eftir 15. júní 2019. Hins vegar er uppgreiðsla heimil án þóknunar ef hún er í tengslum við fjármögnun fyrirsjáanlegra byggingaframkvæmda Lindarvatns vegna svæðisins. Tryggður er forgangur útgefanda vegna slíkrar fjármögnunar Lindarvatns, sem er sameiginlegur með eigendum annarra bréfa á fyrsta veðrétti á hverjum tíma og skiptist hlutfallslega nema þeir ákveði annað.

## 6.7. Tölfræðileg gögn fjárfestinga

Eftirfarandi töluleg greining var framkvæmd á undirliggjandi eignum útgefanda byggð annars vegar á könnuðum 6 mánaða árshlutareikningi og hinsvegar á á óstaðfestum tölum rekstrarfélags útgefanda m.v. dags. lýsingar þessarar.

Fjárfestingareignir		30.6.2015 (kannað uppgjör)	og						5.11.2015 (óstaðfestar tölur rekstrarfélags útgefanda)
Auðkenni	Útgefandi	Nafuverð 30.júní 2015 (kannað árshlutauppgjör)	Nafuverð 5. nóv 2015 (ókannað og óendurskoðað)	Bókfært virði 30. júní 2015 (kannað árshlutauppgjör)	Virði 5 .nóvember 2015 (ókannað og óendurskoðað)	Vægi innan fjárfestingarsafns 5. nóv. 2015	Vægi af heildarskuldbindingu 5. nóv. 2015	Breyting frá 6 mánaða könnuðu árshlutauppgjöri 2015 mv. 30. júní.	
Akralind 6	Fremst ehf.	51.375.000	40.875.000	51.965.638	40.514.402	1,0%	0,5%	Já, hlutauppgreiðsla	
Austurstræti 3	Ganghjól ehf.	41.250.000	41.250.000	41.326.688	41.145.620	1,0%	0,5%		
Bergþórugata	Kaffihúsið ehf.	160.000.000	160.000.000	163.914.815	161.878.631	4,1%	2,0%		
Bíldshöfði 18	Gullhellir ehf.	0	25.000.000	0	25.069.392	0,6%	0,3%	Já, nýtt	
Borgartún	Rúgbrauð ehf.	65.000.000	65.000.000	66.339.126	65.727.392	1,7%	0,8%		
Fífusel / Suðurhólar / Tungusel	IV eignir ehf.	0	55.462.500	0	55.699.620	1,4%	0,7%	Já, nýtt	
Fossnes 14	Bílasala Suðurlands ehf.	127.500.000	127.500.000	129.971.303	128.771.275	3,3%	1,6%		
Grensásvegur 3	Fóbos ehf.	0	36.750.000	0	37.166.166	0,9%	0,5%	Já, nýtt	
Hamraborg 7	Golden circle apartments ehf.	0	280.000.000	0	280.884.730	7,1%	3,5%	Já, nýtt	
Hvaleyrarbraut 39	Dverghamrar ehf.	50.000.000	50.000.000	50.913.944	49.734.823	1,3%	0,6%		
Hverfisgata 100	Vikurdrangar ehf.	40.000.000	40.000.000	40.609.001	40.294.742	1,0%	0,5%		
Melabraut 20	Skák ehf.	0	25.000.000	0	25.255.042	0,6%	0,3%	Já, nýtt	
Njarðargata 29	Go-101 ehf.	0	66.000.000	0	66.184.223	1,7%	0,8%	Já, nýtt	
Nönnugata 7	Magnhús ehf.	0	64.500.000	0	65.443.567	1,7%	0,8%	Já, nýtt	
Suðurlandsbraut 30	Kísiliðjan hf.	350.000.000	350.000.000	356.999.642	351.607.283	8,9%	4,4%		
Thorvaldsenstræti / Aðalstræti / Vallarstræti	Lindarvatn ehf.	400.000.000	400.000.000	404.534.397	404.896.426	10,2%	5,0%		
Urðarhvarf 2	Hús og lóðir ehf.	302.500.000	302.500.000	312.523.652	307.881.594	7,8%	3,8%		
Vatnsstígur 11	Rent-leigumiðlun ehf.	0	380.000.000	0	379.125.341	9,6%	4,7%	Já, nýtt	
Vesturvör 13	Bak Höfn ehf.	160.000.000	160.000.000	162.713.439	161.328.534	4,1%	2,0%		
Þingholtsstræti 1 / Geislagata 7 / Seljugerði 12	Hótel Valhöll ehf.	315.000.000	315.000.000	320.473.756	319.070.050	8,1%	4,0%		
Þjóðhildastígur 2-6	Gullhamrar Veitingahús ehf.	350.000.000	397.000.000	354.805.426	398.259.545	10,1%	4,9%	Já, viðbót	
Laust fé	-	25.543.000	19.599.599	25.543.000	19.599.599	0,5%	0,2%		
Lausafjárjódur	ÍV skammtímasjóður	1.424.389.278	523.135.801	1.424.389.278	523.135.801	13,2%	6,5%		
Umsýsluþóknun mánaðar	-	-2.649.205	-441.534	-2.649.205	-441.534	0,0%	0,0%		
Áfallnir vextir			5.051.592	0	5.051.592	0,1%	0,1%		
Óuppgert		-76.000	0	-76.000	0	0,0%	0,0%		
		3.859.832.073	3.929.182.958	3.904.297.900	3.953.283.856	100%	49,1%		

Sömuleiðis var eftirfarandi töluleg greining var framkvæmd á undirliggjandi eignum útgefanda byggð annars vegar á könnuðum 6 mánaða árs hlutareikningi og hinsvegar á á óstaðfestum tölum rekstrarfélags útgefanda m.v. dags. lýsingar þessarar:

#### Veðsetningarhlutfall undirliggjandi eigna

Veðhlutfall	Heildarfjárhæð	% af heildarfjárhæð	fjöldi bréfa	% af heild	Fjöldi útgáfa
50% - 55%	91.250.000	2,7%	8%		2
56% - 60%	745.000.000	22,0%	20%		5
61% - 65%	843.375.000	24,9%	20%		5
66% - 70%	1.038.750.000	30,7%	24%		6
71% - 75%	663.462.500	19,6%	28%		7
	3.381.837.500	100,0%	100%		25

#### Vaxtakjör undirliggjandi eigna

Vaxtaprósentu	Heildarfjárhæð	% af heildarfjárhæð	fjöldi bréfa	% af heild	Fjöldi útgáfa
4,5% - 4,75%	2.932.249.405	86,7%	68,0%		17
4,76% - 5,0%	449.588.095	13,3%	32,0%		8
	3.381.837.500	100,0%	100,0%		25

#### Lánstími undirliggjandi eigna

Lánstími	Heildarfjárhæð	% af heildarfjárhæð	fjöldi bréfa	% af heild	Fjöldi útgáfa
25 ár	902.500.000	26,7%	32,0%		8
30 ár	2.079.337.500	61,5%	60,0%		15
40 ár	400.000.000	11,8%	8,0%		2
	3.381.837.500	100,0%	100,0%		25

#### Tegundir fasteigna undirliggjandi eigna

Tegund veðs	Heildarfjárhæð	% af heildarfjárhæð	fjöldi bréfa	% af heild
Atvinnuhúsnæði - blandað	400.000.000	11,8%	á ekki við	
Hótel og skammtímaleiga húsnæðis	1.084.362.870	32,1%	á ekki við	
Iðnaðarhúsnæði	202.500.000	6,0%	á ekki við	
Langtímaleiga íbúðarhúsnæðis	573.698.309	17,0%	á ekki við	
Skrifstofuhúsnæði	455.875.000	13,5%	á ekki við	
Veitingahúsnæði	339.411.432	10,0%	á ekki við	
Verslun og þjónusta	325.989.889	9,6%	á ekki við	
	3.381.837.500	100,0%	á ekki við	

#### Staðsetning veða undirliggjandi eigna

Staðsetning	Heildarfjárhæð	% af heildarfjárhæð	fjöldi bréfa	% af heild
Reykjavík	2.199.598.864	65,0%	Á ekki við	
Höfuðborgarsvæðið utan rvk	858.375.000	25,4%	Á ekki við	

Után höfuðborgarsvæðis	323.863.636	9,6%	Á ekki við
	3.381.837.500	100%	Á ekki við

#### Höfuðstóll undirliggjandi eigna

Fjárhæð veðskuldabréfa	Heildarfjárhæð	% af heildarfjárhæð	fjöldi bréfa	% af heild	Fjöldi útgáfa
0 - 100.000.000	556.837.500	16,5%		56,0%	14
101.000.000 - 200.000.000	847.500.000	25,1%		20,0%	5
201.000.000 - 300.000.000	280.000.000	8,3%		4,0%	1
301.000.000 - 400.000.000	1.697.500.000	50,2%		20,0%	5
	3.381.837.500	100,0%		100,0%	25

#### Veðréttir sem tryggja undirliggjandi eignir

Veðréttur	Heildarfjárhæð	% af heildarfjárhæð	fjöldi bréfa	% af heild	Fjöldi útgáfa
1. Veðréttur	3.334.837.500	99%		96%	24
2. Veðréttur	47.000.000	1%		4%	1
	3.381.837.500	100,0%		100,0%	25

