VEÐSKULDABRÉFASJÓÐUR ÍV

Veðskuldabréfasjóður ÍV

Lýsing

21. júní 2016

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 upplýsingaskyldu, 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	Samantekt þessa skal lesa sem inngang að lýsingu VIV 14 1 dagsett 21. júní 2016. Lýsingin er gerð í samræmi við ákvæði íslenskra laga og reglugerða um verðbréfaviðskipti, sbr. lög nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti. Ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfum útgefanda skal tekin á grundvelli lýsingarinnar í heild. 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 einkaréttarábyrgð fellur eingöngu á þá einstaklinga sem lögðu fram samantektina, þ.m.t. þýðingu hennar, einungis ef hún er villandi, ónákvæm eða í ósamræmi við aðra hluta lýsingarinnar, eða ef hún veitir ekki í samhengi við aðra hluta lýsingarinnar, lykilupplýsingar til aðstoðar fjárfestum þegar þeir íhuga hvort fjárfesta skuli í slíkum verðbréfum.
A.2	Samþykki fyrir notkun fjármálamilliliða á lýsingunni við síðari endursölu eða endanlegt útboð verðbréfa	Lýsing þessi er útbúin af Íslenskum verðbréfum hf. vegna töku skuldabréfa í skuldabréfaflokknum VIV 14 1 til viðskipta á NASDAQ Iceland (hér eftir „Kauphöllin"). Tilgangur hennar er að veita fjárfestum upplýsingar um skuldabréfin og útgefandann. Eftir töku bréfanna 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.

B. Útgefandi

Liður	Upplýsingaskylda	Upplýsingar
B.1	Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti útgefanda	Lög- og viðskiptaheiti útgefanda er Veðskuldabréfasjóður ÍV .
B.2	Lögheimili og félagaform útgefanda ásamt löggjöf sem útgefandi starfar eftir.	Útgefandi er með lögheimili að Strandgötu 3, 600 Akureyri, Íslandi. Útgefandi er fagfjárfestasjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði.
B.16	Eignarhald	Útgefandi er fagfjárfestasjóður 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	Markmið útgefanda er að ávaxta með sem 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 verður annar hagnaður af eignum sjóðsins greiddur til hlutdeildarskírteinishafa í réttu hlutfalli við hlutdeildarskírteiniseign. 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. ÍV sjóðir hf. er rekstraraðili sjóðsins og fer með rekstur hans í samræmi við lög nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Lögformlegt heiti rekstrarfélagsins og viðskiptaheiti er 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.
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 2015 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 skuldabréfa skv. endurskoðuðum ársreikningi m.v. 31. desember 2015 var kr. 3.856.186 þús. Handbært fé var kr. 80.542 þús. og eign í hlutdeildarskírteinum lausafjársjóða kr. 2.398.421 þús. Samtals eignir kr. 6.335.149 þús. Áætlað virði veðskuldabréfa m.v. 18. maí 2016 nam kr. 4.716.683 þús., eign í lausafjársjóðum nam 1.547.901 þús og handbært fé 12.688 þús. Tölur m.v. 18. maí 2016 byggja á upplýsingum rekstrarfélags en eru hvorki kannaðar né endurskoðaðar.

Útgefandi	Nafnverð 18.maí 2016 (ókannað og óendurskoðað)	Virði 18. maí 2016 (ókannað og óendurskoðað)	Nafnverð 31. des. 2015 (endurskoðað ársuppgjör)	Bókfært virði 31. des. 2015 (endurskoðað ársuppgjör)	Vægi innan fjárfestingar-safns 18. maí 2016	Vægi af heildar-skuldbindingu 18. maí 2016	Breyting frá ársuppgjö 2015 mv 18.maí 2016
Bak Höfn ehf.	160.000.000	159.740.000	160.000.000	159.547.556	2,5%	2,0%	
Bilasala	127.500.000	127.545.518	127.500.000	128.046.001	2,0%	1,6%	
Dverghamrar	50.000.000	49.803.800	50.000.000	49.730.764	0,8%	0,6%	
F1 ehf.	52.250.000	52.256.531	52.250.000	52.900.989	0,8%	0,6%	
Fóbos ehf.	36.750.000	36.465.776	36.750.000	36.698.954	0,6%	0,5%	
Ganghjól ehf.	41.250.000	41.009.389	41.250.000	41.124.996	0,6%	0,5%	
GG ehf	180.000.000	179.755.020	180.000.000	181.185.620	2,8%	2,2%	
Go-101 ehf.	66.000.000	66.251.526	66.000.000	65.819.700	1,0%	0,8%	
Guðmundur	40.875.000	39.704.953	40.875.000	39.881.429	0,6%	0,5%	
Gullhamrar	350.000.000	348.499.200	350.000.000	348.227.852	5,5%	4,3%	
Gullhamrar	47.000.000	46.909.948	47.000.000	46.693.593	0,7%	0,6%	
Gullhellir ehf.	25.000.000	24.844.275	25.000.000	25.062.948	0,4%	0,3%	
Hótel Selfoss	100.000.000	100.154.700	100.000.000	100.800.322	1,6%	1,2%	
Hótel Valhöll	315.000.000	313.808.355	315.000.000	315.568.377	4,9%	3,9%	
Hús & Lóðir ehf.	302.500.000	307.608.923	302.500.000	307.842.993	4,9%	3,8%	
Hvannir ehf.	178.000.000	179.325.922	0	0	2,8%	2,2%	Já, nýtt
Hvolur ehf	175.000.000	176.036.000	0	0	2,8%	2,2%	Já, nýtt
IV eignir ehf.	65.400.000	65.518.832	65.400.000	66.119.211	1,0%	0,8%	
Kaffihúsið ehf.	160.000.000	161.441.760	160.000.000	161.450.560	2,5%	2,0%	
Kaskur ehf	280.000.000	279.908.160	280.000.000	280.651.898	4,4%	3,5%	
Kísiliðjan hf	350.000.000	351.225.700	350.000.000	351.586.994	5,5%	4,4%	
Lindarvatn ehf.	396.000.000	404.352.432	400.000.000	404.983.814	6,4%	5,0%	
Magnhús ehf.	90.000.000	89.511.930	64.500.000	65.412.106	1,4%	1,1%	
PKP	85.000.000	85.048.025	0	0	1,3%	1,1%	Já, nýtt
ROR ehf	35.775.000	35.539.314	35.775.000	35.817.906	0,6%	0,4%	
ROR ehf	31.500.000	31.292.478	31.500.000	31.537.779	0,5%	0,4%	
Rúgbrauð ehf	65.000.000	65.110.110	65.000.000	65.360.055	1,0%	0,8%	
Laugavegur 56	40.000.000	39.882.920	40.000.000	40.058.208	0,6%	0,5%	
Skák ehf	25.000.000	24.391.600	25.000.000	24.593.772	0,4%	0,3%	
Vellir ehf.	140.000.000	143.009.020	0	0	2,3%	1,8%	Já, nýtt
Vellir ehf.	105.000.000	107.203.845			1,7%	1,3%	Já, nýtt
SB52 Holding	86.000.000	87.508.526	0	0	1,4%	1,1%	Já, nýtt
X 459 ehf.	380.000.000	378.158.140	380.000.000	379.631.747	6,0%	4,7%	
ÞJ13 ehf.	68.530.000	68.755.738	0	0	1,1%	0,9%	Já, nýtt
Þrengsli ehf.	50.000.000	49.105.350	50.000.000	49.578.563	0,8%	0,6%	

Laust fé	12.688.421	12.688.421	83.787.378	83.787.378	0,2%	0,2%
Lausafjársjóðir	99.666.228	1.547.901.136	157.843.971	2.398.421.301	24,4%	29,8%
Umsýsluþóknun	1.501.216	-1.501.216	2.737.512	2.737.512	0,0%	0,0%
Áfallnir vextir	1.068.441	1.068.441			0,0%	0,0%
Óuppgert	0	0	0	0	0,0%	0,0%
	4.815.254.306	6.276.840.498	4.085.668.861	6.340.860.898		

Útgefandi hefur mv. 18. maí 2016 fjárfest í 30 veðskuldabréfum sem útgefin eru af 26 lögaðilum. Veðskuldabréfin eru tryggð með veði í 143 fasteignum (fastanúmer) sem allar eru skilgreindar sem tekjuberandi húsnæði, stærstur hluti hinna veðsettu fasteigna er staðsettur á höfuðborgarsvæðinu. Veðskuldabréfin bera vexti á bilinu 3,74%-5,2% og er höfuðstóll þeirra bundinn vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu á bilinu 415,9 til 432,3 stig.
Fjárfestingareignir eftir 31. desember 2015 byggja ekki á endurskoðuðu eða könnuðu uppgjöri.

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

Ekki hefur verið framkvæmt sérstakt verðmat á hinum veðsettu fasteignum frá því að fjárfestingar sjóðsins hófust. Samanlagt fasteignamat undirliggjandi eigna sem standa til tryggingar fjárfestingum útgefanda m.v. 18. maí 2016 var samtals kr. 7.754.680 þús. Á sama tíma var virði veðskuldabréfa í eigu útgefanda 4.716.683 þús. Veðsetningarhlutfall m.v. fasteignamat var því 61% m.v. sama tíma, en það byggir hins vegar hvorki á endurskoðuðu né könnuðu uppgjöri. Sambærilegt brunabótamat fasteigna m.v. 18. maí 2016 var samtals kr. 12.461.190 þús. og veðsetningarhlutfall 38%, en það byggir hins vegar hvorki á endurskoðuðu né könnuðu uppgjöri.

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	Lýsing þessi er útgefin í samhengi við stækkun skuldabréfaflokksins VIV 14 1. Eftir stækkun þá sem hér um ræðir mun útgáfuheimild flokksins vera fullnýtt og útgefandi því ekki gefa út fleiri skuldabréf í flokknum VIV 14 1. Sú stækkun sem hér um ræðir verður nýtt til frekari fjárfestinga í veðskuldabréfum sem munu þá bætast við undirliggjandi eignir útgefanda til tryggingar kröfum útgefanda.
B.28	Lýsing á skipulagi	Veðskuldabréfasjóður ÍV nýtur sérfræðiráðgjafar RU ráðgjöf ehf. kt. 561208-0190,

	viðskipta.	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. Umsóknir tilvonandi lántaka berast ráðgjafafyrirtækinu til umsagnar, sem sendir umsóknir sem teljast uppfylla allar kröfur um fjárfestingar sjóðsins áfram til sjóðsstjóra útgefanda. Sjóðstjóri útgefanda tekur svo endanlega ákvörðun um fjárfestingu að fengnu áliti 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. 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.
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 skuldabréfanna nýtir útgefandi tekjur sínar af afborgunum vegna veðskuldabréfanna. Væntanlegar árlegar vaxtatekjur af eignum útgefanda eru áætlaðar hærri en árlegar vaxtagreiðslur af skuldbindingum hans. Mismuninum á þessum tveimur fjárhæðum verður í fyrsta lagi ráðstafað til að standa undir árlegri umsýsluþóknun rekstraraðila og þeim kostnaði sem felst í að halda úti skuldabréfaflokki sem tekinn hefur verið til viðskipta í Kauphöllinni 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. 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 lokagjalddaga skuldabréfanna kemur. 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 skuldabréf með veði/um í fasteign/um.
B.30	Nafn og lýsing upphafsaðila að verðbréfum eigna	Á ekki við.
B.33	Starfsemi. Lögheimili og félagaform. Skipulag. Stærstu eigendur. Samandregnar fjárhags-upplýsingar. Pro forma fjárhags-	Útgefandi er skilgreindur sem sjóður um sameiginlega fjárfestingu sem eingöngu stendur fagfjárfestum til boða. Útgefandi er fagfjárfestasjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Lögheimili útgefanda er að Strandgötu 3, 600 Akureyri, Íslandi og stofndagur hans var þann 14. nóvember 2012. Útgefandi er fagfjárfestasjóður er rekinn af ÍV sjóðum hf. sem fer með æðsta vald í málefnum útgefanda í samræmi við lög og við reglur útgefanda sjálfs. Eigendur hlutdeildarskírteina sjóðsins eru 23 fagfjárfestar, sbr. upplýsingar í lið B.16 hér að framan.

	upplýsingar. Rekstraráætlun. Fjöldi hluta. Arðgreiðslustefna. Helstu áhættuþættir sem eiga við um útgefanda eða atvinnugrein hans.	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. 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 samstæðuuppgjöri Íslenskra verðbréfa hf. en útgefandi er, líkt og aðrir sjóðir á vegum rekstrarfélagsins, ekki hluti af samstæðuuppgjöri Íslenskra verðbréfa hf. Samkvæmt endurskoðuðum ársreikningi 2015 námu heildareignir sjóðsins þann 31. desember 2015 kr. 6.335.149 þús., þar af var andvirði veðtryggðra skuldabréfa kr. 3.856.186 þús., eign í hlutdeildarskírteinum lausafjársjóða nam kr. 2.398.421 þús. og handbært fé kr 80.542 þús. Frá endurskoðuðu uppgjör 2015 til 18. maí 2016 eru fjárfestingareignir (veðtryggð skuldabréf) orðin 30 og áætlað virði þeirra 4.716.683 þús sbr. yfirlit í B25 hér að framan. 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 2015, í könnuðu 6 mánaða árshlutauppgjöri 2015 né í öðrum uppgjörum sjóðsins Engar mikilvægar breytingar hafa orðið á fjárhagsstöðu eða viðskiptastöðu útgefanda, aðrar en þær sem raktar eru hér að framan og tengjast nýjum fjárfestingum í veðtryggðum skuldabréfum. Engar verulegar óæskilegar breytingar hafa orðið á framtíðarhorfum útgefanda frá endurskoðuðum ársreikningi 2015 til dagsetningar þessarar lýsingar. Að frádregnum greiðslum á vöxtum eða afborgunum af skuldabréfum skal hagnaður af eignum sjóðsins greiddur til hlutdeildarskírteinishafa í réttu hlutfalli við hlutdeildarskírteinisinneign. 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. Hvorki upplýsingargjöf um pro forma fjárhagsupplýsingar né rekstraráætlun eiga við útgefanda.
B.34	Fjárfestingarmarkmið-, stefna,-takmarkanir og gerningar.	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 verðtryggðum 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. 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. 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 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.
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 fagfjárfestasjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Samkvæmt 63. gr. laganna hefur Fjármálaeftirlitið eftirlit með að starfsemi fagfjárfestasjóða sé í samræmi við lögin og reglugerðir settar samkvæmt þeim.
B.37	Lýsing á dæmigerðum fjárfesti sem sjóður um sameiginlega fjárfestingu er ætlaður.	Útgefandi er fagfjárfestasjóður, sbr. 60. gr. laga um nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði og, stendur fagfjárfestum til boða.
B.38	Ef í meginmáli lýsingarinnar kemur fram að heimilt sé að meira en 20% af brúttóeignum sjóðs um sameiginlega fjárfestingu megi: a)a) fjárfesta, beint eða óbeint, í einni undirliggjandi eign eða b) fjárfesta í einum eða fleiri sjóðum um sameiginlega fjárfestingu sem síðan er heimilt að fjárfesta fyrir meira en 20% af brúttóeignum sínum í öðrum sjóðum um sameiginlega fjárfestingu eða c) c) vera háð lánshæfi eða greiðslugetu eins mótaðila. Skal lýsa fjárfestingunni ásamt umfangi hennar:	Á ekki við.
B.39	Sjóður um sameiginlega fjárfestingu er heimilt að fjárfesta meira en 40% af brúttóeignum sínum í öðrum sjóði um sameiginlega fjárfestingu	Á ekki við.
B.40	Þjónustuaðilar umsækjanda	ÍV sjóðir hf. er rekstarfélag útgefanda og fer með rekstur hans í samræmi skv. lögum nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði.