## 7. KOSTNAÐUR VEGNA TÖKU TIL VIÐSKIPTA

Útgefandi greiðir allan kostnað við stækkun skuldabréfaflokksins og vinnu við að fá hana tekna til viðskipta í Kauphöll. Skuldabréfaeigendur munu ekki bera beinan kostnað og er áætlað að heildarkostnaður verði að hámarki 3.000.000 kr., en þar af eru kr. 115.000 greiddar til Kauphallarinnar skv. gjaldskrá vegna skráningar og töku til viðskipta. Yfir líftíma bréfsins mun útgefandi greiða eftirlitsgjald til Fjármálaeftirlitsins skv. 5. gr. laga um greiðslu kostnaðar við opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi nr. 99/1999, nú 300.000 kr. á ári. Útgefandi greiðir kr. 240.000 í árlegt fastagjald til Kauphallar, auki þess innheimtir Kauphöllin markaðstengt gjald sem nemur 0,00175% af markaðsvirði skuldabréfanna. Útgefandi greiðir einnig árlegt gjald til Verðbréfaskráningar Íslands hf. 0,0002% af markaðsvirði útgáfunnar hverju sinni (en þó aldrei lægra en kr. 100.000). Kostnaður Fjármálaeftirlitsins vegna yfirlesturs og staðfestingar lýsingarinnar er kr. 537.000. Annar kostnaður vegna lýsingar útgefanda, þ.m.t. þóknun til umsjónaraðila, er áætlaður að hámarki kr. 2.885.000.

Þar er um að ræða gjöld skv. verðskrá Verðbréfaskráningar vegna rafrænnar útgáfu skuldabréfanna, gjöld skv. verðskrá Fjármálaeftirlitsins vegna staðfestingar á lýsingu þessari, gjöld skv. verðskrá Kauphallarinnar vegna töku skuldabréfanna til viðskipta, þóknun til umsjónaraðila með töku skuldabréfanna til viðskipta, þóknun til endurskoðenda útgefanda vegna vinnu í tengslum við lýsinguna, svo og kostnað við birtingu tilkynninga.

## 8. BREYTINGAR ÚTGEFANDALÝSINGU DAGS. 29. APRÍL 2015

Með vísan til 49. gr. laga um verðbréfavíðskipti nr. 108/2007 eru eftirfarandi þær breytingar sem hafa átt sér stað á útgefandalýsingu frá 29. apríl 2015.

**1. Breyting á nafni félags:**

Tilvísanir til „*Rekstrarfélags Verðbréfasjóða ÍV hf.*“ skulu hér eftir vera til „*ÍV sjóða hf.*“ eftir nafnbreytingu félagsins. Er þá sérstaklega vísað til 5. kafla og undirkafla sem fjallar sérstaklega um rekstrarfélagið, sbr. einnig lið 14 í kafla þessum.

**2. Breyting á kafla 1.2 („*Lausafjár og fjármögnunaráhætta*“)**

Setningin „*auk þess sem sjóðurinn er með kr. 63.872 þús. í handbæru fé og kr. 650.876 þús. í innlánum hjá fjármálafyrirtækjum skv. endurskoðuðum ársreikningi vegna ársins*“ breytist og verður „*auk þess sem sjóðurinn er með kr. 25.543 þús. í handbæru fé og kr. 1.424.389 þús. í lausafjár sjóði skv. könnuðum árshlutareikningi 2015.*“

**3. Viðbót við kafla 1.3 („*Vaxtaáhætta*“)**

Við málsgreinina bætist setningin „*Ekki hafði orðið breyting á vaxtabili eða grunnvísitölubili við birtingu 6 mánaða árshlutareiknings 2015*“

**4. Breyting á kafla 1.6 („*Rekstraráhætta útgefanda*“)**

Tilvísun í verðbréfalýsingu Veðskuldabréfasjóðs ÍV dags. 29.apríl 2015 breytist í tilvísun í verðbréfaslýsingu Veðskuldabréfasjóðs ÍV dags. 7. desember 2015.

**5. Breytingar á kafla 2 („*Tilkynning til fjárfesta*“)**

- a) Í málsgreinum 1, 6, 7, 8 og 9 er vísað í lýsingu Veðskuldabréfsjóðs ÍV dagsettri 29. apríl 2015. Í öllum tilvikum skal sú tilvísun breytast þannig að vísað er í lýsingu Veðskuldabréfasjóðs ÍV dagsettri 7. desember 2015. Er þar átt við samantekt dagsettri 7. desember 2015, verðbréfalýsingu dagsettri 7. desember 2015 með uppfærslu (8.kafli) á útgefandalýsingu dagsettri 29.apríl 2015.
- b) Við 10. málsgrein skal bæta „*samhliða útgáfu lýsingar dagsettri 25. nóvember verður flokkurinn stækkaður um 2.250.000.000.*“

**6. Breyting á kafla 2.2 („*Umsjónaraðili*“)**

1. málsgrein breytist og verður:

„*Íslensk verðbréf hf. kt. 610587-1519, Strandgötu 3, 600 Akureyri, er umsjónaraðili með stækkun skuldabréfaflokksins VIV 14 1 og töku til viðskipta hjá Kauphöllinni fyrir hönd útgefanda.*“

**7. Breyting á kafla 2.3 („*Hugsanlegir hagsmunaárektrar*“)**

- a) Við 2. málsgrein bætist „Íslensk verðbréf munu eiga 26.062.058 kr. að nafnvirði í skuldabréfaflokknum VIV 14 1 eftir fyrirhugaða stækkun, auk kr. 4.000.000 í hlutdeildarskírteinum.“
- b) 5. málsgrein fjallar um fjárfestingaráð útgefanda. Breytingar hafa orðið á fjárfestingaráði og ný málsgrein hljóðar því svo:

„Skv. 7. gr. reglna útgefanda skal rekstrarfélagið skipa fjárfestingarráð útgefanda sem gerir tillögur að fjárfestingarstefnu og breytingum á henni skv. 4. gr. og hefur eftirlit með því að fjárfestingar sjóðsins séu í samræmi við hana. Í fjárfestingarráði sitja fulltrúar hlutdeildarskírteinishafa og skuldabréfeigenda. Fjárfestingarráð útgefanda er við dagsetningu útgefandalýsingu þessarar skipað eftirtöldum aðilum: Björn Hjaltested Gunnarsson (forstöðumaður eignastýringar hjá LSR), Eymundur Freyr Þórarinsson (eignastýringarsvið hjá Lífeyrissjóði starfsmanna sveitarfélaga), Jóhann Steinar Jóhannsson (sjóðsstjóri hjá Stapa lífeyrissjóði), Friðrik Nikulásson (forstöðumaður eignastýringar hjá Lífeyrissjóði verslunarmanna), Þórunn Svanhildur Eiðsdóttir (forstöðumaður verðbréfa og áhættustýringar hjá Sameinaða lífeyrissjóðnum).

#### 8. Breyting á kafla 2.4 („Skilgreiningar og tilvísanir“)

Rekstrarfélagið: ÍV sjóðir hf., kt. 491001-2080, Strandgata 3, 600 Akureyri.

Verðbréfaskráning: Nasdaq verðbréfamiðstöð hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík.

#### 9. Breyting á kafla 3.2 („Saga og þróun útgefanda“)

7. málsgrein orðist svo: „Útgefandi hefur gefið út skuldabréf með auðkennið VIV 14 1 að nafnvirði kr. 5.250.000.000, af heildarheimild útgefanda til skuldabréfaútgáfu sem er samtals kr. 7.252.200.000. Skuldabréf í flokknum hafa verið seld á þremur útgáfudögum en gefin voru út í hvert sinn kr. 1.000.000.000. að nafnvirði, 8. maí 2014 og svo með viðaukum við útgáfulýsingu skuldabréfanna þann. 29. október 2014 og 16. mars 2015. Þá var flokkurinn stækkaður um sem nemur kr. 2.250.000.000 á grundvelli lýsingar dags. 7. desember 2015. Í öllum tilvikum voru skuldabréfin seld til eigenda hlutdeildarskírteina í útgefanda á grundvelli áskriftarloforða þeirra.“

#### 10. Breyting á kafla 3.7 („Fjárhagsstaða og rekstrarafkoma“)

- a) 1. málsgrein breytist og verður:

„Samkvæmt könnuðum 6 mánaða árshlutareikningi ársins 2015 námu heildareignir útgefanda þann 30. Júní 2015 kr. 3.907.023 þús. Þær samanstanda af veðskuldabréfum kr. 2.457.091 þús., Hlutdeildarskírteinum lausafjár sjóða 1.424.389 þús og handbæru fé kr. 25.543 þús. Gengi hlutdeildarskírteina útgefanda nam 1,02 kr. á hverja einingu þann 30. júní 2015. Bókfært virði útgefinna skuldabréfa útgefanda miðað við 30. júní 2015 voru kr. 3.078.916 þús.