		ÍV sjóðir hf. er sjálfstætt starfandi fjármálafyrirtæki samkvæmt lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Umsjónaraðili vegna stækkunar skuldabréfaflokks Veðskuldabréfasjóðs ÍV, VIV 14 1, og töku til viðskipta í Kauphöllinni 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. Árleg umsýsluþóknun sjóðsins til rekstrarfélagins 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 umsýsluþóknun 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. Rekstrarfélag útgefanda er heimilt að útvista öðrum aðilum verkefni sem varða sjóðinn skv. 8. gr. reglna hans. 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. 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	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 sérfræðiþekkingu 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. 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 fagfjárfestasjóði.
B.42	Mat á eignum	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. Bókfært virði eigna skv. framansögðu verður ekki tilkynnt fjárfestum sérstaklega en mun koma fram í árs- og árshlutareikningum rekstrarfélagsins í samræmi við reglur nr. 97/2004, sbr. reglur nr. 1065/2008 um reikningsskil rekstarfélaga verðbréfasjóða sem settar voru af Fjármálaeftirlitinu og mun mat fara fram á hálfsársfresti í tengslum við gerð reikninganna. Rekstrarfélaginu ber lagaskylda til að láta útbúa og birta árshluta- og ársreikninga sbr. lög nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Engin ákvæði eru til staðar varðandi heimild til að fresta mati á eignum útgefanda.

B.43	Gagnkvæmar skuldbindingar	Á ekki við.
B.44	Valdar fjárhagsupplýsingar	Útgefandi hóf starfsemi sína í ársbyrjun 2014. Afkomuspá hefur ekki verið gefin út af hálfu útgefanda. Ársreikningur útgefanda fyrir árið 2015 hefur verið endurskoðaður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla. Neðangreind gögn eru úr endurskoðuðum ársreikningi útgefanda mv. 31. desember 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.

Rekstrarreikningur árið 2015

	Skýr.	Veðskuldabréfa-sjóður IV 2015	Veðskuldabréfa-sjóður IV 2014
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld:			
Vextir og verðbætur		211.146	85.332
Vaxtagjöld og verðbætur		(161.818)	(31.311)
Hreinar fjármunatekjur og fjármagnsgjöld		49.328	54.021
Rekstrargjöld			
Umsýsluþóknun		32.232	27.022
Annar rekstrarkostnaður		16.304	3.242
		48.536	30.264
Hagnaður ársins færður á hlutdeildarskírteini		792	23.757

Efnahagsreikningur 31. desember 2015

	Skýr.	Veðskuldabréfa-sjóður IV 31.12.2015	Veðskuldabréfa-sjóður IV 31.12.2014
Eignir			
Verðbréf með föstum tekjum		3 856 186	2 170 562
Hlutdeildarskírteini		2 398 421	0
Innlán hjá fjármálafyrirtækjum		0	650 876
Verðbréf samtals		6 254 607	2 821 439
Handbært fé		80 542	63 872
Aðrar eignir samtals		80 542	63 872
Eignir samtals		6 335 149	2 885 311
Skuldir			
Hlutdeildarskírteini	3	830 349	829 557
Hlutdeildarskírteini samtals		830 349	829 557
Útgefin skuldabréf	4	5 500 457	2 053 016
Skuldir við rekstrar- og vörslufélög		2 738	2 738
Aðrar skammtímaskuldir		1 606	0
Aðrar skuldir samtals		5 504 800	2 055 754
Skuldir samtals		6 335 149	2 885 311
Hlutdeildarskírteini	3	830 349	
Fjöldi eininga		805 800	
Gengi sjóðsbréfa í árslok 2015		1,03	

Yfirlit um breytingar á hlutdeildarskírteinum árið 2015

	Skýr.	Veðskuldabréfa-sjóður IV 2015	Veðskuldabréfa sjóður I\ 201\
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður ársins færður á hlutdeildarskírteini		792	23 757
Fjármögnunarhreyfingar			
Seld hlutdeildarskírteini		0	805 800
Fjármögnunarhreyfingar		0	805 800
Hækkun á hlutdeildarskírteinum		792	829 557
Hlutdeildarskírteini í ársbyrjun		829 557	0
Hlutdeildarskírteini í árslok	3	830 349	829 557

B.45	Lýsing á eignasafni sjóðs um sameiginlega fjárfestingu.	Útgefandi hefur miðað við 18. maí 2016 fjárfest í 39 skuldabréfum sem útgefin eru af 32 lögaðilum. Veðskuldabréfin eru tryggð með veði í 143 fasteignum (fastanr.) sem allar eru skilgreindar sem tekjuberandi húsnæði. Veðskuldabréfin bera vexti á bilinu 3,74%-5,2% og er höfuðstóll þeirra bundinn vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu á bilinu 415,9 til 432,3 stig.
B.46	Upplýsingar um nýlegasta bókfærða (nettóvirði) hvers verðbréfs (ef við á).	Upphæðir eru í þúsundum króna.

Yfirlit um fjárfestingar 31. desember 2015

Veðskuldabréfasjóður ÍV	Markaðsverð	% af hreinni eign
Skuldabréfaeign		
Lindarvatn ehf. v/Thvorvaldsenstræti, Aðalstræti og Vallarstræti	404 984	48,8%
Gullhamrar veitingahús ehf. v/Þjóðhildarstígur 2-6	394 921	47,6%
X 459 ehf. v/Vatnsstig 11	379 632	45,7%
Kísiliðjan hf. v/Suðurlandsbraut 30	351 587	42,3%
Hótel Valhöll ehf. v/Þingholtsstræti-Seljugerð	315 568	38,0%
Hús & Lóðir ehf. v/Urðarhvarf 2	307 843	37,1%
Kaskur ehf. v/Hamraborg 7	280 652	33,8%
GG ehf. v/Tryggvagata 15	181 186	21,8%
Kaffihúsið ehf. v/Bergþórugötu 23	161 451	19,4%
Bak Höfn ehf. v/Vesturvör 13	159 548	19,2%
Bílasala Suðurlands ehf. v/Fossnes 14	128 046	15,4%
Hótel Selfoss ehf. v/Eyrarvegur 2	100 800	12,1%
Rör ehf. v/Laugavegur 86-94	67 356	8,1%
ÍV eignir ehf. v/Suðurhólar 8 / Fífusel 35	66 119	8,0%
Go-101 ehf. v/Njarðargötu 29	65 820	7,9%
Magnhús ehf. v/Nönnugötu 7	65 412	7,9%
Rúgbrauð ehf. v/Borgartún 6	65 360	7,9%
F1 ehf. v/Fitjabraut 1B	52 901	6,4%
Dverghamrar ehf. v/Hvaleyrarbraut 39	49 731	6,0%
Þrengsli ehf. v/Laugavegur 86-94	49 579	6,0%
Ganghjól ehf. v/Austurstræti 3	41 125	5,0%
Sipal ehf. v/Hverfisgötu 100	40 058	4,8%
Guðmundur Hafsteinsson ehf. v/Akralind 6	39 881	4,8%
Fóbos ehf. v/Grensásvegs 3	36 970	4,5%
Gullhellir ehf v/Bildshöfða 18	25 063	3,0%
Skák ehf. v/Melabraut 20	24 594	3,0%
	3 856 186	464,4%
Hlutdeildarskírteini		
ÍV Skammtímasjóður	2 398 421	288,8%
	2 398 421	288,8%
Heildarverðmæti fjárfestinga	6 254 607	753,3%
Handbært fé	80 542	9,7%
Aðrar eignir og skuldir	(5 504 800)	(663,0%)
Hlutdeildarskírteini samtals	830 349	100,0%

Yfirlit um hlutfallslega skiptingu eigna sjóðsins og fjárfestingarstefnu

	Eign 31.12.2015 %	Eign 31.12.2014 %	Breyting	Fjárfestingarstefna Lágmark %	Hám
Veðskuldabréfasjóður ÍV					
Skuldabréf stór Reykjavíkursvæði	45	25	20	80	1
Skuldabr. utan stór Reykjavíkursv	3	2	1	0	
Einstakur útgefandi	5	5	0	0	
Einstök útgáfa	5	5	0	0	
Reiðufé	1	1	0		

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

C. Verðbréf

Liður	Upplýsingaskylda	Upplýsingar
C.1	Tegund og flokkur verðbréfa sem eru boðin til sölu og tekin tekin til viðskipta í kauphöll.	Höfuðstólsfjárhæð útgefinna skuldabréfa í flokknum VIV 14 1 er kr. 5.250.000.000 og fyrirhuguð stækkun er kr. 2.002.200.000. Heildarheimild útgáfu í flokknum nemur kr. 7.252.200.000. að nafnverði. Heimild til stækkunar verður þannig full nýtt. Skuldabréfin eru verðtryggð m.v. vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu maí mánaðar 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 Nasdaq

		verðbréfaskráningar 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. forgangsröðun og takmörkun þess á réttindum.	Engin sérstök réttindi, hlunnindi eða forkaupsréttarákvæði fylgja kaupum á skuldabréfunum. Kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfaflokki þessum eru ávallt jafnrétthár (e. pari passu) innbyrðis. Óheimilt er að veita öðrum jafnrétthaum skuldbindingum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda.
C.9.	Nafnvextir. Upphafsdagur og gjalddagi vaxta. Gjalddagi 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 óreglulega og verður tilkynnt í kerfum Nasdaq Iceland og á heimasíðu sjóðsins. Íslensk verðbréf hf. er umsjónaraðili með útgáfu skuldabréfaflokksins og er tengiliður milli skuldabréfaeiganda og útgefanda. Fyrirsvar fyrir handhafa skuldabréfa á ekki við.
C.10.	Afleiðuþáttur	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.	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: **Lausa- og fjármögnunaráhætta** Lausafjáráhætta er hættan á að sjóðurinn geti ekki staðið við skuldbindingar sínar þegar þær gjaldfalla. Sjóðurinn kemur til með að fá bæði höfuðstóls- og vaxtagreiðslur af veðskuldabréfunum og verða þessar greiðslur notaðar til að greiða vexti af VIV 14 1 auk þess sem sjóðurinn er með handbært fé. Greiðslugeta sjóðsins og þar með lausafjár- og fjármögnunarhætta er að miklu leyti háð endurgreiðslugetu mótaðila útgefanda í þeim fjármálagerningum sem sjóðurinn fjárfestir í. **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 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. **Útlánaáhætta** Ætlunin er að eignir útgefanda, sem eru í formi veðskuldabréfanna, standi undir greiðsluflæði skuldabréfa útgefanda. Endurgreiðsla á skuldabréfum útgefanda er því undir því komin að greiðendur veðskuldabréfanna standi við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda. 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. **Sértæk áhætta útgefanda** Útgefandi er fagfjárfestasjóður í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Takmarkanir á fjárfestingarheimildum verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða sem fram koma í lögum nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði, gilda ekki um fagfjárfestasjóði. 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. **Rekstraráhætta og útvistunaráhætta** 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 greiðsluflæði útgefinna skuldabréfa. Séu fjárfestingar ekki með þeim hætti getur það komið niður á getu útgefanda til að mæta skuldbindingum sínum. **Fasteignamarkaðsáhætta** Þar sem skuldabréfin eru tryggð með fasteignaveðlánum getur verðþróun á fasteignamarkaði haft áhrif á getu útgefanda til að standa undir greiðsluskuldbindingum sínum ef útgefandi þarf að leysa til sín fasteignir vegna vanskila á veðskuldabréfunum.
D.3	Lykilupplýsingar um helstu áhættur sem varða verðbréfin sérstaklega	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: **Markaðsáhætta** Aðstæður á markaði breytast og hefur það í för með sér að ávöxtunarkrafa hækkar eða lækkar, markaðsaðstæður hafa á endanum áhrif á verð og þar með markaðsvirði bréfanna. Að auki geta aðstæður útgefanda breyst og þær breytingar geta haft áhrif á viðhorf fjárfesta gagnvart skuldabréfunum til hækkunar eða lækkunar þeirrar ávöxtunarkröfu sem eðlilegt er að gera til bréfanna. Fjárfestar geta því ekki gengið að því sem vísu að selja bréfin á sömu ávöxtunarkröfu og þeir kaupa þau á. **Áhætta tengd útlánum og tryggingarsafni útgefanda** Áhætta tengd útlánum 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 greiðsluflæði 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 143 fasteignum (fastanr.) sem allar eru í eigu lögaðila. Það felur í sér áhættu fyrir fjárfesta ef virði framangreindra fasteigna rýrnar. **Seljanleikaáhætta og eftirmarkaður**

		Þrátt fyrir að skuldabréfin hafi verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq 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 **Útlánaáhætta** 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. **Uppgjörsáhætta** Ekki er sjálfgefið að uppgjör á vöxtum og afborgunum skili sér rétt í gegnum greiðslukerfi eða verði með þeim hætti sem fjárfestar gera ráð fyrir sökum mistaka eða tafa hjá mótaðila. 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.

E. Útboðið

Liður	Upplýsingaskylda	Upplýsingar
E.2b.	Ástæða útgáfu og ráðstöfun andvirðis	Stærð skuldabréfaflokksins VIV 14 1 var kr. 5.250.000 þús og verður kr. 7.252.200 þús 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 lausafjársjóða.
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.	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 verðbréfmarkaði NASDAQ Iceland. Íslensk verðbréf hf. er eigandi ÍV sjóða hf. sem annast rekstur fagfjárfestasjóðsins 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 útgefenda samtals að fjárhæð kr. 4.000.000 og skuldabréf að nafnvirði kr. 26.062.058. Samtals eign félagsins í skuldabréfum verður 36.000.000 við stækkun flokksins. 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. Fjárfestingarráð útgefanda er skipað fulltrúum hlutdeildarskírteinishafa og skuldabréfeigenda, 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 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). 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.

		Í 15. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði er kveðið á um aðskilnað reksturs og vörslu og óhæði. 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 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. Rekstrarfélagið hefur sett sér innri reglur til þess að taka á mögulegum hagsmunaárekstrum, t.a.m. reglur um hagsmunaárekstra, reglur um viðskipti starfsmanna og starfsreglur stjórnar. Þá koma stjórnarhættir félagsins fram í stjórnarháttayfirlýsingu, sem birt er á vefsíðu félagsins: http://www.ivsjodir.is/static/files/stjornarhattayfirlysing-19012015.pdf 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 verðbréfaviðskipti.
E.7.	Kostnaður	Útgefandi greiðir allan kostnað útgefanda við stækkun skuldabréfaflokksins töku til viðskipta í Kauphöllinni. Kostnaðurinn er áætlaður allt að kr. 3.500.000. 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, þóknun til ráðgjafa umsjónaraðila lýsingar svo og kostnað við birtingu tilkynninga.

Hluti II

Verðbréfalýsing

VEÐSKULDABRÉFASJÓÐUR ÍV

Veðskuldabréfasjóður ÍV

Verðbréfalýsing

21. júní 2016

Efnisyfirlit

1. ÁHÆTTUÞÆTTIR 4
   1.1. Markaðsáhætta – seljanleikaáhætta 4
   1.2. Vanskilaáhætta 5
   1.3. Áhætta tengd útlánum 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 ÍV sjóða 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. Framsal 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 20
6. UNDIRLIGGJANDI EIGNIR TIL TRYGGINGAR FJÁRFESTINGUM ÚTGEFANDA 23
6.1. Fyrirkomulag fjárfestinga í veðskuldabréfum 23
6.2. Fjárfestingar útgefanda 24
6.3. Áætlað sjóðstreymi útgefanda 26
6.4. Um ráðstöfun uppgreiðsluandvirðis eigna sjóðsins 27
6.5. Skilmálar undirliggjandi fjárfestinga 27
6.6. Veðskuldabréf, fjárhæð, gjalddagar og útgáfudagur 28
6.6.1. Reiknað veðsetningarhlutfall fasteigna við fjárfestingu: 29
6.6.2. Fasteignir sem eru veðtryggðar auk fasteigna- og brunabótamats: 31
6.6.3. Skuldabréf útgefin af Lindarvatni ehf. 35
6.7. Tölfræðileg gögn fjárfestinga 36
7. KOSTNAÐUR VEGNA TÖKU TIL VIÐSKIPTA 38
8. SKJÖL TIL SÝNIS 39
9. ÚTGÁFULÝSING VIV 14 1 39

1. ÁHÆTTUÞÆTTIR

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

Áður en fjárfestar taka ákvörðun um að fjárfesta í skuldabréfum í flokknum VIV 14 1, hér eftir nefnd „skuldabréfin", eru þeir m.a. hvattir til að kynna sér vel fjárfestingarstefnu og upplýsingar um eignir útgefandans í útgefendalýsingu dagsettri 21. júní 2016. 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 30. 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 f) í verðbréfalýsingu 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 greiðsluflæði skuldabréfa útgefanda. Allar kröfur á hendur útgefanda til endurgreiðslu skuldabréfanna eru jafnréttháar. 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 útlánum 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 3,74-5,2%.

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 verðbréfaviðskipti 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 févítis og/eða að Kauphöllin taki verðbréf útgefanda úr viðskiptum. Um viðurlög við brotum á lögum nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti 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 Iceland hf.

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

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 Iceland hf.. Lýsingin samanstendur af þremur aðskildum skjölum; verðbréfalýsingu þessari dagsettri 21. júní 2016., útgefandalýsingu dagsettri 21. júní 2016 og samantekt dagsettri 21. júní 2016.

Framangreint fer fram í samræmi við íslensk lög og reglugerðir, meðal annars lög nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti 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 verðbréfaviðskipti. 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 21. júní 2016 og verðbréfalýsingu þessari dagsettri 21. júní 2016.

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 21. júní 2016 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 21. júní2016. 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 21. júní 2016 í neinni lögsögu.

Verðbréfalýsingin og önnur skjöl sem tilheyra lýsingu útgefanda dagsettri 21. júní 2016 eru einungis birt á íslensku og má nálgast með rafrænum hætti á vefsíðu útgefanda : 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 Kauphöllinni 30. apríl 2015. Skráðar voru samtals 3.000.000.000 einingar, samtals að nafnverði 3.000.000.000 kr. Skuldabréfaflokkurinn var stækkaður sem nam kr. 2.250.000.000 að nafnvirði í desember 2015 og var stækkunin tekin til viðskipta í Kauphöllinni 15. desember 2015. Stjórn rekstrarfélags útgefanda hefur óskað eftir stækkun skuldabréfaflokksins, og að viðbótin verði tekin til viðskipta í Kauphöllinni. Óskað er eftir stækkun skuldabréfaflokksins sem nemur samtals 2.002.200.000 einingum eða kr. 2.002.200.000 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 Kauphöllinni er að tryggja fjárfestum að starfshættir og upplýsingagjöf m.a. um fjárhagsstöðu útgefanda séu í samræmi við lög nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti og reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga, útgefnar af Kauphöllinni, eins og þær eru á hverjum tíma, svo og að auka markaðshæfi skuldabréfanna.

2.3. Yfirlýsing stjórnar ÍV sjóða 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, 21. júní 2016

F.h. ÍV sjóða hf.

Kolbeinn Friðriksson,	Jón Helgi Pétursson,
formaður stjórnar	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 hagsmunaárekstrar

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 nafnvirði kr. 4.000.000 og í samræmi við þá hlutdeildarskírteiniseign er Íslensk verðbréf hf. eigandi í skuldabréfaflokknum VIV 14 1 samtals að fjárhæð kr. 36.000.000 að nafnverði, eftir stækkun og eru þá fjárfestingarloforð full nýtt.

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% hlutafjár 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 óhæði. 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 rekstrarfélagins í umfjöllun um rekstrarfélagið í útgefandalýsingu útgefanda sem dags. er 21. júní 2016.

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 verðbréfaviðskipti. 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 26. 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 Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík.
Lántakar:	Lögaðilar sem skulda sjóðnum í samræmi við skilmála skuldabréfanna.
Rekstrarfélagið:	ÍV sjóðir hf., kt. 491001-2080, Strandgötu 3, 600 Akureyri.
Skuldabréfin:	Skuldabréf útgefin af útgefanda og skráð í kerfum Nasdaq verðbréfamiðstöð 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 og/eða önnur skuldabréf, s.s. rafrænt skáð, tryggð með veði í fasteignum í eigu lögaðila skv. undirliggjandi tryggingarbréfum.
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 fagfjárfestasjóður, skráður á Íslandi, í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, sbr. 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði.

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. 5.250.000.000 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. 7.252.200.000 í VIV 14 1 og fjárfestingarloforð og stækkunarheimild skuldabréfaflokksins þar með full nýtt.

Fram að þeirri stækkun sem þessi lýsing tekur til hafa skuldabréf í flokknum verið seld á fjórum útgáfudögum og því fimm útgáfum alls. Í þrjú fyrstu skiptin voru gefin út kr. 1.000.000.000. að nafnvirði í hvert sinn. Í fjórðu útgáfu voru 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, 16. mars 2015 og 7. desember 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 fimmtu útgáfu eru nú gefnar út kr. 2.002.200.000 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 verðtryggðum höfuðstól á genginu 1 fyrir hverja krónu nafnverðs Uppgjör viðskiptanna verður 7 virkum dögum eftir staðfestingu lýsingar.

3.3. Stærð skuldabréfaflokks, einingar, tegund og auðkenni

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

Skuldabréfin eru verðtryggð og bera fasta 3,5% vexti sem greiddir eru árlega. Fjöldi útgefinna eininga í skuldabréfaflokknum verður eftir stækkun 7.252.200.000 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, 15. desember 2015 og 29. júní 2016.
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 grunngildi 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
Uppgreiðslu-heimild /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 gjaldfelldri 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 innheimtubréfi 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 Iceland hf..

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 jafnrétthaár (e. pari passu) innbyrðis. Óheimilt er að veita öðrum jafnrétthaum 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 útistandandi 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 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 skuldabréfaeiganda 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 á Ísland samdægurs.

3.6. Skilmálabreytingar

Til að samþykkja skilmálabreytingu á skuldabréfaflokknum þarf samþykki 66,67% eigenda útgefinna bréfa skuldabréfaflokksins miðað við fjárhæð bréfanna. Umsjónaraðili skal annast fundarboðun skuldabréfaeigenda. Fundarboðun, fundargögn og niðurstöður fundar skuldabréfaeigenda skulu tilkynnt í fréttakerfi Nasdaq 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. 7.252.200.000. af heimildinni og hún þar með full nýtt.

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 heildaráskriftum 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. 5.250.000.000. Stækkunin telur kr. 2.002.200.000, samtals kr. 7.252.200.000 að nafnvirði. Skv. ársreikningi útgefanda var bókfært verðmæti útgefinna skuldabréfa þann 31. desember 2015 kr. 5.500.457.000.

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 eftirtaldar fjárfestingar:

i) Löngum verðtryggðum skuldabréfum útgefnum af lögaðilum sem tryggð eru með veði í tekjuberandi fasteignum (atvinnu og íbúðarhúsnæði skráðu hjá FMR).

ii) Lánssamningi tryggðum með tryggingarbréfi í fasteign þegar opinber aðili er eigandi fasteignar eða leigjandi hennar á langtímasamningi.

Þá bindur útgefandi jafnframt fé sitt í innlánum 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 hlutdeildaskírteinishafa í réttu hlutfalli við hlutdeildarskírteiniseign.

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, 7. desember 2015 og 29. júní 2016, sem birt hefur verið vegna útgáfu skuldabréfanna í kerfi Verðbréfaskráningar. Afrit af útgáfulýsingunni má finna í kafla f) 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 umsýsluþóknunar, 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 rafbréfa 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 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 útgefenda 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 kauphallarinnar auk þess að slíkt kæmi fram á heimasíðu sjóðsins: 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 hálfsársuppgjör. Fjárfestar hafa aðgengi að ársreikningi og hálfsáruppgjöri 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 Iceland hf.

Vanskil á eignum útgefanda m.v. 18. maí 2016 voru 11.542.215. kr.

4.3. Kostnaður og þóknanir

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. fjárfestaloforðum. 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 rekstrarfélagins og RU ráðgjafar ehf. á meðan útgefandi starfar. Árleg þóknun vörslufyrirtækis útgefanda greiðist af þóknun rekstrarfélagsins.

Aðrar þóknanir 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 Verðbréfaskráningar, 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 VIV 14 1 til Kauphallarinnar og Verðbréfaskráningar sem er áætlað kr. 1.400.000 samanlagt miðað við að heildarútgáfa skuldabréfaflokksins sé kr. 7.252.200.000. Ekki eru fyrirsjáanlegar 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 útgefenda 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 fagfjárfestasjóði. 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 fjármálagerninga 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 verðbréfaviðskipti sem felst í framkvæmd fyrirmæla fyrir hönd viðskiptavina skv. töluliđ 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, sjóðaumsýslu 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%), Arctica Finance 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: Andri Teitsson, stjórnarformaður, og meðstjórnendurnir Jóna Jónsdóttir og Hinrik Bergs. 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.

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 verðbréfaslýsingu þessari sem og í útgefandalýsingu dags. 21. júní 2016 er að finna endurskoðaðan ársreikning vegna ársins 2015 sem undirritaður er af Davíð Búa Halldórssyni, löggiltum endurskoðanda, fyrir hönd Enor ehf. Áritun ársreiknings 2015 er án athugasemda.

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 verðbréfaviðskipti og samkvæmt reglum Nasdaq Iceland. Fjármálaeftirlitið hefur eftirlit með starfsemi bankans.

5. VALDAR FJÁRHAGSUPPLÝSINGAR

Samkvæmt endurskoðuðum ársreikningi 2015 námu heildareignir útgefanda þann 31. desember 2015 kr. 6.335.149 þús. Þær samanstanda af veðskuldabréfum kr. 3.856.186 þús., Hlutdeildarskírteinum

lausafjársjóða 2.398.421 þús og handbæru fé kr. 80.542 þús. Gengi hlutdeildarskírteina útgefanda nam 1,03 kr. á hverja einingu þann 31. desember 2015. Bókfært virði útgefinna skuldabréfa útgefanda miðað við 31. desember 2015 voru kr. 5.500.457 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 ársuppgjörs, 31. desember 2015 fram til 18. maí 2016 hefur virði fjárfestinga útgefanda breyst þannig að virði veðskuldabréfa nemur 4.716.683 þús., eign í hlutadeildarskírteinum lausafjársjóða nam 1.547.901 þús. og handbært fé var 12.688 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 endurskoðuðum ársreikningi 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 og endurskoðaðs ársreiknings 2015 til dagsetningar lýsingar þessarar. Upphæðir eru gefnar upp í þús. kr.