Útgefandi hagar daglegri starfsemi skv. reglum og fjárfestir skv. fjárfestingarstefnu í því skyni að ávaxta fé það sem honum hefur verið afhent. Frá viðmiðunardegi 6 mánaða uppgjörs fram til 25. nóvember 2015 hefur virði fjárfestinga útgefanda breyst þannig að virði veðskuldabréfa nemur 3.405.938 þús., eign í hlutdeildarskírteinum lausafjár sjóða nam

523.135 þús. og handbært fé var 19.599 þús. Slíkar upplýsingar eru settar fram af rekstrarfélagi útgefanda, eru hvorki kannaðar né endurskoðaðar og skulu skoðast í því ljósi. Í tölulegum fjárhagslegum gögnum sem fram koma í lýsingu þessari er leitast við að setja fram uppfærðar upplýsingar samhliða upplýsingum úr könnuðum árshlutareikningi þar sem því er viðkomið. Í slíkum tilfellum er vísað til „óstaðfestra upplýsinga“.

- b) Upplýsingar birtar úr endurskoðuðum ársreikningi vegna ársins 2014 skiptast út fyrir sambærilega upplýsingar úr 6 mánaða árshlutareikningi 2015 (Upphæðir í þús. kr.):

## Rekstrarreikningur 1. janúar til 30. júní 2015

Skýr.	Veðskuldabréfa-	Veðskuldabréfa-
	sjóður ÍV 1.1.-30.6. 2015	sjóður ÍV 1.1.-30.6. 2014
<b>Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld:</b>		
Vextir og verðbætur .....	120.821	19.985
Vaxtagjöld og verðbætur .....	( 96.799 )	( 8.920 )
Hreinar fjármunatekjur og fjármagnsgjöld .....	<u>24.022</u>	<u>11.065</u>
<b>Rekstrargjöld</b>		
Umsýsluþóknun .....	15.984	10.773
Annar rekstrarkostnaður .....	12.215	1.061
	<u>28.198</u>	<u>11.835</u>
<b>Tap tímabilsins fært á hlutdeildarskírteini .....</b>	<u>( 4.176 )</u>	<u>( 769 )</u>



## Efnahagsreikningur 30. júní 2015

	Skýr.	Veðskuldabréfa- sjóður ÍV 30.6.2015	Veðskuldabréfa- sjóður ÍV 31.12.2014
<b>Eignir</b>			
Verðbréf með föstum tekjum .....		2.457.091	2.170.562
Hlutdeildarskírteini .....		1.424.389	0
Innlán hjá fjármálafyrirtækjum .....		0	650.876
Verðbréf samtals		<u>3.881.480</u>	<u>2.821.439</u>
Handbært fé .....		25.543	63.872
Aðrar eignir samtals		<u>25.543</u>	<u>63.872</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u>3.907.023</u>	<u>2.885.311</u>
<b>Skuldir</b>			
Hlutdeildarskírteini .....	3	825.381	829.557
Hlutdeildarskírteini samtals		<u>825.381</u>	<u>829.557</u>
Útgefin skuldabréf .....	4	3.078.916	2.053.016
Skuldir við rekstrar- og vörslufélög .....		2.649	2.738
Aðrar skammtímaskuldir .....		76	0
Aðrar skuldir samtals		<u>3.081.642</u>	<u>2.055.754</u>
<b>Skuldir samtals</b>		<u>3.907.023</u>	<u>2.885.311</u>
Hlutdeildarskírteini .....	3	825.381	
Fjöldi eininga .....		805.800	
Gengi sjóðsbréfa í lok júní 2015 .....		<u>1,02</u>	

## Yfirlit um breytingar á hlutdeildarskírteinum 1. janúar til 30. júní 2015

	Skýr.	Veðskuldabréfa- sjóður ÍV 1.1.-30.6. 2015	Veðskuldabréfa- sjóður ÍV 1.1.-30.6. 2014
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Tap tímabilsins fært á hlutdeildarskírteini .....		( 4.176 )	( 769 )
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Seld hlutdeildarskírteini .....		0	805.800
Fjármögnunarhreyfingar		<u>0</u>	<u>805.800</u>
<b>(Lækkun) hækkun á hlutdeildarskírteinum .....</b>		<b>( 4.176 )</b>	<b>805.031</b>
<b>Hlutdeildarskírteini í ársbyrjun .....</b>		<b>829.557</b>	<b>0</b>
<b>Hlutdeildarskírteini í lok tímabilsins .....</b>		<b><u>825.381</u></b>	<b><u>805.031</u></b>

## Hlutdeildarskírteini

Raunávöxtun Veðskuldabréfasjóðs ÍV í lok júní 2015.

	Síðustu 3 mánuði	Síðustu 6 mánuði	Síðustu 12 mánuði
Veðskuldabréfasjóður ÍV .....	(1,51%)	(2,23%)	1,21%

### 11. Breyting á kafla 3.9 („Ráðstöfun á fjármunum útgefanda“)

6. málsgrein breytist og verður:

„Sjóðurinn mun greiða eftirlitsgjald til Fjármálaeftirlitsins skv. 5. gr. laga um greiðslu kostnaðar við opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi nr. 99/1999. Þá mun sjóðurinn greiða árlegan kostnað vegna VIV 14 1 til Kauphallarinnar og Verðbréfaskráningar sem er áætlað kr. 1.000.000 samanlagt miðað við að heildarútgáfa skuldabréfaflokksins sé kr. 5.250.000.000. Ekki eru fyrirjáanlegar frekari þóknanir til þriðja aðila vegna venjubundins reksturs sjóðsins.“

### 12. Breyting á kafla 4.2 („Fjárfestingaráð“)

a) Breytingar hafa orðið á fjárfestingaráði og 2. málsgrein hljóðar því svo:

„Fjárfestingaráð útgefanda er skipað eftirtöldum aðilum: Björn Hjaltested Gunnarsson (forstöðumaður eignastýringar hjá LSR), Eymundur Freyr Þórarinsson (eignastýringarvið hjá Lífeyrissjóði starfsmanna sveitarfélaga), Jóhann Steinar Jóhannsson (sjóðsstjóri hjá Stapa lífeyrissjóði), Friðrik Nikulásson (forstöðumaður eignastýringar hjá Lífeyrissjóði Verslunarmanna), Þórunn Svanhildur Eiðsdóttir (forstöðumaður verðbréfa og áhættustýringar hjá Sameinaða lífeyrissjóðnum).“

### 13. Breyting á kafla 4.3 (Veðskuldabréfin-fjárfestingar útgefanda)

a) 1. málsgrein breytist og verður:

„Samkvæmt könnuðum 6 mánaða árshlutareikningi 2015 nam stærsta einstaka útlánaáhætta útgefanda 49% af hreinni eign eða 16,5% af heildarfjárfestingum sjóðsins í veðskuldabréfum þann 30. júní 2015. Heildarfjöldi mótaðila útgefanda var 13 þann 30. júní 2015 og heildaráhætta vegna veðskuldabréfa var 2.457.091 þús.“

Samanlagt fasteignamat undirliggjandi eigna sem stóðu til tryggingar fjárfestingum útgefanda miðað við 30. júní 2015 var samtals kr. 3.518.598 þús. Veðsetningarhlutfall m.v. fasteignamat var 68,6% (Tekið af [www.skra.is](http://www.skra.is) 30. október 2015)

Brunabótamat fasteigna undirliggjandi eigna sem stóðu til tryggingar fjárfestingum útgefanda miðað við 30. júní 2015 er samtals kr. 5.811.980 þús. Veðsetningarhlutfall m.v. brunabótamat er 41,5% (Tekið af [www.skra.is](http://www.skra.is) 30. október 2015)“

b) Taflan „Yfirlit um fjárfestingar 31. Desember 2014“ uppfærast og verður (upphæðir í þús. kr.):

## Yfirlit um fjárfestingar 30. júní 2015

Veðskuldabréfasjóður ÍV	Markaðsverð	% af hreinni eign
<b>Skuldabréfaeign</b>		
Lindarvatn ehf. v/Thvorvaldsenstræti, Aðalstræti og Vallarstræti .....	404.534	49,0%
Kisiliðjan hf. v/Suðurlandsbraut 30 .....	357.000	43,3%
Gullhamrar ehf. v/Þjóðhildarstígur 2-6 .....	354.805	43,0%
Hótel Valhöll ehf. v/Þingholtsstræti-Seljugerði .....	320.474	38,8%
Hús & Lóðir ehf. v/Urðarhvarf 2 .....	312.524	37,9%
Kaffihúsið ehf. v/Bergþórugötu 23 .....	163.915	19,9%
Bak Höfn ehf. v/Vesturvör 13 .....	162.713	19,7%
Bílasala Suðurlands ehf. v/Fosnes 14 .....	129.971	15,7%
Rúgbrauð ehf. v/Borgartún 6 .....	66.339	8,0%
Dverghamrar ehf. v/Hvaleyrabraut 39 .....	50.914	6,2%
Ganghjól ehf. v/Austurstræti 3 .....	41.327	5,0%
Fremst ehf. v/Akralind 6 .....	51.966	6,3%
Vikudrangar ehf. v/Hverfisgötu 100 .....	40.609	4,9%
	2.457.091	297,7%
<b>Hlutdeildarskírteini</b>		
Skammtímasjóður ÍV .....	1.424.389	172,6%
	1.424.389	172,6%
Heildarverðmæti fjárfestinga .....	3.881.480	470,3%
Handbært fé .....	25.543	3,1%
Aðrar eignir og skuldir .....	( 3.081.642 )	( 373,4% )
Hlutdeildarskírteini samtals .....	825.381	100,0%

### c) Taflan „skipting eigna sjóðsins í lok tímabils (31.12.14)“ uppfærast og verður:

Yfirlit um hlutfallslega skiptingu eigna sjóðsins og fjárfestingarstefnu.