Rekstrarreikningur árið 2015

	Skýr.	Veðskuldabréfa-sjóður ÍV 2015	Veðskuldabréfa-sjóður ÍV 2014
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld:			
Vextir og verðbætur		211.146	85.332
Vaxtagjöld og verðbætur		(161.818)	(31.311)
Hreinar fjármunatekjur og fjármagnsgjöld		49.328	54.021
Rekstrargjöld			
Umsýsluþóknun		32.232	27.022
Annar rekstrarkostnaður		16.304	3.242
		48.536	30.264
Hagnaður ársins færður á hlutdeildarskírteini		792	23.757

Efnahagsreikningur 31. desember 2015

	Skýr.	Veðskuldabréfa-sjóður ÍV 31.12.2015	Veðskuldabréfa-sjóður ÍV 31.12.2014
Eignir			
Verðbréf með föstum tekjum		3.856.186	2.170.562
Hlutdeildarskírteini		2.398.421	0
Innlán hjá fjármálafyrirtækjum		0	650.876
Verðbréf samtals		6.254.607	2.821.439
Handbært fé		80.542	63.872
Aðrar eignir samtals		80.542	63.872
Eignir samtals		6.335.149	2.885.311
Skuldir			
Hlutdeildarskírteini	3	830.349	829.557
Hlutdeildarskírteini samtals		830.349	829.557
Útgefin skuldabréf	4	5.500.457	2.053.016
Skuldir við rekstrar- og vörslufélög		2.738	2.738
Aðrar skammtímaskuldir		1.606	0
Aðrar skuldir samtals		5.504.800	2.055.754
Skuldir samtals		6.335.149	2.885.311
Hlutdeildarskírteini	3	830.349	
Fjöldi eininga		805.800	
Gengi sjóðsbréfa í árslok 2015		1,03	

Yfirlit um breytingar á hlutdeildarskírteinum árið 2015

	Skýr.	Veðskuldabréfa-sjóður IV 2015	Veðskuldabréfa-sjóður IV 2014
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður ársins færður á hlutdeildarskírteini		792	23.757
Fjármögnunarhreyfingar			
Seld hlutdeildarskírteini		0	805.800
Fjármögnunarhreyfingar		0	805.800
Hækkun á hlutdeildarskírteinum		792	829.557
Hlutdeildarskírteini í ársbyrjun		829.557	0
Hlutdeildarskírteini í árslok	3	830.349	829.557

Hlutdeildarskírteini

Raunávöxtun Veðskuldabréfasjóðs ÍV í árslok 2015	Síðustu 3 mánuði	Síðustu 6 mánuði	Síðustu 12 mánuði
Veðskuldabréfasjóður ÍV	1,30%	(0,02%)	(2,24%)

6. UNDIRLIGGJANDI EIGNIR TIL TRYGGINGAR FJÁRFESTINGUM ÚTGEFANDA

6.1. Fyrirkomulag fjárfestinga í veðskuldabréfum

Útgefandi hefur samið um sérfræðiráðgjöf á sviði fasteignafjármögnunar við 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 útgefanda hófst í febrúar árið 2014. Einungis er búið að fjárfesta fyrir hluta fjárfestingarheimildar. Fjárfestingartímabili útgefanda lýkur þann 26. febrúar 2017, skv. ákvörðun fjárfestingarráðs útgefanda um framlengingu á fjárfestingartímabils um eitt ár sbr. heimild þar um skv. 2. mgr. 9. gr. reglna útgefanda. 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 endurskoðað, sbr. ársreikning mv. 31.desember 2015. Hér á eftir er að finna greiningu endurskoðanda á fjárfestingum útgefanda:

Yfirlit um fjárfestingar 31. desember 2015

Veðskuldabréfasjóður ÍV	**Markaðsverð**	**% af hreinni eign**
Skuldabréfaeign		
Lindarvatn ehf. v/Thvorvaldsenstræti, Aðalstræti og Vallarstræti	404.984	48,8%
Gullhamrar veitingahús ehf. v/Þjóðhildarstígur 2-6	394.921	47,6%
X 459 ehf. v/Vatnsstíg 11	379.632	45,7%
Kísiliðjan hf. v/Suðurlandsbraut 30	351.587	42,3%
Hótel Valhöll ehf. v/Þingholtsstræti-Seljugerði	315.568	38,0%
Hús & Lóðir ehf. v/Urðarhvarf 2	307.843	37,1%
Kaskur ehf. v/Hamraborg 7	280.652	33,8%
GG ehf. v/Tryggvagata 15	181.186	21,8%
Kaffihúsið ehf. v/Bergþórugötu 23	161.451	19,4%
Bak Höfn ehf. v/Vesturvör 13	159.548	19,2%
Bílasala Suðurlands ehf. v/Fossnes 14	128.046	15,4%
Hótel Selfoss ehf. v/Eyrarvegur 2	100.800	12,1%
Rör ehf. v/Laugavegur 86-94	67.356	8,1%
ÍV eignir ehf. v/Suðurhólar 8 / Fífusel 35	66.119	8,0%
Go-101 ehf. v/Njarðargötu 29	65.820	7,9%
Magnhús ehf. v/Nönnugötu 7	65.412	7,9%
Rúgbrauð ehf. v/Borgartún 6	65.360	7,9%
F1 ehf. v/Fitjabraut 1B	52.901	6,4%
Dverghamrar ehf. v/Hvaleyrarbraut 39	49.731	6,0%
Þrengsli ehf. v/Laugavegur 86-94	49.579	6,0%
Ganghjól ehf. v/Austurstræti 3	41.125	5,0%
Sipal ehf. v/Hverfisgötu 100	40.058	4,8%
Guðmundur Hafsteinsson ehf. v/Akralind 6	39.881	4,8%
Fóbos ehf. v/Grensásvegs 3	36.970	4,5%
Gullhellir ehf v/Bíldshöfða 18	25.063	3,0%
Skák ehf. v/Melabraut 20	24.594	3,0%
	3.856.186	464,4%
Hlutdeildarskírteini		
ÍV Skammtímasjóður	2.398.421	288,8%
	2.398.421	288,8%
Heildarverðmæti fjárfestinga	6.254.607	753,3%
Handbært fé	80.542	9,7%
Aðrar eignir og skuldir	(5.504.800)	(663,0%)
Hlutdeildarskírteini samtals	830.349	100,0%

Yfirlit um hlutfallslega skiptingu eigna sjóðsins og fjárfestingarstefnu.

	Eign 31.12.2015 %	**Eign 31.12.2014 %**	**Breyting**	**Fjárfestingarstefna Lágmark %**	**Fjárfestingarstefna Hámark %**
Veðskuldabréfasjóður ÍV					
Skuldabréf stór Reykjavíkursvæði	45	25	20	80	100
Skuldabr. utan stór Reykjavíkursv.	3	2	1	0	20
Einstakur útgefandi	5	5	0	0	20
Einstök útgáfa	5	5	0	0	10
Reiðufé	1	1	0		

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

Samkvæmt endurskoðuðum ársreikningi 2015 nam stærsta einstaka útlánaáhætta útgefanda 48,8% af hreinni eign sjóðsins, en 10,4% af heildarfjárfestingum útgefanda í veðskuldabréfum. Sambærilegt hlutfall af heildarfjárfestingu útgefanda í veðskuldabréfum m.v. 18. maí 2016 nam 8,4% skv. óstaðfestum tölum frá rekstrarfélagi úgefanda. 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 á Íslandi og miðast við 31. desember 2015 fram 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.

Tvær fjárfestingar sem fram koma í yfirliti um fjárfestingar 31. desember 2015 fela í sér aukna fjárfestingu yfir tíma:

Hótel Selfoss ehf.; Útgefandi hefur þegar fjárfest kr. 100.000.000 að nafnverði í veðskuldabréfi útgefnu af Hótel Selfossi ehf. kt. 480605-1870. Samtals verður sú fjárfesting kr. 400.000.000 þar sem áætlað er að kr. 300.000.000 komi til greiðslu í lok júní 2016 eða byrjun júlí 2016. Kr. 300.000.000 viðbót verður á öðrum veðrétti.

Lindarvatn ehf.; Útgefandi hefur þegar fjárfest kr. 396.000.000 að nafnverði í veðskuldabréfi útgefnu af Lindarvatni ehf. kt. 610593-2919. Samtals verður sú fjárfesting kr. 800.000.000 þar sem áætlað er að kr. 404.000.000 komi til greiðslu með jöfnum hætti fram á seinni hluta árs 2017. Fjárfestingin var samþykkt á fundi fjárfestingarráðs útgefanda. Nánar um fjárfestinguna og fyrirkomulag hennar í kafla 6.6.3.

6.3. Áætlað sjóðstreymi útgefanda

Skuldabréfin eru með einn vaxtagjalddaga 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 skuldbundnar greiðslur á gjalddögum. Slík uppgreiðsla er óregluleg og verður tilkynnt í kerfum Nasdaq á Íslandi og á heimasíðu sjóðsins.

Þegar skuldabréfin hafa verið uppgreidd verða vextir og afborganir eða annar hagnaður af eignum sjóðsins greidd til hlutdeildaskírteinishafa í réttu hlutfalli við hlutdeildarskírteiniseign, 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 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. 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 3,74%-5,2%. Vegnir meðalvextir veðskuldabréfanna miðað við 18. maí 2016 voru: 4,50%.

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 vátryggja fasteignir skv. venjum á fasteignamarkaði.

6.6. Veðskuldabréf, fjárhæð, gjalddagar og útgáfudagur

Útgefandi hefur skv. endurskoðuðu ársuppgjöri 2015 fjárfest í 30 veðskuldabréfum útgefnum af 26 lögaðilum m.v 31. desember 2015. Sambærilegar, óstaðfestar tölur mv. 18. maí 2016 eru 39 veðskuldabréf útgefin af 32 lögaðilum. Hér fyrir neðan er að finna yfirlit yfir veðskuldabréf með upplýsingum um útgefanda (lántaka), fjárhæð veðskuldabréfa og dagsetningu fjárfestingar og fjölda gjalddaga, byggt á endurskoðuðu ársuppgjöri og óstaðfestum tölum frá rekstrarfélagi útgefanda mv. 18. maí 2016, raðað í tímaröð:

	Útgefandi	Kt. útgefanda	Lánsfjárhæð	Dags. Fjárfestingar	Fjöldi gjalddaga
1	Dverghamrar ehf.	610786-1629	50.000.000	17.3.2014	300
2	Guðmundur Hafsteinsson ehf.	480411-1880	40.875.000	3.4.2014	360
3	Lindarvatn ehf.	610593-2919	396.000.000	9.5.2014	360
4	Laugavegur 56 ehf.	570715-0380	40.000.000	18.7.2014	360
5	Bak Höfn ehf.	480403-2310	160.000.000	7.8.2014	360
6	Hótel Valhöll ehf.	630169-5189	315.000.000	12.9.2014	360
7	Bílasala Selfoss ehf.	611294-2639	127.500.000	30.9.2014	360
8	Gullhamrar veitingahús ehf.	660304-2580	350.000.000	20.10.2014	360
9	Ganghjól ehf	6706140-0260	41.250.000	12.11.2014	300
10	Kísiliðjan hf.	610564-0119	350.000.000	19.12.2014	360
11	Rúgbrauð ehf.	570206-0440	65.000.000	30.12.2014	360
12	Kaffihúsið ehf.	671102-3040	160.000.000	22.1.2015	360
13	Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	302.500.000	8.4.2015	360
14	Magnhús ehf.	480205-0810	81.328.253	7.7.2015	300
15	X 459 ehf.	430615-0840	380.000.000	15.7.2015	300
16	Gullhellir ehf.	551009-2970	25.000.000	1.8.2015	300
17	Kaskur ehf.	500804-2030	280.000.000	1.8.2015	300
18	IV eignir ehf.	660315-1360	65.400.000	13.8.2015	360
19	Go - 101 ehf.	520615-0400	66.000.000	7.9.2015	360
20	Fóbos ehf.	550715-0580	36.750.000	28.9.2015	300
21	Gullhamrar veitingahús ehf.	660304-2580	47.000.000	7.10.2015	360
22	Skák ehf.	580309-0460	25.000.000	30.10.2015	300
23	Þrengsli ehf.	641005-0960	50.000.000	16.12.2015	240
24	ROR ehf.	590802-2390	67.275.000	22.12.2015	360
25	F1 ehf.	631115-0710	52.250.000	28.12.2015	300
26	GG ehf.	470504-4040	180.000.000	29.12.2015	300
27	Hótel Selfoss ehf.	480605-1870	100.000.000	29.12.2015	360
28	Magnhús ehf.	480205-0810	8.671.747	19.1.2016	300
29	ÞJ13 ehf.	611215-0960	68.530.000	19.1.2016	360
30	Hvannir ehf.	640412-0540	178.000.000	28.1.2016	240
31	Hvolur ehf.	661108-0450	175.000.000	12.2.2016	300
32	PKP eignarhaldsfélag ehf.	700503-2830	85.000.000	11.3.2016	300
33	Vellir 15 ehf.	560210-1160	245.000.000	18.4.2016	360
34	SB52 Holding ehf.	640512-1990	86.000.000	12.5.2016	360

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 endurskoðuðu ársuppgjöri og óstaðfestum tölum frá rekstrarfélagi útgefanda mv. 18. maí 2016:

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
Guðmundur Hafsteinsson ehf.	480411-1880	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	396.000.000	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
Laugavegur 56 ehf.	570715-0380	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
Kaskur ehf.	500804-2030	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	65.400.000	75%	1	205-0384, 205-4709, 205-6363
Magnhús ehf.	480205-0810	90.000.000	75%	1	200-7788, 200-7787, 225-7538
X 459 ehf.	430615-0840	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
F1 ehf.	631115-0710	52.250.000	67%	1	228-9514
GG ehf.	470504-4040	180.000.000	60%	1	235-7235
Hótel Selfoss ehf.	480605-1870	100.000.000	61%	1	218-5689, 225-8555, 225-8556, 226-8516
Hvannir ehf.	640412-0540	178.000.000	69%	2	200-9430
Hvolur ehf.	661108-0450	175.000.000	69%	1	231-5769
PKP eignarhaldsfélag ehf.	700503-2830	85.000.000	39%	1	222-3353, 224-0205, 224-0206, 224-0207, 224-0208, 224-0209
ROR ehf.	590802-2390	67.275.000	75%	1	227-5216, 200-7786
SB52 Holding ehf.	640512-1990	27.900.000	67%	1	202-3402, 202-3403, 202-34714, 202-3415, 202-3416, 202-3417, 202-3418
SB52 Holding ehf.	640512-1990	58.100.000	67%	1	202-3402, 202-3403, 202-34714, 202-3415, 202-3416, 202-3417, 202-3418

Vellir 15 ehf.	560210-1160	140.000.000	72%	1	228-7854, 228-7847, 228-7851, 228-7852, 228-7860, 224-7244,
Vellir 15 ehf.	560210-1160	105.000.000	71%	1	228-6969, 228-6970, 228-6972, 228-6979
ÞJ13 ehf.	611215-0960	68.530.000	70%	1	201-8792, 203-0200, 203-0249
Þrengsli ehf.	641005-0960	50.000.000	57%	1	227-5210, 227-5217

6.6.2. Fasteignir sem eru veðtryggðar auk fasteigna- og brunabótamats:

Þau fasteignanúmer sem eru veðtryggð skv. veðskuldabréfum í eigu útgefanda eru samtals 143, m.v. 18. maí 2016.