	Eign	Eign	Breyting
	30.6.2015	31.12.2014	
	%	%	
<b>Veðskuldabréfasjóður ÍV</b>			
Skuldabréf stór Reykjavíkursv. ....	29	25	4
Skuldabr. utan stór Reykjavíkursv. ....	2	2	0
Einstakur útgefandi .....	5	5	0
Einstök útgáfa .....	5	5	0
Reiðufé .....	0	1	-1

- d) Í 3. málsgrein hljóði svo: „Veðskuldabréfin eru gefin út í samræmi við íslensk lög. Veðskuldabréfin bera verðtryggða nafnvexti á bilinu 4,5-5,2 %, en höfuðstóll veðskuldabréfanna er bundinn vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu á bilinu til 419,5 til 432,3 stig. Gjald dagar skv. veðskuldabréfunum eru mánaðarlega. Lán sem útgefandi veitti í samræmi við skilmála veðskuldabréfanna eru svokölluð jafngreiðslulán („annuitet“ lán), þ.e. þau skulu endurgreiðast með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana, að viðbættum verðbótum. Skuldarar veðskuldabréfanna eru eingöngu lögaðilar. Undirliggjandi fasteignir

eru vátryggðar í samræmi við það sem tíðkast á fasteignamarkaði en skilmálar veðskuldabréfanna kveða á um skyldu lántakenda til þess að vátryggja veðsettar fasteignir. Skilmálar veðskuldabréfanna kveða á um uppgreiðsluheimild skuldara á fimm ára fresti á tilgreindum gjalddögum. Er uppgreiðsluheimildin háð greiðslu álags sem nemur ýmist 1,0% eða 2,0% af uppgreiðsluverðmæti bréfsins. Ef til þess kemur að skuldari veðskuldabréfs greiði lán upp að fullu í samræmi við framangreint, verða þeir fjármunir nýttir í samræmi við uppgreiðsluheimild sjóðsins skv. útgáfulýsingu skuldabréfanna. Greint er frá uppgreiðsluheimild sjóðsins í kafla 6.2. í verðbréfalýsingu útgefanda, 7. desember 2015, en þar kemur fram að útgefanda sé heimilt að greiða upp skuldabréfin, að fullu eða að hluta án þóknunar.“

#### 14. Breytingar á kafla 5 („Rekstrarfélagið“)

Á aðalfundi félagsins þann 30. apríl 2015 var samþykkt að breyta lögformlegu heiti „Rekstrarfélags verðbréfasjóðs ÍV hf.“ í „ÍV sjóðir hf.“. Þar sem í útgefandalýsingu er vísað í „rekstrarfélag verðbréfasjóða ÍV hf.“ skal því hér eftir vísað í „ÍV sjóðir hf.“. Þetta á sérstaklega við um kafla 5. Í útgefandalýsingunni.

#### 15. Breytingar á kafla 5.1 („Almennar upplýsingar“)

1. Málsgrein breytist og verður:

„Lögformlegt heiti rekstrarfélagsins og viðskiptaheiti er ÍV sjóðir hf. og er það skráð á Íslandi undir kennitölunni 491001-2080. Lögheimili félagsins og skrifstofa er að Strandgötu 3, 600 Akureyri og símanúmerið er +354 460-4700. Vefsíða félagsins er [www.ivsjodir.is](http://www.ivsjodir.is)“

#### 16. Breytingar á kafla 5.2 („stjórnendur rekstrarfélagsins, framkvæmdastjóri og sjóðstjóri“)

a) Jón Steindór Árnason, tók sæti í stjórn ÍV sjóða í júní 2015 í stað Antons Benjamínssonar.

Umfjöllun um Anton í 4. málsgrein fellur út og í staðinn kemur eftirfarandi lýsing á Jóni Steindóri:

„Jón Steindór Árnason, fæddur 1974. Jón Steindór er framkvæmdastjóri Tækifaeris fjárfestingafélags ([www.taekifaeri.is](http://www.taekifaeri.is)) með aðsetur á Akureyri og vinnur einnig að sérverkefnum á sviði innri þróunar og markaðsmála hjá Íslenskum verðbréfum (ÍV). Hann lauk stúdentsprófi frá Verkmenntaskólanum á Akureyri árið 1995, B.Sc. prófi í viðskiptafræði frá Háskólanum á Akureyri 1999 og M.Sc. prófi í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands 2012. Jón Steindór starfaði hjá Sparisjóði Hafnarfjarðar og Byr frá 2000-2011 og síðan hjá Fjármálaeftirlitinu (FME) þar til hann hóf störf hjá ÍV í september 2012.

b) Í 15. málsgrein eru tiltekin tölvupóstföng og heimasíða rekstrarfélags útgefanda. Þau hafa breyst þannig að tölvupóstfang ÍV sjóða er [ivsjodir@ivsjodir.is](mailto:ivsjodir@ivsjodir.is) og heimasíða ÍV sjóða er [www.ivsjodir.is](http://www.ivsjodir.is)

#### 17. Breyting á kafla 6 („Skjöl til sýnis“)

b)-liður hljóði svo: Verðbréfalýsing dagsetta 7. desember 2015

c)-liður hljóði svo: Samantekt dagsetta 7. desember 2015

Við upptalningu a) til f) bætist við g)-liður : „Kannaður 6 mánaða árshlutareikningur 2015“

18. *Breyting á kafla 8 („Reglur Veðskuldabréfasjóðs ÍV“)*

Kaflinn verður hér eftir nr. 9

19. *Nýr kafli 8 („Kannaður 6 mánaða árshlutareikningur Veðskuldabréfasjóðs ÍV vegna ársins 2015“)*

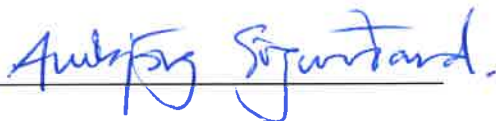
20. Breyting á kafla 2.1. „Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra Rekstrarfélags verðbréfasjóða ÍV hf.“

Vegna uppfærslu á útgefandalýsingu í gegnum verðbréfalýsingu þessa gefur stjórn félagsins og framkvæmdastjóri út eftirfarandi yfirlýsingu:

Formaður stjórnar og framkvæmdastjóri ÍV sjóða hf., kt. 491001-2080, Strandgötu 3, 600 Akureyri sem er stofnandi sjóðsins og fer með æðsta vald í málefnum útgefanda (Veðskuldabréfasjóður ÍV, kt. 541112-9950) samkvæmt því sem lög og reglur sjóðsins ákveða, lýsa því yfir að samkvæmt þeirra bestu vitund eru upplýsingarnar sem þessi útgefandalýsing hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og engum upplýsingum verið sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Akureyri, 7. desember 2015

F.h. ÍV sjóða hf.



Arnbjörg Sigurðardóttir

formaður stjórnar



Jón Helgi Pétursson

framkvæmdastjóri

Veðskuldabréfasjóður ÍV  
Fagfjárfestasjóður  
Árshlutareikningur  
30. júní 2015

Veðskuldabréfasjóður ÍV - fagfjárfestasjóður  
Strandgötu 3  
600 Akureyrn

# Efnisyfirlit

---

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra .....	3
Könnunaráritun óháðs endurskoðanda .....	4
Rekstrarreikningur .....	5
Efnahagsreikningur .....	6
Yfirlit um breytingar á hlutdeildarskírteinum .....	7
Yfirlit um fjárfestingar .....	8
Skýringar .....	9

## Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Árshlutareikningur sjóðsins Veðskuldabréfasjóðs ÍV - fagfjárfestisjóðs er hluti af B-hluta árshlutareiknings ÍV sjóða hf. sem inniheldur árshlutareikning verðbréfasjóða, fjárfestingarsjóða og fagfjárfestisjóða rekstrarfélagsins. Hann er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða.

Tap varð á rekstri sjóðsins á tímabilinu 1. janúar til 30. júní 2015 að fjárhæð 4,2 millj. kr. Bóklært eigið fé sjóðsins í lok júní 2015 nam 825,4 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Stjórn og framkvæmdastjórn ÍV sjóða hf. hafa í dag rætt árshlutareikning sjóðsins fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2015 og staðfest hann með undirritun sinni.

Akureyri, 19. ágúst 2016.