Samanlagt fasteignamat undirliggjandi eigna sem standa til tryggingar fjárfestingum útgefanda m.v. 18. maí 2016 var samtals kr. 7.754.680 þús. Á sama tíma var virði veðskuldabréfa í eigu útgefanda 4.716.683 þús. Veðsetningarhlutfall m.v. fasteignamat var því 61% m.v. sama tíma, en það byggir hins vegar hvorki á endurskoðuðu né könnuðu uppgjöri.

Sambærilegt brunabótamat fasteigna m.v. 18. maí 2016 var samtals kr. 12.461.190 þús. og veðsetningarhlutfall 38%, en það byggir hins vegar hvorki á endurskoðuðu né könnuðu uppgjöri.

Í neðangreindri töflu má sjá sundurliðun á fasteigna-og brunabótamati undirliggjandi eigna brotið niður á fastanúmer, sem fengnar voru úr fasteignaskrá Þjóðskrá Íslands, en upplýsingar eru sóttar á vefsíðuna http://www.skra.is/fasteignaskra (18. maí 2016).

Útgefandi og þinglýstur eigandi	**Kennitala útgefanda**	**Heiti fasteignar**	**Póstnúmer**	**Fastanúmer fasteignar**	**Fasteignamat 18.05.2016**	**Brunabótamat 18.05.2016**
Bak Höfn ehf.	480403-2310	Vesturvör 13 A	200	224-4430	50.000.000	54.060.000
Bak Höfn ehf.	480403-2310	Vesturvör 13 B	200	229-5885	49.700.000	53.580.000
Bak Höfn ehf.	480403-2310	Vesturvör 13 C	200	229-5894	50.000.000	54.060.000
Bak Höfn ehf.	480403-2310	Vesturvör 13 E	200	229-5888	58.350.000	64.650.000
Bak Höfn ehf.	480403-2310	Vesturvör 13 F	200	229-5892	49.700.000	53.580.000
Bílasala Selfoss ehf.	611294-2639	Fossnes 14	800	225-6410	147.800.000	190.250.000
Dverghamrar ehf.	610786-1629	Hvaleyrarbraut 39	220	222-6625	80.800.000	115.550.000
F1 ehf.	631115-0710	Fitjabraut 1B - Reykjanesbæ	260	228-9514	48.450.000	100.350.000
Fóbos ehf.	550715-0580	Grensásvegur 3	108	202-3300	39.750.000	76.400.000
Ganghjól ehf	6706140-0260	Austurstræti 3	101	221-9009	25.850.000	44.550.000
GG ehf.	470504-4040	Tryggvagata 15 - Selfossi	800	235-7235	124.050.000	270.700.000
Go - 101 ehf.	520615-0400	Njarðargata	101	200-7782	24.400.000	18.400.000
Go - 101 ehf.	520615-0400	Njarðargata	101	200-7783	36.800.000	29.900.000
Guðmundur Hafsteinsson ehf.	480411-1880	Akralind 6	201	223-9354	69.550.000	92.400.000
Gullhamrar veitingahús ehf.	660304-2580	Þjóðhildarstígur 2-6	113	225-7705	344.600.000	699.950.000
Gullhamrar veitingahús ehf.	660304-2580	Þjóðhildarstígur 2-6	113	225-7706	54.400.000	76.550.000
Gullhamrar veitingahús ehf.	660304-2580	Þjóðhildarstígur 2-6	113	225-7707	70.300.000	102.050.000
Gullhamrar veitingahús ehf.	660304-2580	Þjóðhildarstígur 2-6	113	225-7708	51.250.000	71.600.000
Gullhellir ehf.	551009-2970	Bíldshöfði 18	110	204-3237	19.100.000	27.600.000

Gullhellir ehf.	551009-2970	Bíldshöfði 18	110	223-3266	10.300.000	14.200.000
Hótel Selfoss ehf.	480605-1870	Hótel Selfoss	800	218-5689	297.900.000	983.200.000
Hótel Selfoss ehf.	480605-1870	Hótel Selfoss	800	225-8555	437.000.000	1.485.500.000
Hótel Selfoss ehf.	480605-1870	Hótel Selfoss	800	225-8556	107.700.000	231.400.000
Hótel Selfoss ehf.	480605-1870	Hótel Selfoss	800	226-8516	154.300.000	339.550.000
Hótel Valhöll ehf.	630169-5189	Hótel Norðurland	600	214-6476	80.550.000	359.450.000
Hótel Valhöll ehf.	630169-5189	Hótel Norðurland	600	214-6481	14.060.000	35.900.000
Hótel Valhöll ehf.	630169-5189	Seljugerði 12	108	203-4036	79.550.000	89.050.000
Hótel Valhöll ehf.	630169-5189	Þingholtsstræti 1	101	200-4361	107.950.000	163.900.000
Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	Urðarhvarf 2	203	230-1050 010101	53.117.030	53.921.232 (Smíðatrygging)
Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	Urðarhvarf 2	203	230-1050 010102	27.376.608	27.791.095 (Smíðatrygging)
Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	Urðarhvarf 2	203	230-1050 010103	125.294.792	127.191.780 (Smíðatrygging)
Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	Urðarhvarf 2	203	230-1050 010201	29.485.096	29.931.506 (Smíðatrygging)
Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	Urðarhvarf 2	203	230-1050 010202	22.957.218	23.304.794 (Smíðatrygging)
Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	Urðarhvarf 2	203	230-1050 010301	29.485.096	29.931.506 (Smíðatrygging)
Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	Urðarhvarf 2	203	230-1050 010302	22.957.218	23.304.794 (Smíðatrygging)
Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	Urðarhvarf 2	203	230-1050 010401	29.485.096	29.931.506 (Smíðatrygging)
Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	Urðarhvarf 2	203	230-1050 010402	22.957.218	23.304.794 (Smíðatrygging)
Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	Urðarhvarf 2	203	230-1050 010501	29.485.096	29.931.506 (Smíðatrygging)
Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	Urðarhvarf 2	203	230-1050 010502	22.957.218	23.304.794 (Smíðatrygging)
Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	Urðarhvarf 2	203	230-1050 010601	29.485.096	29.931.506 (Smíðatrygging)
Hús og Lóðir ehf.	660309-0550	Urðarhvarf 2	203	230-1050 010602	22.957.218	23.304.794 (Smíðatrygging)
Hvannir ehf.	640412-0540	Þórunnartún 4	105	200-9430	694.950.000	1.103.750.000
Hvolur ehf.	661108-0450	Dufþaksbraut 10	860	231-5769	110.650.000	337.950.000
IV eignir ehf.	660315-1360	IV eignir - Breiðholtssafn	111	205-0384	23.950.000	26.000.000
IV eignir ehf.	660315-1360	IV eignir - Breiðholtssafn	111	205-4709	20.450.000	22.050.000
IV eignir ehf.	660315-1360	IV eignir - Breiðholtssafn	111	205-6363	25.900.000	28.500.000
Kaffihúsið ehf.	671102-3040	Bergþórugata 23	101	200-8233	28.350.000	23.050.000

Kaffihúsið ehf.	671102-3040	Bergþórugata 23	101	200-8234	24.850.000	18.750.000
Kaffihúsið ehf.	671102-3040	Bergþórugata 23	101	200-8235	21.500.000	16.700.000
Kaffihúsið ehf.	671102-3040	Bergþórugata 23	101	200-8236	20.800.000	15.800.000
Kaffihúsið ehf.	671102-3040	Bergþórugata 23	101	200-8237	27.950.000	21.450.000
Kaffihúsið ehf.	671102-3040	Bergþórugata 23	101	200-8238	21.600.000	16.500.000
Kaffihúsið ehf.	671102-3040	Bergþórugata 23	101	200-8239	21.300.000	16.050.000
Kaffihúsið ehf.	671102-3040	Bergþórugata 23	101	200-8240	24.850.000	17.900.000
Kaffihúsið ehf.	671102-3040	Bergþórugata 23	101	200-8241	30.850.000	23.650.000
Kaskur ehf.	500804-2030	Hamraborg 7	200	206-1428	13.950.000	20.650.000
Kaskur ehf.	500804-2030	Hamraborg 7	200	206-1429	22.950.000	37.600.000
Kaskur ehf.	500804-2030	Hamraborg 7	200	206-1430	173.450.000	267.600.000
Kaskur ehf.	500804-2030	Hamraborg 7	200	228-2566	11.600.000	16.950.000
Kaskur ehf.	500804-2030	Hamraborg 7	200	228-2567	11.600.000	16.950.000
Kaskur ehf.	500804-2030	Hamraborg 7	200	228-2568	12.100.000	17.400.000
Kaskur ehf.	500804-2030	Hamraborg 7	200	228-2569	7.690.000	10.700.000
Kaskur ehf.	500804-2030	Hamraborg 7	200	228-2570	12.250.000	18.600.000
Kaskur ehf.	500804-2030	Hamraborg 7	200	228-2571	10.550.000	15.150.000
Kaskur ehf.	500804-2030	Hamraborg 7	200	228-2572	5.640.000	8.280.000
Kísiliðjan hf.	610564-0119	Suðurlandsbraut 30	108	201-2782	128.600.000	227.800.000
Kísiliðjan hf.	610564-0119	Suðurlandsbraut 30	108	201-2788	99.900.000	158.500.000
Kísiliðjan hf.	610564-0119	Suðurlandsbraut 30	108	201-2789	47.450.000	74.850.000
Kísiliðjan hf.	610564-0119	Suðurlandsbraut 30	108	201-2790	38.800.000	66.250.000
Kísiliðjan hf.	610564-0119	Suðurlandsbraut 30	108	201-2791	15.100.000	27.450.000
Kísiliðjan hf.	610564-0119	Suðurlandsbraut 30	108	225-0484	51.550.000	81.500.000
Lindarvatn ehf.	610593-2919	Landsímareitur	101	200-2648	50.450.000	59.750.000
Lindarvatn ehf.	610593-2919	Landsímareitur	101	200-2649	101.500.000	76.150.000
Lindarvatn ehf.	610593-2919	Landsímareitur	101	200-2650	114.700.000	188.050.000
Lindarvatn ehf.	610593-2919	Landsímareitur	101	200-2653	500.650.000	907.450.000
Lindarvatn ehf.	610593-2919	Landsímareitur	101	200-2654	266.650.000	482.700.000
Lindarvatn ehf.	610593-2919	Landsímareitur	101	200-2655	325.200.000	807.950.000
Magnhús ehf.	480205-0810	Nönnugata 7	101	200-7787	3.500.000	0
Magnhús ehf.	480205-0810	Nönnugata 7	101		34.500.000	26.500.000
Magnhús ehf.	480205-0810	Nönnugata 7	101	225-7538	2.800.000	0
Magnhús ehf.	480205-0810	Nönnugata 7	101		25.850.000	19.650.000
Magnhús ehf.	480205-0810	Nönnugata 7	101	200-7788	2.550.000	0
Magnhús ehf.	480205-0810	Nönnugata 7	101		22.650.000	16.750.000
PKP eignarhaldsfélag ehf.	700503-2830	Smiðjuvegur 9	200	222-3353	39.350.000	37.050.000
PKP eignarhaldsfélag ehf.	700503-2830	Smiðjuvegur 9	200	224-0205	11.450.000	10.700.000
PKP eignarhaldsfélag ehf.	700503-2830	Smiðjuvegur 9	200	224-0206	9.190.000	10.450.000
PKP eignarhaldsfélag ehf.	700503-2830	Smiðjuvegur 9	200	224-0207	20.400.000	12.100.000
PKP eignarhaldsfélag ehf.	700503-2830	Smiðjuvegur 9	200	224-0208	16.500.000	9.680.000
PKP eignarhaldsfélag ehf.	700503-2830	Smiðjuvegur 9	200	224-0209	47.600.000	37.700.000
ROR ehf.	590802-2390	Laugavegur 86-94 og Njarðargata 27	101	227-5216	40.550.000	31.550.000

ROR ehf.	590802-2390	Laugavegur 86-94 og Njarðargata 27	101	200-7786	28.900.000	19.350.000
Rúgbrauð ehf.	570206-0440	Borgartún 6	105	229-0488	111.650.000	116.500.000
Laugavegur 56 ehf.	570715-0380	Hverfisgata 100	101	200-5296	15.600.000	10.300.000
Laugavegur 56 ehf.	570715-0380	Hverfisgata 100	101	200-5297	23.100.000	16.100.000
Sipal ehf.	540207-0970	Hverfisgata 100	101	200-5298	21.550.000	13.800.000
Skák ehf.	580309-0460	Melabraut 20	220	223-2706	46.600.000	67.750.000
SB52 Holding ehf.	640512-1990	Suðurlandsbraut 52	108	202-3414	31.100.000	50.100.000
SB52 Holding ehf.	640512-1990	Suðurlandsbraut 52	108	202-3415	7.330.000	11.800.000
SB52 Holding ehf.	640512-1990	Suðurlandsbraut 52	108	202-3416	7.330.000	11.800.000
SB52 Holding ehf.	640512-1990	Suðurlandsbraut 52	108	202-3417	7.330.000	11.800.000
SB52 Holding ehf.	640512-1990	Suðurlandsbraut 52	108	202-3418	8.630.000	13.900.000
SB52 Holding ehf.	640512-1990	Suðurlandsbraut 48	108	202-3402	11.050.000	18.350.000
SB52 Holding ehf.	640512-1990	Suðurlandsbraut 48	108	202-3403	25.300.000	40.250.000
Vellir 15 ehf.	560210-1160	Tröllakór 9-11	203	228-7854	30.050.000	31.530.000
Vellir 15 ehf.	560210-1160	Tröllakór 9-11	203	228-7847	30.650.000	32.280.000
Vellir 15 ehf.	560210-1160	Tröllakór 9-11	203	228-7851	30.900.000	32.830.000
Vellir 15 ehf.	560210-1160	Tröllakór 9-11	203	228-7852	30.700.000	32.530.000
Vellir 15 ehf.	560210-1160	Tröllakór 9-11	203	228-7860	30.850.000	31.880.000
Vellir 15 ehf.	560210-1160	Ársalir 1	201	224-7244	29.650.000	27.200.000
Vellir 15 ehf.	560210-1160	Ásakór 15	203	228-6969	37.550.000	40.630.000
Vellir 15 ehf.	560210-1160	Ásakór 15	203	228-6970	29.450.000	29.050.000
Vellir 15 ehf.	560210-1160	Ásakór 15	203	228-6972	37.250.000	40.230.000
Vellir 15 ehf.	560210-1160	Ásakór 15	203	228-6979	31.450.000	33.130.000
X 459 ehf.	430615-0840	Vatnsstígur 11	101	200-3237	17.650.000	10.450.000
X 459 ehf.	430615-0840	Vatnsstígur 11	101	200-3238	12.700.000	7.560.000
X 459 ehf.	430615-0840	Vatnsstígur 11	101	200-3239	14.950.000	9.380.000
X 459 ehf.	430615-0840	Vatnsstígur 11	101	200-3240	18.330.000	11.450.000
X 459 ehf.	430615-0840	Vatnsstígur 11	101	200-3241	15.650.000	9.950.000
X 459 ehf.	430615-0840	Vatnsstígur 11	101	200-3242	12.500.000	7.830.000
X 459 ehf.	430615-0840	Vatnsstígur 11	101	200-3243	13.050.000	8.160.000
X 459 ehf.	430615-0840	Vatnsstígur 11	101	200-3244	14.050.000	7.580.000
X 459 ehf.	430615-0840	Vatnsstígur 11	101	200-3245	13.850.000	7.500.000
X 459 ehf.	430615-0840	Vatnsstígur 11	101	200-3246	16.100.000	8.510.000
X 459 ehf.	430615-0840	Vatnsstígur 11	101	200-3247	19.900.000	10.750.000
X 459 ehf.	430615-0840	Vatnsstígur 11	101	200-3248	13.450.000	7.710.000
X 459 ehf.	430615-0840	Vatnsstígur 11	101	200-3249	18.050.000	10.300.000
X 459 ehf.	430615-0840	Vatnsstígur 11	101	200-3250	14.900.000	8.360.000
X 459 ehf.	430615-0840	Vatnsstígur 11	101	200-3251	14.750.000	7.930.000
X 459 ehf.	430615-0840	Vatnsstígur 11	101	200-3252	15.900.000	8.480.000
X 459 ehf.	430615-0840	Vatnsstígur 11	101	200-3253	20.450.000	11.150.000
X 459 ehf.	430615-0840	Vatnsstígur 11	101	200-3254	11.900.000	6.340.000
X 459 ehf.	430615-0840	Vatnsstígur 11	101	200-3255	13.800.000	7.450.000
X 459 ehf.	430615-0840	Vatnsstígur 11	101	200-3256	12.800.000	8.410.000
X 459 ehf.	430615-0840	Vatnsstígur 11	101	200-3257	13.100.000	7.800.000
X 459 ehf.	430615-0840	Vatnsstígur 11	101	200-3258	14.800.000	8.840.000
X 459 ehf.	430615-0840	Vatnsstígur 11	101	200-3259	15.200.000	9.390.000
X 459 ehf.	430615-0840	Vatnsstígur 11	101	200-3260	19.350.000	10.500.000

X 459 ehf.	430615-0840	Vatnsstígur 11	101	227-3332	17.800.000	9.530.000
ÞJ13 ehf.	611215-0960	ÞJ13 - 105 safn	105	201-8792	30.250.000	23.950.000
ÞJ13 ehf.	611215-0960	ÞJ13 - 105 safn	105	203-0200	24.400.000	17.700.000
ÞJ13 ehf.	611215-0960	ÞJ13 - 105 safn	105	203-0249	25.550.000	17.950.000
Þrengsli ehf.	641005-0960	Laugavegur 86-94	101	227-5210	39.350.000	31.250.000
Þrengsli ehf.	641005-0960	Laugavegur 86-94	101	227-5217	36.850.000	28.950.000

6.6.3. Veðskuldabréf útgefin af Lindarvatni ehf.

Fjárfesting útgefanda í veðskuldabréfum útgefnum af Lindarvatni ehf., kt. 610593-2919, er stærsta einstaka fjárfesting útgefanda.

Frá endurskoðuðu ársuppgjöri 2015 hefur orðið breyting á umfangi og formi fjárfestingarinnar. Fjárfestingin nam upphaflega kr. 400.000.000 í tveimur veðskuldbréfum útgefnum 9. maí 2014 sem tryggð voru með veði í fasteignum Lindarvatns ehf. í miðbæ Reykjavíkur á svæði sem oft er nefnt „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. Heildarfjármögnun nam kr. 1.650.000.000.

Skv. skilmálum veðskuldabréfanna var Lindarvatni ehf. heimilt að greiða veðskuldabréfin upp með 1,0% uppgreiðsluþóknun eftir 21. júní 2019. Hins vegar var uppgreiðsla heimil án þóknunar ef hún væri í tengslum við fjármögnun fyrirsjáanlegra byggingaframkvæmda Lindarvatns vegna svæðisins. Tryggður var forgangur útgefanda vegna slíkrar fjármögnunar Lindarvatns ehf., sem var sameiginlegur með eigendum annarra bréfa á fyrsta veðrétti á hverjum tíma og skiptist hlutfallslega nema þeir skyldu ákveða annað.

Lindarvatn ehf. hefur nýtt sér framangreinda heimild til uppgreiðslu veðskuldabréfanna í samhengi við uppbyggingu og þróun Landsímareitsins og útgefandi hefur nýtt sér heimild til þátttöku í frekari fjármögnun félagsins skv. áðurnefndum forgangsákvæðum.

Fjárfestingaráð útgefanda heimilaði fjárfestingu sem nemur kr. 800.000.000 í rafrænt skráðu fasteignaveðtryggðu skuldabréfi útgefnu af Lindarvatni ehf. sem stækkanlegt væri í samhengi við framgöngu uppbyggingar Landsímareitsins yfir allt að tveggja ára tímabil. Útgefandi hefur því m.v. 18. maí 2016 fjárfest sem nemur kr. 396.000.000 af samtals kr. 800.000.000 heildarfjárfestingu í samræmi við hlutfallsleg fjárfestingarloforð. Fyrsta innköllun var meðal annars nýtt til uppgreiðslu fyrri veðskuldabréfaútgáfu sem að hluta til var í eigu útgefanda, eða sem nam 400.000.000 að nafnvirði. Afgangurinn mun innkallaður yfir tíma skv. nánara samkomulagi og staðfestingu verkfræðistofu um framgöngu verks. Veðskuldabréfið er verðtryggt en verður vaxtagreiðslubréf til allt að tveggja ára frá útgáfu en breytist eftir það í jafngreiðslubréf með lokagjalddaga 1. mars 2046. Greiðslur eru mánaðarlegar. Veðskuldabréf í eigu útgefanda í umræddum framantöldum fasteignum hvíla eftir sem áður á fyrsta veðrétti, samhliða öðrum veðskuldabréfum sem í heild munu að lokum nema kr. 6.250.000.000.

6.7. Tölfræðileg gögn fjárfestinga

Eftirfarandi töluleg greining var framkvæmd á undirliggjandi eignum útgefanda byggð annars vegar á endurskoðuðum ársreikningi og hinsvegar á óstaðfestum tölum rekstrarfélags útgefanda m.v. dags. 18. maí 2016.

Útgefandi	Nafnverð 18.maí 2016 (ókannað og óendurskoðað)	Virði 18. maí 2016 (ókannað og óendurskoðað)	Nafnverð 31. des. 2015 (endurskoðað ársuppgjör)	Bókfært virði 31. des. 2015 (endurskoðað ársuppgjör)	Vægi innan fjárfestingar-safns 18. maí 2016	Vægi af heildar-skuldbindingu 18. maí 2016	Breyting frá ársuppgjöri 2015 mv. 18.maí 2016
Bak Höfn ehf.	160.000.000	159.740.000	160.000.000	159.547.556	2,5%	2,0%	
Bílasala	127.500.000	127.545.518	127.500.000	128.046.001	2,0%	1,6%	
Dverghamrar ehf.	50.000.000	49.803.800	50.000.000	49.730.764	0,8%	0,6%	
F1 ehf.	52.250.000	52.256.531	52.250.000	52.900.989	0,8%	0,6%	
Fóbos ehf.	36.750.000	36.465.776	36.750.000	36.698.954	0,6%	0,5%	
Ganghjól ehf.	41.250.000	41.009.389	41.250.000	41.124.996	0,6%	0,5%	
GG ehf	180.000.000	179.755.020	180.000.000	181.185.620	2,8%	2,2%	
Go-101 ehf.	66.000.000	66.251.526	66.000.000	65.819.700	1,0%	0,8%	
Guðmundur	40.875.000	39.704.953	40.875.000	39.881.429	0,6%	0,5%	
Gullhamrar	350.000.000	348.499.200	350.000.000	348.227.852	5,5%	4,3%	
Gullhamrar	47.000.000	46.909.948	47.000.000	46.693.593	0,7%	0,6%	
Gullhellir ehf.	25.000.000	24.844.275	25.000.000	25.062.948	0,4%	0,3%	
Hótel Selfoss ehf.	100.000.000	100.154.700	100.000.000	100.800.322	1,6%	1,2%	
Hótel Valhöll ehf.	315.000.000	313.808.355	315.000.000	315.568.377	4,9%	3,9%	
Hús & Lóðir ehf.	302.500.000	307.608.923	302.500.000	307.842.993	4,9%	3,8%	
Hvannir ehf.	178.000.000	179.325.922	0	0	2,8%	2,2%	Já, nýtt
Hvolur ehf	175.000.000	176.036.000	0	0	2,8%	2,2%	Já, nýtt
IV eignir ehf.	65.400.000	65.518.832	65.400.000	66.119.211	1,0%	0,8%	
Kaffihúsið ehf.	160.000.000	161.441.760	160.000.000	161.450.560	2,5%	2,0%	
Kaskur ehf	280.000.000	279.908.160	280.000.000	280.651.898	4,4%	3,5%	
Kísiliðjan hf	350.000.000	351.225.700	350.000.000	351.586.994	5,5%	4,4%	
Lindarvatn ehf.	396.000.000	404.352.432	400.000.000	404.983.814	6,4%	5,0%	
Magnhús ehf.	90.000.000	89.511.930	64.500.000	65.412.106	1,4%	1,1%	
PKP	85.000.000	85.048.025	0	0	1,3%	1,1%	Já, nýtt
ROR ehf	35.775.000	35.539.314	35.775.000	35.817.906	0,6%	0,4%	
ROR ehf	31.500.000	31.292.478	31.500.000	31.537.779	0,5%	0,4%	
Rúgbrauð ehf	65.000.000	65.110.110	65.000.000	65.360.055	1,0%	0,8%	
Laugavegur 56	40.000.000	39.882.920	40.000.000	40.058.208	0,6%	0,5%	
Skák ehf	25.000.000	24.391.600	25.000.000	24.593.772	0,4%	0,3%	
Vellir ehf.	140.000.000	143.009.020	0	0	2,3%	1,8%	Já, nýtt
Vellir ehf.	105.000.000	107.203.845			1,7%	1,3%	Já, nýtt
SB52 Holding ehf.	86.000.000	87.508.526	0	0	1,4%	1,1%	Já, nýtt
X 459 ehf.	380.000.000	378.158.140	380.000.000	379.631.747	6,0%	4,7%	
ÞJ13 ehf.	68.530.000	68.755.738	0	0	1,1%	0,9%	Já, nýtt
Þrengsli ehf.	50.000.000	49.105.350	50.000.000	49.578.563	0,8%	0,6%	
Laust fé	12.688.421	12.688.421	83.787.378	83.787.378	0,2%	0,2%	
Lausafjársjóðir	99.666.228	1.547.901.136	157.843.971	2.398.421.301	24,4%	29,8%	

Umsýsluþóknun	1.501.216	-1.501.216	2.737.512	2.737.512	0,0%	0,0%
Áfallnir vextir	1.068.441	1.068.441			0,0%	0,0%
Óuppgert	0	0	0	0	0,0%	0,0%
	4.815.254.306	6.276.840.498	4.085.668.861	6.340.860.898		

Sömuleiðis var eftirfarandi töluleg greining framkvæmd á undirliggjandi eignum útgefanda byggð annars vegar á endurskoðuðum ársreikningi og hinsvegar á á óstaðfestum tölum rekstrarfélags útgefanda m.v. 18. maí 2016:

Veðsetningarhlutfall undirliggjandi eigna

Veðhlutfall	Heildarfjárhæð	% af heildarfjárhæð	fjöldi bréfa % af heild	Fjöldi útgáfa
<50%	85.000.000	1,8%	5%	2
50% - 55%	91.250.000	1,9%	5%	2
56% - 60%	990.000.000	21,1%	23%	9
61% - 65%	1.085.375.000	23,1%	21%	8
66% - 70%	1.877.530.000	39,9%	28%	11
71% - 75%	571.175.000	12,2%	18%	7
	4.700.330.000	100%	100%	39

Vaxtakjör undirliggjandi eigna

Vaxtaprósenta	Heildarfjárhæð	% af heildarfjárhæð	fjöldi bréfa % af heild	Fjöldi útgáfa
3,5% - 4,0%	396.000.000	8,4%	2,6%	1
4,01% - 4,5%	2.275.811.905	48,4%	51,3%	20
4,51% - 4,75%	1.578.930.000	33,6%	28,2%	11
4,76% - 5,0%	383.588.095	8,2%	15,4%	6
5,01% - 5,5%	66.000.000	1,4%	2,6%	1
	4.700.330.000	100%	100%	39

Lánstími undirliggjandi eigna

Lánstími	Heildarfjárhæð	% af heildarfjárhæð	fjöldi bréfa % af heild	Fjöldi útgáfa
20 ár	228.000.000	4,9%	7,7%	3
25 ár	1.665.250.000	35,4%	38,5%	15
30 ár	2.807.080.000	59,7%	53,8%	21
40 ár	0	0,0%	0,0%	0
	4.700.330.000	100%	100%	39

Tegundir fasteigna undirliggjandi eigna

Tegund veðs	Heildarfjárhæð	% af heildarfjárhæð	fjöldi bréfa % af heild
Atvinnuhúsnæði - blandað	396.000.000	8,4%	á ekki við
Hótel og skammtímaleiga húsnæðis	1.362.362.870	29,0%	á ekki við
Iðnaðarhúsnæði	254.750.000	5,4%	á ekki við
Langtímaleiga íbúðarhúsnæðis	1.039.940.808	22,1%	á ekki við

Skrifstofuhúsnæði	547.281.256	11,6%	á ekki við
Veitingahúsnæði	339.411.432	7,2%	á ekki við
Verslun og þjónusta	760.583.634	16,2%	á ekki við
	4.700.330.000	100%	á ekki við

Staðsetning veða undirliggjandi eigna

Staðsetning	Heildarfjárhæð	% af heildarfjárhæð	fjöldi bréfa % af heild
Reykjavík	2.680.841.364	57,0%	Á ekki við
Höfuðborgarsvæðið utan rvk	1.188.375.000	25,3%	Á ekki við
Utan höfuðborgarsvæðis	831.113.636	17,7%	Á ekki við
	4.700.330.000	100%	Á ekki við

Höfuðstóll undirliggjandi eigna

Fjárhæð veðskuldabréfa	Heildarfjárhæð	% af heildarfjárhæð	fjöldi bréfa % af heild	Fjöldi útgáfa
0 - 100.000.000	1.101.330.000	23,4%	59,0%	23
101.000.000 - 200.000.000	980.500.000	20,9%	23,1%	9
201.000.000 - 300.000.000	525.000.000	11,2%	2,6%	1
301.000.000 - 400.000.000	2.093.500.000	44,5%	15,4%	6
	4.700.330.000	100%	100%	39

Veðréttir sem tryggja undirliggjandi eignir

Veðréttur	Heildarfjárhæð	% af heildarfjárhæð	fjöldi bréfa % af heild	Fjöldi útgáfa
1. Veðréttur	4.453.116.905	95%	95%	37
2. Veðréttur	247.213.095	5%	5%	2
	4.700.330.000	100%	100%	39

7. KOSTNAÐUR VEGNA TÖKU TIL VIÐSKIPTA

Útgefandi greiðir allan kostnað við stækkun skuldabréfaflokksins og vinnu við að fá hana tekna til viðskipta í Kauphöllinni. Skuldabréfaeigendur munu ekki bera beinan kostnað og er áætlað að heildarkostnaður verði að hámarki 3.500.000 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. 600 þús. Annar kostnaður vegna lýsingar útgefanda, þ.m.t. þóknun til umsjónaraðila, er áætlaður að hámarki kr. 3.385.000.