Í stjórn félagsins:

Ausjórg Sigurðardóttir  
Ingólfur Guðjónsson  
Jón S. Arnarson

Framkvæmdastjórn:

Yfi Hlefi



## Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

### Til eigenda hlutdeildarskrteina Veðskuldabréfasjóðs ÍV

Við höfum kannað meðfylgjandi árs hlutareikning Veðskuldabréfasjóðs ÍV fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2015. Árs hlutareikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um breytingar á hlutdeildarskrteinum, yfirlit um fjárfestingar, yfirlit um reikningsskilæðferðir og aðrar skýringar. Árs hlutareikningur Veðskuldabréfasjóðs ÍV er hluti af B-hluta árs hlutareiknings ÍV sjóða hf. Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu árs hlutareikningsins í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Ábyrgð okkar felst í þeirri ályktun sem af könnun okkar leiðir.

#### Umfang könnunar

Könnun okkar var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410, sem fjallar um könnun óháðs endurskoðanda á árs hlutareikningum. Samkvæmt honum ber okkur að skipuleggja og haga könnuninni þannig að hófleg víska fást um að árs hlutareikningurinn sé án verulegra annmarka. Slík könnun felur í sér fyrirspurnir, einkum til starfsmanna sem eru ábyrgir fyrir fjármálum og reikningsskilum, ásamt greiningum á hinum ýmsu liðum reikningsskilanna og öðrum könnunaræðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn viðtækar æðgerðir 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 byggt á endurskoðun.

#### Álit

Við könnun okkar kom ekkert fram sem benti til þess að meðfylgjandi árs hlutareikningur gefi ekki glögga mynd af afkomu sjóðsins á tímabilinu, efnahag hans 30. júní 2015 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur.

Akureyri, 19. ágúst 2015.

Enor ehf.



Davíð Búi Halldórsson  
löggitur endurskoðandi

## Rekstrarreikningur 1. janúar til 30. júní 2015

Skýr.	Veðskuldebréfa- sjóður ÍV 1.1.-30.6. 2015	Veðskuldebréfa- sjóður ÍV 1.1.-30.6. 2014
<b>Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld:</b>		
Vextir og verðbætur .....	120.821	19.985
Vaxtagjöld og verðbætur .....	( 96.799 )	( 8.920 )
Hreinar fjármunatekjur og fjármagnsgjöld .....	<u>24.022</u>	<u>11.065</u>
<b>Rekstrargjöld</b>		
Umsýsluþóknun .....	15.984	10.773
Annar rekstrarkostnaður .....	12.215	1.061
	<u>28.198</u>	<u>11.835</u>
<b>Tap tímabilsins fært á hlutdeildarskirtelni .....</b>	<b>( 4.176 )</b>	<b>( 769 )</b>

## Efnahagsreikningur 30. júní 2015

Skýr.	Veðskuldabréfa- sjóður ÍV 30.6.2015	Veðskuldabréfa- sjóður ÍV 31.12.2014
<b>Eignir</b>		
Verðbréf með föstum tækjum .....	2.457.091	2.170.562
Hlutdeildarskírteini .....	1.424.389	0
Innlán hjá fjármála fyrirtækjum .....	0	650.876
Verðbréf samtals	<u>3.881.480</u>	<u>2.821.439</u>
Handbært fé .....	25.543	63.872
Aðrar eignir samtals	<u>25.543</u>	<u>63.872</u>
<b>Eignir samtals</b>	<u><u>3.907.023</u></u>	<u><u>2.885.311</u></u>
<b>Skuldir</b>		
Hlutdeildarskírteini .....	3 825.381	829.557
Hlutdeildarskírteini samtals	<u>825.381</u>	<u>829.557</u>
Útgefin skuldabréf .....	4 3.078.916	2.053.016
Skuldir við rekstrar- og vörslufélög .....	2.649	2.738
Aðrar skammtímaskuldir .....	76	0
Aðrar skuldir samtals	<u>3.081.642</u>	<u>2.055.754</u>
<b>Skuldir samtals</b>	<u><u>3.907.023</u></u>	<u><u>2.885.311</u></u>
Hlutdeildarskírteini .....	3 825.381	
Fjöldi eininga .....	<u>805.800</u>	
Gengi sjóðsbréfa í lok júní 2015 .....	<u>1,02</u>	

## Yfirlit um breytingar á hlutdeildarskírteinum 1. janúar til 30. júní 2015

	Skýr.	Veðskuldebréfa- sjóður ÍV 1.1.-30.6. 2015	Veðskuldebréfa- sjóður ÍV 1.1.-30.6. 2014
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Tap tímabilsins fært á hlutdeildarskírteini .....		( 4.176 )	( 769 )
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Seld hlutdeildarskírteini .....		0	805.800
Fjármögnunarhreyfingar		0	805.800
<b>(Lækkun) hækkun á hlutdeildarskírteinum .....</b>		<b>( 4.176 )</b>	<b>805.031</b>
<b>Hlutdeildarskírteini í ársbyrjun .....</b>		<b>829.557</b>	<b>0</b>
<b>Hlutdeildarskírteini í lok tímabilsins .....</b>		<b>825.381</b>	<b>805.031</b>

## Yfirlit um fjárfestingar 30. júní 2015

<b>Veðskuldebréfasjóður ÍV</b>	<b>Markaðsverð</b>	<b>% af hreinni eign</b>
<b>Skuldebréfaeign</b>		
Lindarvatn ehf. v/Thvorvaldsenstræti, Aðalstræti og Vallarstræti .....	404.534	49,0%
Kísiliðjan hf. v/Suðurlandsbraut 30 .....	357.000	43,3%
Gullhamrar ehf. v/Þjóðhildarstígur 2-6 .....	354.805	43,0%
Hótel Valhöll ehf. v/Þingholtsstræti-Seljugerði .....	320.474	38,8%
Hús & Lóðir ehf. v/Urðarhvarf 2 .....	312.524	37,9%
Kaffihúsið ehf. v/Bergþórugötu 23 .....	163.915	19,9%
Bak Höfn ehf. v/Vesturvör 13 .....	162.713	19,7%
Bílasala Suðurlands ehf. v/Fossnæs 14 .....	129.971	15,7%
Rúgbrauð ehf. v/Borgartún 6 .....	66.339	8,0%
Dverghamrar ehf. v/Hvaleyrarbraut 39 .....	50.914	6,2%
Ganghjól ehf. v/Austurstræti 3 .....	41.327	5,0%
Fremst ehf. v/Akralind 6 .....	51.966	6,3%
Víkurdrangar ehf. v/Hverfisgötu 100 .....	40.609	4,9%
	<b>2.457.091</b>	<b>297,7%</b>
<b>Hlutdeildarskírteini</b>		
Skammtímasjóður ÍV .....	1.424.389	172,6%
	<b>1.424.389</b>	<b>172,6%</b>
Heildarverðmæti fjárfestinga .....	<b>3.881.480</b>	<b>470,3%</b>
Handbætt fé .....	25.543	3,1%
Aðrar eignir og skuldir .....	( 3.081.642 )	( 373,4% )
Hlutdeildarskírteini samtals .....	<b>825.381</b>	<b>100,0%</b>

# Skýringar

## 1. Grundvöllur reikningskilanna

Árshlutareikningur Veðskuldabréfasjóðs ÍV - fagfjárfestisjóðs er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða. Hann byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum. Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum og eru fjárhæðir birtar í þúsundum. Sjóðurinn er hluti af ÍV sjóðum hf. sem er dótturfélag Íslenskra verðbréfa hf. og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar. Árshlutareikningur sjóðsins er ekki hluti af árshlutareikningi móðurfélagsins vegna eðli starfseminnar.

## 2. Reikningskilaaðferðir

### a. Verðtryggðar eignir og skuldir

Verðtryggðar eignir og skuldir eru umreiknaðar miðað við vísitölur sem tóku gildi í júlí 2015. Áfallnar verðbætur á höfuðstóligna og skulda eru færðar í rekstrarreikning sjóðsins.

### b. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

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

### c. Umsýsluþóknun

Sjóðurinn greiðir ÍV sjóðum hf. 0,4% umsýsluþóknun sem innifelur meðal annars laun starfsmanna rekstrarfélagsins, markaðskostnað og umsýslu við rekstur sjóðsins. Þóknunin reiknast sem fast hlutfall af skuldbundnu framlagi sjóðfélaga.

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

### d. Verðbréf með föstum tekjum - verðtryggð veðskuldabréf

Sjóðurinn fjárfestir í verðtryggðum veðskuldabréfum. Í bókhaldi sjóðsins eru veðskuldabréfin uppreiknuð miðað við neysliverðsvísitölu að viðbættum áföllnum ógreiddum vöxtum.

### e. Skattamál

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

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

## Skýringar frh.:

### 3. Hlutdeildarskrteini

Raunávöxtun Veðskuldabréfasjóðs ÍV í lok júní 2015.	<b>Síðustu 3 mánuði</b>	<b>Síðustu 6 mánuði</b>	<b>Síðustu 12 mánuði</b>
Veðskuldabréfasjóður ÍV .....	(1,51%)	(2,23%)	1,21%

Yfirlit um bókfært verðmæti og gengi hlutdeildarskrteina.

	<b>Bókfært verð 30.6.2015</b>	<b>Gengi 31.12.2014</b>	<b>Gengi 30.6.2015</b>	<b>Gengi 31.12.2014</b>
Veðskuldabréfasjóður ÍV .....	825.381	829.557	1,02	1,03

Yfirlit um hlutfallslega skiptingu eigna sjóðsins og fjárfestingarstefnu.