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. 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 21. júní 2016
c) Samantekt dagsetta 21. júní 2016
d) Reglur útgefanda dagsettar 6. febrúar 2014.
e) Útgáfulýsing VIV 14 1
f) Endurskoðaða ársreikninga útgefanda 2014 og 2015 og kannaðan árshlutareikning útgefanda mv. 30. júní 2015 sem birtir hafa verið í tengslum við útgáfu lýsinga skuldabréfaflokksins VIV 14 1 og upplýsingaskyldu vegna skráðra fjármálagerninga.

9. Útgáfulýsing VIV 14 1

VERÐBRÉFASKRÁNING ÍSLANDS
ICELANDIC SECURITIES DEPOSITORY

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: Strandgotu 3, 600 Akureyri

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

1.2 *Nöfn og kennitolur forsvarsmanna útgefenda.*
Framkvæmdastjóri 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: Arnbjorg 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 fagfjárfestasjóður, sbr. 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. 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 fagfjárfestasjóði skv. II, III. og IV kafla laga nr. 128/2011.

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
Hreinn Þór Hauksson, kt. 270981-4109, netfang: 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:	Vaxtagreiðslubréf til 30 ára með vaxtagreiðslum á 12 mánaða fresti. Gjalddagi 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 tilheyra 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, opinn flokkur
Fjárhæð útgáfu á nú:	ISK 1.000.000.000
Nafnverðseiningar:	ISK 1
Útgáfudagur:	8. maí 2014
Lokagjalddagi:	1. maí 2044
Verðtrygging:	Neysluverðsvísitala – grunngildi 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 grunngildi til gjalddaga. Höfuðstóll skuldarinnar er reiknaður út áður en vextir eru reiknaðir
Nafnvextir:	Fastir flatir vextir -3,5% vextir sem reiknast árlega. Dagaregla við útreikning er 30/360
Fyrsti vaxtadagur:	8. maí 2014
Fyrsti gjalddagi vaxta:	1. maí 2015
Fjöldi gjalddaga á ári:	Einn vaxtagjalddagi á ári.
Gjaldmiðill	ISK
Uppgreiðsluheimild/Uppgreiðsluskylda:	Uppgreiðsluheimild er á skuldabréfaflokknum. Útgefanda er

JP
HH

	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

Eignir til tryggingar skuldabréfs	Skuldabréf þetta felur ekki í sér bein veð, heldur standa allar eignir útgefanda (fjárfestingar) til tryggingar á greiðslu skuldabréfa útgefnum af útgefanda. Fjárfestingastefna útgefanda, skv. 4. gr. reglna hans, eru takmarkaðar við fjárfestingar í: i. Löngum veðtryggðum skuldabréfum útgefnum af lögaðilum sem tryggð eru með veði í tekjuberandi fasteignum (atvinnu og íbúðarhúsnæði skráðu hjá FMR). ii. Lánssamningi tryggðum með tryggingarbréfi í fasteign þegar opinber aðili er eigandi fasteignar eða leigjandi hennar á langtímasamningi ; Þá bindur sjóðurinn jafnframt fé sitt í innlánum fjármálafyrirtækja til skamms tíma. 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 hlutdeildaskírteinishafa í réttu hlutfalli við hlutdeildarskírteiniseign. Útgefanda er óheimilt að veðsetja eignir og tekjur sínar.

Skuldabréfaeigendur:	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

Skuldabréfin:	Skuldabréf í skuldabréfaflokki þessum með auðkennið VIV 14 1 (hér á eftir einnig „skuldabréfin" eða skuldabréfaflokkurinn"

Rekstrarfélag útgefanda:	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 skuldabréfaeiganda. Þá annast rekstrarfélagið alla umsýslu tengdum fjárfestingum útgefanda.
Umsjónaraðili útgáfu og skipun óháðs umboðsmanns skuldabréfaeiganda:	Íslensk verðbréf hf., kt. 610587-1519, hafa umsjón með útgáfu þessari. Umsjónaraðili skal 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. Slíkar tilkynningar skal útgefandi jafnframt ávallt senda til NASDAQ OMX á Íslandi. 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.
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 gjaldfelldri 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 innheimtubréfi 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.
Sérstök skilyrði og heimildir til gjaldfellingar:	Kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfaflokki þessum eru ávallt jafnréttháar (e. pari passu) innbyrðis. Óheimilt er að veita öðrum jafnréttháum 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 útistandandi 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 1.11.2014. 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. (c. pari passu) og einhverjum skuldabréfaeiganda veitt sérstök trygging eða greiðsla umfram aðra skuldabréfaeigendur. f. Útgefandi gerir breytingar á reglum sínum í andstöðu við 15. gr. reglna útgefanda. 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 Íslandi sama dag og slík tilkynning berst honum.
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 rafbréfa hjá Verðbréfaskráningu Íslands 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. 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.
Stimpilgjald	Ekkert stimpilgjald er greitt af útgáfu þessari sbr. 115. gr. laga um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002.
Ágreiningsmál	Rísi mál út af skuld þessari má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur skv. ákvæðum 17. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.
Annað:	Andvirði skuldabréfaútgáfunnar mun vera nýtt til að fjármagna fjárfestingar útgefanda í samræmi við reglur hans.
Skilmálabreyting	Til að samþykkja skilmálabreytingu á skuldabréfaflokknum þarf samþykki 66,67% eigenda útgefinna skuldabréfa flokksins. Umsjónaraðili skal annast fundarboðun skuldabréfaeigenda. Fundarboðun, fundargögn og niðurstöður fundar skuldabréfaeigenda skulu tilkynnt í fréttakerfi Nasdaq OMX á Íslandi.

Heimild:	Stjórn Rekstrarfélags verðbréfasjóða ÍV hf samþykkti þann 27.01.2014 að gefa út verðtryggðan skuldabréfaflokk að nafnverði allt að ISK 9.000.000.000 með framangreindum skilmálum
Viðtökudráttur	Ef ekki er tengdur bankareikningur við VS reikning eiganda skuldabréfs, sbr. 5. til 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.
Afskráning	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/eða 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 Veðskuldabréfasjóðs ÍV, kt. 541112-9950, nr. 419351.

2.6 *Aðrar upplýsingar um hina fyrirhuguðu útgáfu eða útgefendur sem Verðbréfaskráning telur nauðsynlegar.*
Á ekki við.

3. kafli

Upplýsingar um þá sem annast útgáfulýsingu og ábyrgjast endurskoðun ársreikninga:

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

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

Fylgigögn með útgáfulýsingu:

4.1 *Staðfesting opinbers skráningaraðila á tilurð útgefanda.*

Staðfesting send VBSI hf.

4.2 *Staðfesting á að útgefandi hafi tekið formlega ákvörðun um hina fyrirhuguðu rafrænu útgáfu eða önnur gögn þar að lútandi svo sem staðfest afrit af fundargerð eða vísun í lög eða reglur sem gilda um útgáfuna.*

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

Á ekki við.

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

Á ekki við.

4.6 *Önnur fylgigögn vegna hinnar fyrirhuguðu útgáfu sem Verðbréfaskráning telur nauðsynleg.*
Á ekki við.

Akureyri, 6. maí 2014.

F.h. útgefanda, Íslenskra verðbréfa hf.
Stapi verðbréfasjóða hf.
Kt. 491001-2080
Strandgötu 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, fagfjárfestasjóður í rekstri Rekstarfélags 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 <u>3,5%</u> 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. 491001-2080
Strandgötu 3, 600 Akureyri

Hluti III

Útgefandalýsing

VEÐSKULDABRÉFASJÓÐUR ÍV

Veðskuldabréfasjóður ÍV
Útgefandalýsing

21. júní 2016

Efnisyfirlit

1. ÁHÆTTUÞÆTTIR 3

1.1. Almenn atriði um áhættu 3

1.2. Lausafjár- og fjármögnunaráhætta 3

1.3. Vaxtaáhætta 4

1.4. Útlánaáhætta 4

1.5. Sértæk áhætta útgefanda 4

1.6. Rekstraráhætta útgefanda 5

1.6.1. Útvistunaráhætta 5

1.7. Lagaleg áhætta 6

1.8. Áhætta tengd fasteignamarkaði 6

1.9. Dómsmál 6

2. TILKYNNING TIL FJÁRFESTA 7

2.1. Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra ÍV sjóða hf. 8

2.2. Umsjónaraðili 9

2.3. Hugsanlegir hagsmunaárekstrar 9

2.4. SKILGREININGAR OG TILVÍSANIR 10

3. UPPLÝSINGAR UM ÚTGEFANDANN 11

3.1. Útgefandi 11

3.2. Saga og þróun útgefanda 12

3.3. Hlutdeildarskírteini 13

3.4. Eigendur hlutdeildarskírteina: 13

3.5. Rekstrartími, innlausn og slit útgefanda 13

3.6. Skattamál 14

3.7. Fjárhagsstaða og rekstrarafkoma 14

3.8. Mat á eignum 17

3.9. Ráðstöfun á fjármunum útgefanda 17

3.10. Dómsmál 18

4. FJÁRFESTINGARSTEFNA OG HELSTU EIGNIR ÚTGEFANDA 18

4.1. Fjárfestingarstefna og fjárfestingarmarkmið 18

4.2. Fjárfestingarráð 19

4.3. Veðskuldabréfin – fjárfestingar útgefanda 19

5. REKSTRARFÉLAGIÐ 21

5.1. Almennar upplýsingar 21

5.1.1. Tilgangur ÍV sjóða hf. 22
5.1.2. Hlutafé ÍV sjóða hf. 22
5.1.3. Stjórnarhættir útgefanda og rekstrarfélags og stjórnendur 23
5.2. Stjórnendur rekstrarfélagsins, framkvæmdastjóri og sjóðsstjóri 23
5.3. Starfsmenn útgefanda 25
5.4. Löggiltir endurskoðendur 25
5.5. Aðrar upplýsingar 26
5.6. RU ráðgjöf ehf. 26
5.7. Vörsluaðili útgefanda 26
5.8. Peningaþvætti 27
5.9. Upplýsingaskylda 27
6. SKJÖL TIL SÝNIS 28
7. ÁRITAÐUR ÁRSREIKNINGUR VEÐSKULDABRÉFASJÓÐS ÍV FYRIR ÁRIÐ 2015 29
8. REGLUR VEÐSKULDABRÉFASJÓÐS ÍV 39

1. ÁHÆTTUÞÆTTIR

1.1. Almenn atriði um áhættu

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

Áhættuþættir sem er lýst hér á eftir eru þeir sem útgefanda er kunnugt um og sem að mati útgefanda eiga sérstaklega við um hann og atvinnugrein hans, en þeim er ekki skipað í röð eftir mikilvægi og eða líkum á því að viðkomandi áhættuþættir hafi áhrif á starfsemi útgefanda.

Áhættuþáttur er atriði sem getur haft neikvæð eða jákvæð áhrif á félagið, hvort sem er rekstur þess, efnahag eða framtíðarhorfur og leitt til lakari eða betri stöðu en ef áhrifanna hefði ekki gætt. Áhættuþættir geta haft áhrif á getu útgefanda til að uppfylla skuldbindingar gagnvart fjárfestum sem keypt hafa verðbréf útgefin af sjóðnum.

Afmörkun á áhættuþáttum getur verið með ýmsu móti og til eru ýmsar aðferðir við að flokka þá. Hér er reynt eftir fremsta megni að kortleggja alla þekkta áhættuþætti í starfi félagsins og afmarka þá þannig að skörun þeirra sé sem minnst. Áhrifa fleiri en eins áhættuþáttar getur gætt samtímis. Áhrifin felast stundum í einum tímabundnum atburði en í öðrum tilvikum er um langvinn áhrif að ræða. Flestir áhættuþættirnir geta komið fram í litlum eða ríkum mæli, áhrif þeirra eru oft á tíðum ekki einhlít og innbyrðis tengsl flókin. Hafa þarf í huga að ómögulegt getur reynst að spá fyrir um hversu mikil áhrif áhættuþátta verða og að áhrifin geta komið fram mjög seint.

Áhættuþættir þessir eru háðir óvissu og því er útgefanda ekki mögulegt að segja til um líkur á því að þeir geti átt sér stað. Möguleiki er á því að útgefandi geti ekki staðið við skuldbindingar sínar vegna annarra þátta sem ekki eru taldir áhættuþættir á grundvelli þeirra upplýsinga sem nú liggja fyrir og útgefanda er kunnugt um.