	<b>Eign 30.6.2015 %</b>	<b>Eign 31.12.2014 %</b>	<b>Breyting</b>	<b>Fjárfestingarstefna</b>	
				<b>Lágmark %</b>	<b>Hémark %</b>
<b>Veðskuldabréfasjóður ÍV</b>					
Skuldabréf stór Reykjavíkursvæði .....	29	25	4	80	100
Skuldabr. utan stór Reykjavíkursv. ....	2	2	0	0	20
Einstakur útgefandi .....	5	5	0	0	20
Einstök útgáfa .....	5	5	0	0	10
Reiðufé .....	0	1	-1		

Við útreikning á hlutfallslegrar skiptingu eigna sjóðsins þá er notað til grundvallar hvort sem hærra reynist eignir sjóðsins eða áskriftarskuldbindingar.

Sundurliðun fjárfestinga sjóðs og hlutfallsleg skipting

<b>Veðskuldabréfasjóður ÍV</b>	<b>kr.</b>	<b>%</b>
Aðrir fjármálagerningar, hlutdeildarskrteini .....	1.424.389	37
Aðrir fjármálagerningar, annað .....	2.457.091	63
Samtals .....	3.881.480	100

### 4. Útgefin skuldabréf

Sjóðurinn gefur meðal annars út skuldabréf til að fjármagna fjárfestingar sínar. Bréfin eru færð í bókhaldi sjóðsins á uppreiknuðu virði miðað við neysluverðsvisitölu að viðbættum áföllnum ógreiddum vöxtum. Gjaldtagi höfuðstóls bréfanna er 1. maí 2044.

Vaxtaberandi skuldir sjóðsins eru:	<b>Bókfært verð 30.6.2015</b>
Verðtryggð lán .....	3.078.916

### 5. Fækkun í fjárfestingaráði sjóðsins

Magnea Sverrisdóttir sem setið hefur í fjárfestingarráði sjóðsins fyrir hönd Lífeyrissjóðs starfsmanna sveitarfélaga og Lífeyrissjóðs starfsmanna Reykjavíkurborgar frá stofnun sagði sig úr ráðinu á tímabilinu. Eftir það sitja fjórir aðilar í fjárfestingaráði.

## 9. SKJÖL TIL SÝNIS

Meðan lýsing þessi er í gildi er hægt eftir atvikum að nálgast eftirfarandi skjöl á skrifstofu rekstrarfélags útgefanda að Strandgötu 3, 600 Akureyri auk þess sem nálgast má skjölin á eftirfarandi vefslóð útgefanda: <http://www.viv.is/is/um-viv> og <http://www.viv.is/is/um-viv/arsreikningar>

- a) Verðbréfalýsingu þessa
- b) Útgefandalýsingu dagsetta 29. apríl 2015
- c) Samantekt dagsetta 7. desember 2015
- d) Reglur útgefanda dagsettar 6. febrúar 2014.
- e) Útgáfulýsing VIV 14 1
- f) Endurskoðaðan ársreikning útgefanda vegna 2014, dags. 24. mars 2015
- g) Kannaðan árshlutareikning útgefanda vegna fyrri hluta árs 2015, dags. 30. júní 2015



## 10. ÚTGÁFULÝSING VIV 14 1



### ÚTGÁFULÝSING

#### ÚTGÁFA SKULDABRÉFA Í KERFI VERÐBRÉFASKRÁNINGAR ÍSLANDS HF

##### 1. kafli

##### *Almennar upplýsingar um útgefanda:*

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

Nafn útgefanda: Veðskuldabréfasjóður ÍV, kt. 541112-9950, stofndagur í nóvember 2012 (hér eftir nefnt „útgefandi“)

Aðsetur: Strandgötu 3, 600 Akureyri

Heimild fyrir útgáfu: Stjórn Rekstrarfélags verðbréfasjóða ÍV hf., kt. 491001-2080 (rekstrarfélag útgefanda) samþykkti útgáfu skuldabréfaflokks þessa þann 27.01.2014.

- 1.2 *Nöfn og kennitölur forsvarsmanna útgefanda.*

Frankvæmdastjóri Rekstrarfélags Verðbréfasjóða ÍV hf.:

Jón Helgi Pétursson, kt. 270274-4989, Ægissíðu 22, 610 Grenivík.

Sjóðstjóri Veðskuldabréfasjóðs ÍV:

Hreinn Þór Hauksson, kt. 270981-4109, Skálagerði 3, 600 Akureyri.

Stjórnarmenn: Arnbjörg Sigurðardóttir, kt. 100173-3879

Ingvar Már Gíslason, kt. 241176-4959

Anton Benjamínsson, kt. 311060-5979

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

Útgefandi er fagfjárfestingsjóður, sbr. 60. gr. laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestingsjóði. Sjóðurinn er rekinn af Rekstrarfélagi verðbréfasjóða ÍV hf., sem hefur starfsleyfi sem rekstrarfélag verðbréfasjóða skv. lögum um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002 og rekur verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestingsjóði skv. II, III. og IV kafla laga nr. 128/2011.

STP  
70

## 2. kafli

### Upplýsingar um útgáfuna:

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

Jón Helgi Pétursson, kt. 270274-4989, netfang: [jhp@rviv.is](mailto:jhp@rviv.is)  
Hreinn Þór Hauksson, kt. 270981-4109, netfang: [hreinn@rviv.is](mailto:hreinn@rviv.is)

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

Auðkenni:	VIV 14 1
Útgefandi:	Veðskuldabréfasjóður ÍV, kt. 541112-9950 (sjóður skv. 60. gr. laga 128/2011)
Tegund bréfs:	Vaxtagreiðslubríf til 30 ára með vaxtagreiðslum á 12 mánaða fresti. Gjaldlagi höfuðstóls er í maí 2044.
Ábyrgð á greiðslu útgáfu:	Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslu þessara skuldabréfa en sjóðurinn (útgefandi) er rekinn af Rekstrarfélagi verðbréfasjóða ÍV hf. Útgefandi ber ábyrgð á fjárskuldbindingum sínum, þar með talið skuldabréfum þessum, eingöngu með þeim eignum sem tilbeyra honum hverju sinni, sbr. 2. mgr. 60. gr. laga nr. 128/2011  Rekstrarfélag verðbréfasjóða ÍV hf. er skaðlaust af útgáfu skuldabréfanna og ber ekki ábyrgð á greiðslu afborgana höfuðstóls, vaxta, verðbóta innheimtukostnaðar eða hvaða greiðslum sem er vegna skuldabréfa þessa, hvorki að hluta til né í heild. Rekstrarfélag verðbréfasjóða ÍV hf. er hvorki skuldari né ábyrgðarmaður á skuldabréfum þessum.
ISIN:	IS0000024818
Skráning í kauphöll:	Já, skuldabréfið verður skráð. Stefnt er að skráningu fyrir 31/08/2014
Heildarheimild útgáfu:	ISK 8.000.000.000, opin þokkur
Fjárhæð útgáfu á nú:	ISK 1.000.000.000
Nafnverðseiningar:	ISK 1
Útgáfudagur:	8. maí 2014
Lokagjaldlagi:	1. maí 2044
Verðtrygging:	Neysluverðsvísitala - grunnildi Skuldabréfin eru verðtryggð með vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu í maí 2014, sem er 419,7 stig. Höfuðstóll skuldarinnar breytist í hlutfalli við breytingar á vísitölunni frá grunnildi til gjaldlags. Höfuðstóll skuldarinnar er reiknaður út áður en vextir eru reiknaðir.
Nafnvextir:	Fastir flötir vextir -3.5% vextir sem reiknast árlega. Dagaregla við útreikning er 30/360.
Fyrsti vaxtadagur:	8. maí 2014
Fyrsti gjaldlagi vaxta:	1. maí 2015
Fjöldi gjaldlags á ári:	Einn vaxtagjaldlagi á ári.
Gjaldmiðill	ISK
Uppgreiðsluheimild/Uppgreiðsluskylda:	Uppgreiðsluheimild er á skuldabréfaflokknum. Útgefandi er

STP.  
MP

	heimilt að greiða skuldabréfaflokkinn upp að hluta eða öllu leyti áður en til samningsbundins lokagjalds kemur. Útgefandi skal nýta allt það fé sem hann fær frá greiðendum veðskuldabréfa eða vegna sölu þeirra til þess að greiða afborganir af skuldabréfinu og til umframtíðis þess eftir atvikum.
<b>Eignir til tryggingar skuldabréfs</b>	<p>Skuldabréf þetta felur ekki í sér bein veð, heldur standa allar eignir útgefanda (fjárfestingar) til tryggingar á greiðslu skuldabréfa útgefnum af útgefanda.</p> <p>Fjárfestingastefna útgefanda, skv. 4. gr. reglna hans, eru takmarkaðar við fjárfestingar í:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Löngum veðtrygðum skuldabréfum útgefnum af lögaðilum sem tryggð eru með veði í tekjuberandi fasteignum (atvinnu og búðarhúsnæði skráðu hjá FMR).</li> <li>ii. Lánsamningi tryggðum með tryggingarbréfi í fasteign þegar opið er aðili er eigandi fasteigna eða leigjandi þennar á langtímasamningi.</li> </ul> <p>Þá bindur sjóðurinn jafnframt fé sitt í innlénnum fjármálagrynni til skammta tíma.</p> <p>Vextir og afborganir eða annar hagnaður af eignum útgefanda skal standa straum af vöxtum og afborgunum af útgefnum skuldabréfum sjóðsins. Að þeim greiddum verða vextir og afborganir eða annar hagnaður af eignum sjóðsins greiddur til hlutdeildaskrárinna í réttu hlutfalli við hlutdeildarskrárinna.</p> <p>Útgefandi er óheimilt að veðsetja eignir og tekjur sínar.</p>
<b>Skuldabréfaeigendur:</b>	Allir þeir sem eiga kröfur á útgefanda á grundvelli skuldabréfa í skuldabréfaflokknum og geta framvísað staðfestingu á eign sinni á vörslureikningi hjá reikningsstofnun með sannanlegum hætti
<b>Skuldabréfin:</b>	Skuldabréf í skuldabréfaflokki þessum með auðkennd VIV 14 1 (hér á eftir einnig „skuldabréfin“ eða skuldabréfaflokkurinn)

STP  
JAT

<b>Rekstrarfélag útgefanda:</b>	Rekstrarfélag Verðbréfasjóða IV hf. er rekstrarfélag útgefanda og hefur starfsleyfi frá Fjármálaeftirlitinu. Rekstrarfélagið er ábyrgt fyrir daglegum rekstri útgefanda og kemur fram fyrir hönd hans. Þá er rekstrarfélaginu heimilt að samþykkja fyrir hönd útgefanda alla samninga og önnur skjöl sem útgefandi er aðili að. Einnig er það hlutverk rekstrarfélagsins að koma fram fyrir hönd útgefanda gagnvart mótaðilum hans og gæta þannig hagsmuna skuldabréfæiganda. Þá annast rekstrarfélagið alla umsýslu tengdum fjárfestingum útgefanda.
---------------------------------	---

<b>Umsjónaraðili útgáfu og skipun óháðs umboðsmanns skuldabréfæiganda:</b>	Íslensk verðbréf hf., kt. 610587-1519, hafa umsjón með útgáfu þessari. Umsjónaraðili skal koma fram sem tengiliður milli skuldabréfæiganda og útgefanda. Umsjónaraðili skal taka á móti tilkynningum frá útgefanda um atriði sem varða getu hans til þess að greiða af skuldabréfunum eða öðrum þeim atriðum sem geta varðað gjaldfellingu þeirra. Slíkar tilkynningar skal útgefandi jafnframt ávallt senda til NASDAQ OMX á Íslandi. Ef til gjaldfellingar kemur skal umsjónaraðili kalla saman fund skuldabréfæiganda og leggja fram tillögu um óháðan umboðsmann skuldabréfæiganda sem gætir hagsmuna þeirra gagnvart útgefanda og öðrum kröfuhöfum. Umboðsmaður verður skipaður með samþykki einfalda meirihluta skuldabréfæiganda. Skuldabréfæigendur bera allan kostnað af skipun slíks umboðsmanns.
--	---

<b>Gjaldfelling vegna vanskila:</b>	<p>Greiði útgefandi ekki á gjalddaga skuldabréfanna, enda hafi skuldabréfæigandi fyrir þann tíma framvísað með sannarlegum hætti staðfestingu á eign sinni á VS reikningi hjá reikningsstofnun, er skuldabréfæiganda heimilt að innheimta dráttarvextil í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndaálag, sbr. 1 mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af gjaldfallni eða gjaldfelldri upphæð. Undantekning er ef gjalddagi skuldabréfanna er ekki bankadagur og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, en þá reiknast ekki dráttarvextir.</p> <p>Hafi greiðsla ekki verið inn á hendi 14 dögum eftir gjalddaga eða 14 dögum eftir að innheimubréfi hafi verið framvísað til greiðslu, enda hafi skuldabréfæigandi þá ekki fengið greitt í gegnum VS reikning hjá Verðbréfaskráningu Íslands, er skuldabréfæiganda heimilt að fella alla skuldina í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Nýti skuldabréfæigandi heimild til gjaldfellingar skal hann þegar í stað senda tilkynningu um slíkt til útgefanda og til Nasdaq OMX á Íslandi.</p> <p>Verði skuldin gjaldfelld samkvæmt framansögðu, má gera aðför hjá skuldara til fullnustu skuldarinnar, án undangengins dóms eða réttarsáttar skv. 7. tl. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, að undangenginni greiðsluáskorun skv. 7. gr. laganna. Auk þess að ná til hífudstóls skuldarinnar, nær aðfararheimild þessi til vaxta, verðbóta, dráttarvaxta auk alls kostnaðar af innheimtuadgerðum sbr. 2. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989.</p>
-------------------------------------	--

<b>Sérstök skilyrði og heimildir til gjaldfellingar:</b>	Kröfur skuldabréfæiganda samkvæmt skuldabréfaflokki þessum eru ávallt jafnréttáttar (e. pari passu) innbyrðis. Óheimilt er að veita öðrum jafnréttáttum skuldbindingum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfæiganda.
--	--

STP  
ZPP

	<p>Útgefanda er óheimilt að skuldsetja sig frekar en skv. skuldabréfaútgáfu þessarar.</p> <p>Skuldabréfaeigendum er heimilt að gjaldfella útstandandi höfuðból skuldabréfanna eins og hann er hverju sinni ef útgefandi brýtur gegn þeim sérstöku skilyrðum sem hér koma fram eða ef eithvað eitt eftirfarandi tilfella mun eiga sér stað:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Greiðsla hefur ekki verið innt af hendi 14 dögum eftir gjalddaga.</li> <li>Skuldabréfaflokkurinn er ekki skráður á Nasdaq OMX á Íslandi fyrir 1.11.2014.</li> <li>Útgefandi brýtur gegn uppgreiðsluskyldu sinni að hluta eða öllu leyti.</li> <li>Útgefandi veðsetur eignir sínar eða skuldsetur sig frekar með útgáfu skuldabréfa umfram heimild skv. þessari útgáfu eða með öðrum hætti.</li> <li>Brúð er gegn ákvæði 1. mgr. (c. þari passu) og einhverjum skuldabréfaeiganda veitti sérstök trygging eða greiðsla umfram aðra skuldabréfaeigendur.</li> <li>Útgefandi gerir breytingar á reglum sínum í andstöðu við 15. gr. reglna útgefanda.</li> </ol> <p>Gjaldfelli eigandi skuldabréfs í skuldabréfaflokki kröfu sína í samræmi við ákvæði skuldabréfaflokksins áður en að töku hans til viðskipta kemur skal útgefandi upplýsa aðra skuldabréfaeigendur um slíka gjaldfellingu.</p> <p>Útgefandi skal tilkynna um gjaldfellingu í gegnum fréttakerfi Nasdaq OMX á Íslandi sama dag og slík tilkynning berst honum.</p>
<p><b>Framsali</b></p>	<p>Ekki eru takmarkanir á framsali skuldabréfa skv. útgáfu þessari. Einungis er heimilt að framselja skuldabréfin til nafngreinds aðila. Skuldabréfin eru gefin út með rafrænum hætti í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf. og 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. Eignaskráning rafréfa hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf. veitir skráðum eiganda hennar lögformlega heimild fyrir þeim réttindum sem hann er skráður eigandi að. Yfirtit Verðbréfaskráningar um eigendur skuldabréfanna skal skoðast sem fullgild sönnun fyrir eignarrétti. Greiðslur og tilkynningar eru sendar til þess aðila sem á hverjum tíma er skráður eigandi viðkomandi skuldabréfa.</p> <p>Til að tryggja réttindi skuldabréfaeigenda og upplýsingagjöf til þeirra fram að skráningu skuldabréfanna á Nasdaq OMX á Íslandi, skal útgefanda heimilt að afla upplýsinga hjá Verðbréfaskráningu Íslands um skráða skuldabréfaeigendur á hverjum tíma. Heimild þessi fellur niður við skráningu skuldabréfaflokksins á Nasdaq OMX á Íslandi, eða öðrum skipulegum verðbréfamarkaði.</p>
<p><b>Stimpilgjald</b></p>	<p>Ekkert stimpilgjald er greitt af útgáfu þessari sbr. 115. gr. laga um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002.</p>
<p><b>Ágreiningsmál</b></p>	<p>Rísi mál út af skuld þessari má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur skv. ákvæðum 17. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.</p>
<p><b>Annað:</b></p>	<p>Andvirði skuldabréfaútgáfunnar mun vera nýtt til að fjármagna fjárfestingar útgefanda í samræmi við reglur hans.</p>
<p><b>Skilmálabreyting</b></p>	<p>Til að samþykka skilmálabreytingu á skuldabréfaflokki þarf samþykki 66,67% eigenda útgefna skuldabréfa flokksins. Umsjónaraðili skal annast fundarboðun skuldabréfaeigenda. Fundarboðun, fundargögn og niðurstaður fundar skuldabréfaeigenda skulu tilkynnt í fréttakerfi Nasdaq OMX á Íslandi.</p>

STP  
MS

<b>Helming:</b>	Stjórn Rekstrarfélags verðbréfasjóða ÍV hf. samþykkti þann 27.01.2014 að gefa út verðtrygðan skuldabréfaflokk að nafnverði allt að ISK 9.000.000.000 með framangreindum skilmálum.
<b>Viðtökudráttur</b>	Ef ekki er tengdur bankareikningur við VS reikning eiganda skuldabréfs, sbr. 5. tl. 9. gr. reglugerðar nr. 397/2000 skal eigandinn unna sér til útgefanda til að móttaka greiðslu. Verði greiðsla ekki vitjað hjá útgefanda á réttum gjalddaga mun útgefandi hvorki greiða dráttarvexti né verðbætur frá gjalddaga til þess dags sem greiðslunnar er krafist og hún fer fram.
<b>Afskráning</b>	Skuldabréfaflokkurinn 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.

- 2.3 *Hlunnindi sem tengd eru skuldabréfunum, útreikningar þeirra og nýting.*  
Engin sérstök hlunnindi eru tengd skuldabréfunum umfram það sem komið hefur fram hér að ofan.
- 2.4 *Skattur á tekjur af skuldabréfum sem haldið er eftir til staðgreiðslu í upprunalandinu og/eda í skráningarlandinu. Greint skal frá hvort útgefandi ábyrgist að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir.*  
Um skattalega meðferð skuldabréfa fer samkvæmt gildandi skattalögum á Íslandi á hverjum tíma.  
Útgefandi mun ekki halda eftir staðgreiðsluskatti af greiðslum vegna skuldabréfanna og ábyrgist ekki að honum sé haldið eftir, sbr. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 94/1996 um staðgreiðslu á fjármagnstekjur. Skuldabréfaeigendur á sérhverjum tíma bera sjálfir ábyrgð á staðgreiðslu fjármagnstekna sinna af skuldabréfunum.
- 2.5 *Tilgreint sé inn á hvaða VS - reikning ráðstafa eigi útgefnum skuldabréfum.*  
VS reikningur Verðskuldabréfasjóðs ÍV, kt. 541112-9950, nr. 419351.
- 2.6 *Aðrar upplýsingar um hina fyrirhuguðu útgáfu eda útgefendur sem Verðbréfaskráning telur nauðsynlegar.*  
Á ekki við.

### 3. kafli

#### **Upplýsingar um þá sem annast útgáfulýsingu og ábyrgjast endurskoðun ársreikninga:**

- 3.1 *Nöfn, kennitölur og netfang þeirra sem annast útgáfulýsingu.*  
Íslensk verðbréf hf., kt. 610587-1519,  
Baldur Snorrason, kt. 210273-3369, netfang: [baldur@iv.is](mailto:baldur@iv.is)  
S: 460-4703  
Vilhjálmur Bergs, kt. 170272-3009, netfang: [vilhjalmur@iv.is](mailto:vilhjalmur@iv.is)  
S: 460-4740

SP  
21

- 3.2 *Nöfn, kennitölur og netfang löggiltra endurskoðenda úttefanda undanfarin þrjú ár.*  
Davíð Búi Halldórsson, kt. 190777-5299, [david@enor.is](mailto:david@enor.is), Þorsteinn Þorsteinsson, kt. 170566-4679, [tthorsteinsson@kpmg.is](mailto:tthorsteinsson@kpmg.is)  
ENOR ehf., kt. 530612-2010, Hafnarstræti 53, Akureyri, s. 430-1800 er núverandi endurskoðandi úttefanda eða frá 2013.

### **Fylgigögn með útgáfulýsingu:**

- 4.1 *Staðfesting opinbers skráningaradila á tilurð úttefanda.*  
Staðfesting send VBSI hf.
- 4.2 *Staðfesting á að úttefandi hafi tekið formlega ákvörðun um hina fyrirhuguðu rafrænu útgáfu eða önnur gögn þar að lústandi svo sem staðfest afrit af fundargerð eða vísun í lög eða reglur sem gilda um útgáfuna.*  
Staðfesting send VBSI hf.
- 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 úttefanda við hann.*  
Á ekki við.
- 4.5 *Óski Verðbréfaskráning eftir því skal leggja fram staðfesta yfirlýsingu héraðsdómara um að félag sé ekki undir gjaldþrotaskiptum.*  
Á ekki við.
- 4.6 *Önnur fylgigögn vegna hinnar fyrirhuguðu útgáfu sem Verðbréfaskráning telur nauðsynleg.*  
Á ekki við.

Akureyri, 6. maí 2014.

F.h. úttefanda, *Verðbréfasjóða IV hf.*  
Sl. 491001-2080  
Skrádagóla 3, 600 Akureyri  
  
Jón Helgi Pétursson

F.h. Íslenskra verðbréfa hf.  
  
Sveinn Torfi Pálsson

Verðbréfaskráning Íslands  
Laugavegi 182, 5. hæð  
105 Reykjavík

Skilmálabreyting á VIV 14 1, ISIN: 0000024818

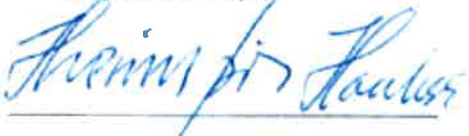
Eftirfarandi skilmálabreyting hefur verið gerð á skuldabréfaflokknum með auðkennið VIV 14 1 og ISIN nr. 0000024818 þar sem útgefandinn er Veðskuldabréfasjóður ÍV, kt. 541112-9950, fagfjárfestastjóður í rekstri Rekstrarfélags Íslenskra verðbréfa hf.:

1. Í ákvæði um „Sérstök skilyrði og heimildir til gjaldfellingar í b lið tilgreinds skuldabréfs stendur nú: „Skuldabréfaflokkurinn er ekki skráður á Nasdaq OMX á Íslandi fyrir 1.11.2014.“
2. Skilmálabreytingin felur í sér að textinn í tilgreindum b.lið verði breytt þannig að þar standi eftir skilmálabreytingu þessa:  
„Skuldabréfaflokkurinn er ekki skráður á Nasdaq OMX á Íslandi fyrir 1.05.2015“


Skilmálabreyting þessi var samþykkt á fundi eigenda skuldabréfaflokksins þann 5. mars 2015 með fullnægjandi meirihluta atkvæða.

Akureyri, 5. mars 2015

F.h. Veðskuldabréfasjóðs ÍV



F.h. Rekstrarfélags verðbréfasjóða ÍV





Verðbréfaskráning Íslands  
Laugavegi 182, 5. hæð  
105 Reykjavík

Leiðrétting á ákvæðum skuldabréfaflokksins VIV 14 1, ISIN: 0000024818

1. Í upplýsingum um nafnvexti skuldabréfaflokksins VIV 14 1 í kafla 2.2 í útgáfulýsingu hans, kemur fram eftirfarandi ákvæði:

*Fastir flatir vextir -3,5% vextir sem reiknast árlega. Dagaregla við útreikning er 30/360.*

Hér er bersýnilega um innsláttarvillu að ræða, en ákvæðið skal hljóða svo:

*Fastir flatir vextir 3,5% sem reiknast árlega. Dagaregla við útreikning er 30/360.*

2. Í upplýsingum um heildarheimild útgáfu kemur fram: *ISK 8.000.000.000, opinn flokkur*

Þetta er leiðrétt hér með, en heildarheimild útgáfunnar, sbr. fjárfestingarloforð, er eftirfarandi: *ISK 7.252.200.000*

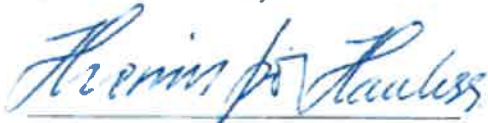
3. Þá kemur fram undir liðnum *Heimild*: *Stjórn Rekstrarfélags verðbréfasjóða ÍV samþykkti þann 27.1.2014 að gefa út verðtryggðan skuldabréfaflokk að nafnverði allt að ISK 9.000.000.000 með framangreindum skilmálum.*

Við þetta bætist nú eftirfarandi klausa: *Stjórn Rekstrarfélags verðbréfasjóða ÍV hefur í dag, 14. apríl 2015, samþykkt að lækka heimildina í kr. 7.252.200.000. Þetta er gert í samræmi við reglur sjóðsins útgefnar 9. febrúar 2014 en þar kemur fram að heildarútgáfa skuldabréfa skuli nema 90% af heildaráskriftum í sjóðinn, sem nema kr. 8.058.000.000.*

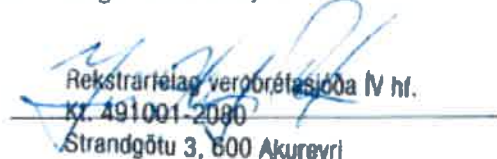
Framangreindar breytingar tilkynnast hér með.

Akureyri, 14. apríl 2015

F. h. Veðskuldabréfasjóðs ÍV



F. h. Rekstrarfélags verðbréfasjóða ÍV



Rekstrarfélag verðbréfasjóða ÍV hf.  
Kt. 491001-2000  
Strandgötu 3, 600 Akureyri