1.2. Lausafjár- og fjármögnunaráhætta

Lausafjáráhætta er hættan á að sjóðurinn eigi ekki laust fé og geti þar með ekki staðið við skuldbindingar sínar þegar þær gjaldfalla. Einu fjárskuldbindingar útgefanda eru vegna skuldabréfaútgáfu hans, til að mæta þeim fær sjóðurinn bæði höfuðstóls- og vaxtagreiðslur af veðskuldabréfum sem útgefandi fjárfestir í og verða þessar greiðslur notaðar til að greiða vexti af VIV 14 1 auk þess sem sjóðurinn átti kr. 80.542 þús. í handbæru fé og kr. 2.398.421 þús. í hlutdeildarskírteinum lausafjársjóða skv. endurskoðuðum ársreikningi ársins 2015. Stór eign útgefanda í hlutdeildarskírteinum lausafjársjóða skýrist af því að skuldabréfaflokkurinn VIV 14 1 var stækkaður sem nam 2.250.000 þús. að nafnvirði í desember 2015. Uppgjör viðskiptanna fór fram 15. desember 2015. Afborganir og vextir af veðskuldabréfum í eigu sjóðsins skulu vera a.m.k. 4 eða fleiri á ári skv. 4. gr. reglna sjóðsins. Sjóðurinn greiðir vexti af VIV 14 1 árlega þann 1. maí ár hvert en lokagjalddagi skuldabréfanna er þann 1. maí 2044. Samkvæmt. 3. gr. reglna sjóðsins eiga eigendur skuldabréfaflokksins VIV 14 1 forgang á eignir sjóðsins eftir að sjóðurinn hefur greitt opinber gjöld og rekstrarkostnað sjóðsins. Á þessi grein jafnt við um vaxtagreiðslur og endurgreiðslu höfuðstóls sem sjóðnum ber að greiða af skuldabréfunum.

1.3. 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 útgefandalýsingar bera veðskuldabréf sjóðsins fasta verðtryggða vexti á bilinu 3,74-5,2% og er höfuðstóll veðskuldabréfanna bundinn vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu á bilinu 415,9 til 432,3 stig.

Ávöxtun af eign útgefanda í hlutdeildarskírteinum lausafjársjóða var í árslok 2015 5,1% undangengna 12 mánuði skv. heimasíðu rekstrarfélags lausafjársjóðsins. Ávöxtunin er óverðtryggð. Kjör útgefanda á bankareikningum voru á sama tíma 4,7%, óverðtryggð.

1.4. Útlánaáhætta

Ætlunin er að eignir útgefanda, í formi veðskuldabréfanna, standi undir greiðsluflæði skuldabréfa útgefanda. Endurgreiðsla á skuldabréfum útgefanda er þannig undir því komin að greiðendur veðskuldabréfanna standi við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda.

Við vanskil veðskuldabréfs mun útgefandi þó geta gjaldfellt lán skv. viðkomandi veðskuldabréfi og gengið að þeirri fasteign sem stendur til tryggingar viðkomandi veðskuldabréfi. Við útgáfu þessarar lýsingar hefur ekki verið gerð úttekt á undirliggjandi eignum útgefanda þar sem skammt er liðið frá því að fjárfestingar áttu sér stað og var í hverju tilviki aflaðs markaðsverðmætis til samræmis við 4. gr. reglna útgefanda um skilyrði fjárfestingar. Þegar sjóðurinn hefur lánað öll þau veðlán sem hann hyggst gera á grundvelli áskriftarloforða hlutdeildarskírteinishafa og útgefinna skuldabréfa mun sjóðurinn ekki ráðast í frekari lánveitingar eða frekari fjárfestingar í skuldaskjölum og því verða greiðslur af veðskuldabréfum einungis nýttar til þess að greiða beint til handhafa skuldabréfa útgefanda. Með hverju uppgreiddu veðskuldabréfi dregur því úr þessari áhættu.

1.5. Sértæk áhætta útgefanda

Útgefandi er fagfjárfestasjóður í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Takmarkanir á fjárfestingarheimildum verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða sem fram koma í lögum nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði, gilda ekki um fagfjárfestasjóði. Í 4. gr. reglna útgefandans er að finna takmarkanir á fjárfestingarstefnu hans og miðast þær við fjárfestingar í löngum verðtryggðum skuldabréfum útgefnum af lögaðilum sem tryggð eru með veði í tekjuberandi fasteignum og lánssamningum tryggðum með tryggingarbréfi í fasteign þegar opinber aðili er eigandi fasteignar eða leigjandi fasteignar skv. langtímaleigusamningi. Nánari umfjöllun um fjárfestingarstefnu útgefanda er að finna í kafla 4. - *Fjárfestingarstefna og helstu eignir útgefanda.*

Samkvæmt 5 gr. reglna útgefanda geta kröfuhafar eingöngu beint kröfum sínum að útgefanda og eignum sem tilheyra honum. Tekið er fram að hvorki rekstrarfélag eða vörslufyrirtæki útgefanda beri ábyrgð á skuldbindingum hans.

1.6. Rekstraráhætta útgefanda

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 greiðsluflæði útgefinna skuldabréfa. Séu fjárfestingar ekki með þeim hætti getur það komið niður á getu útgefanda til að mæta skuldbindingum sínum.

Skv. 6. gr. reglna útgefanda annast ÍV sjóðir hf., kt. 491001-2080, sem áður hét Rekstrarfélag verðbréfasjóða ÍV, um rekstur sjóðsins. Þá sér T plús hf. um vörslu á eignum og öðrum skjölum útgefanda. Þá skal T plús hf. tryggja að í viðskiptum með eignir sjóðsins sé endurgjald innt af hendi innan eðlilegra tímamarka og tryggja að tekjum sjóðsins sé ráðstafað í samræmi við lög og reglur hans. Rekstraráhætta útgefanda felst einkum í áhættu vegna mistaka og svika, svo sem ef mistök verða hjá rekstraraðila og eða vörsluaðila eða að reglum útgefanda sé ekki framfylgt, t.a.m. hvað varðar fjárfestingar, upplýsingatækniáhættu sem getur t.d. falist í ófullnægjandi eða röngum upplýsingum í kerfum og eða rangri notkun kerfa.

Framangreind atriði geta komið niður á getu útgefanda til að mæta skuldbindingum sínum skv. skuldabréfunum. Útgefandi er ekki sérstaklega tryggður fyrir ofangreindri áhættu.

Nánar er fjallað um hlutverk rekstrarfélagsins og vörsluaðila vegna skuldabréfaútgáfunnar í 4. kafla verðbréfalýsingu Veðskuldabréfasjóðs ÍV dags. 21. júní 2016

1.6.1. Útvistunaráhætta

Útvistunaráhætta er áhætta sem tengist því að aðilar sem útgefandi hefur útvistað verkefnum til verði gjaldþrota, hætti starfsemi eða öðrum sambærilegum atvikum sem geta þá leitt tilhugsanlegs aukins kostnaðar í tengslum við útvistun hluta verkefna sjóðsins til þriðja aðila eða að útvistuð þjónusta muni ekki vera í samræmi við reglur útgefanda og eða eftir atvikum gerða útvistunarsamninga.

Rekstrarfélagi útgefanda er skv. 8. gr. reglna sjóðsins heimilt að fela öðrum aðilum hver þau verkefni sem varða útgefanda, enda sé slík útvistun samrýmanleg hagsmunum eiganda hlutdeildarskírteina að mati rekstrarfélagsins eða Íslenskra verðbréfa hf.

Í samræmi við framangreint hefur rekstrarfélagið falið RU ráðgjöf ehf. kt. 560812-0190 að annast hluta af verkefnum sem tengjast rekstri sjóðsins og snúa að fjárfestingum hans. Verkefnum RU ráðgjafar ehf. er útvistað af hálfu sjóðsins skv. heimild í 8. gr. reglna útgefanda en þar eru talin upp með tæmandi hætti þau verkefni sem RU ráðgjöf hefur með höndum fyrir útgefanda. Nánar er fjallað um RU ráðgjöf ehf. í kafla 5.6.

Þá hefur rekstrarfélag útgefanda samið við Íslensk verðbréf hf., kt. 610587-1519, um útvistun verkefna og gilda þeir samningar einnig um útgefanda eftir því sem við á. Samkvæmt samningum annast Íslensk verðbréf m.a.: bókhaldsþjónustu, viðhald skráa yfir hlutdeildarskírteinishafa, útgáfu og innlausn hlutdeildarskírteina, uppgjöf viðskipta og gengisútreikning.

Verkefnum sem útvistað hefur verið á grundvelli heimildar í 8. gr. reglna sjóðsins er án sérstaks uppsagnarfrests eða gildistíma og breytingar því ólíklegar. Eins og greint er frá í kafla 1.6. hér að framan þá gegnir T plús hf. hlutverki við eftirfylgni með fjárfestingum útgefanda og útreikningum útvistunaraðila. Slíkt ásamt því að ákveðin festa er á verkaskiptingu skv. reglum útgefanda dregur úr áhættu.

Ef til breytinga kæmi á því fyrirkomulagi sem nú er varðandi útvistun verkefna til RU ráðgjafar ehf. og eða Íslenskra verðbréfa hf. þá er ekki gert ráð fyrir að það hafi veruleg áhrif á fjárhagslega stöðu útgefanda vegna breytinga á kostnaði.

1.7. Lagaleg áhætta

Útgefandi er fagfjárfestasjóður, skráður á Íslandi, í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Skv. 63. gr. laganna hefur Fjármálaeftirlitið eftirlit með að starfsemi fagfjárfestasjóða sé í samræmi við lögin og reglugerðir settar samkvæmt þeim.

Skuldabréf útgefanda hafa verið tekin til viðskipta á aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. og mun útgefandi því þurfa að fylgja lögum, reglugerðum og reglum sem gilda um útgefendur verðbréfa sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, eins og þau eru á hverjum tíma, m.a. lögum nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti og reglugerðum settum á grundvelli laganna, reglum Fjármálaeftirlitsins nr. 1050/2012 um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja og reglum Nasdaq Iceland hf. fyrir útgefendur fjármálagerninga.

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, efnahag og eða framtíðarhorfur sjóðsins.

1.8. Áhætta tengd fasteignamarkaði

Verðþróun á fasteignamarkaði getur haft áhrif á getu útgefanda til að standa undir greiðsluskuldbindingum sínum ef útgefandi þarf að leysa til sín fasteignir vegna vanskila á veðskuldabréfunum. Hafi útgefandi orðið að leysa til sín veðsetta fasteign á nauðungarsölu getur sú staða komið upp að við endursölu viðkomandi fasteignar komi í ljós að söluandvirði þeirrar tilteknu fasteignar sé lægra en veðskuldin og því verði útgefandi að beina innheimtu þess hluta veðkröfunnar, sem ekki fæst greiddur við endursölu eignarinnar, á hendur greiðanda viðkomandi veðskuldabréfs. Reynist sú innheimta árangurslaus tapast sá mismunur og getur þannig haft áhrif á möguleika útgefanda á því að greiða skuldabréfaeigendum. Þegar fjárfestingartímabili sjóðsins lýkur (eða í síðasta lagi þann 26. febrúar 2017) þá munu áhrif þessa áhættuþáttar minnka með hverju uppgreiddu veðskuldabréfi þar sem sjóðurinn mun þá ekki ráðast í frekari lánveitingar eða frekari fjárfestingar í skuldaskjölum og því verða greiðslur af veðskuldabréfum einungis nýttar til þess að greiða beint til handhafa skuldabréfa útgefanda.

1.9. Dómsmál

Engin stjórnsýslu-, dóms- eða gerðardómsmál eru í gangi nú hjá útgefanda, né hafa verið í gangi á sl. 12 mánuðum sem hafa eða kunna að hafa haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu útgefanda.

2. TILKYNNING TIL FJÁRFESTA

Útgefandalýsing þessi er hluti af lýsingu Veðskuldabréfasjóðs ÍV dagsettri 21. júní 2016 sem er gerð vegna stækkunar skuldabréfaflokks með auðkennið VIV 14 1 um kr. 2.002.200.000 að nafnvirði og umsóknar um töku stækkunarinnar til viðskipta hjá Nasdaq Iceland, (hér eftir einnig nefnt „kauphöllin"), kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík. Stækkunin kæmi þá til viðbótar kr. 5.250.000.000 að nafnvirði sem þegar hafa verið tekin til viðskipta. Framangreint fer fram í samræmi við íslensk lög og reglugerðir, meðal annars lög nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti 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. Lýsingin samanstendur af þremur aðskildum skjölum; útgefandalýsingu þessari, verðbréfalýsingu og samantekt dagsettum 21. júní 2016.

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, sbr. 46. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti og þar til viðskipti á skipulegum verðbréfamarkaði hefjast, skal útbúa viðauka við lýsingu þar sem greint er frá viðkomandi atriðum. 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.

Veðskuldabréfasjóður ÍV hefur óskað eftir að framangreind stækkun skuldabréfaflokksins VIV 14 1 verði tekin til viðskipta hjá Kauphöllinni en að mati útgefanda uppfyllir hann öll skráningarskilyrði Kauphallarinnar, sem tilgreind eru í kafla 3.1 í reglum Kauphallarinnar fyrir útgefendur fjármálagerninga, dags. 17. desember 2013.

Fyrsti viðskiptadagur stækkunar skuldabréfaflokksins VIV 14 1 í Kauphöllinni verður tilkynntur af Kauphöllinni með minnst eins viðskiptadags fyrirvara.

Lýsingin inniheldur þær upplýsingar sem eru nauðsynlegar fjárfestum til þess að þeir geti metið eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur útgefanda sem og þau réttindi sem fylgja skuldabréfum í flokki VIV 14 1.

Fjárfestum er bent á að fjárfesting í skuldabréfum felur í sér áhættu og áður en ákvörðun er tekin um fjárfestingu í skuldabréfunum ættu fjárfestar að fara yfir allar upplýsingar í lýsingunni. Fjárfestum er sérstaklega ráðlagt að kynna sér umfjöllun um áhættu- og óvissuþætti sem geta haft veruleg áhrif á útgefanda og virði skuldabréfanna sbr. kafla nr. 1 í útgefandalýsingu og verðbréfalýsingu útgefanda báðum dagsettar 21. júní 2016. 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.

Útgefandalýsingunni eða öðrum skjölum sem tilheyra lýsingu útgefanda dagsettri 21. júní 2016 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 útgefandalýsingarinnar eða annarra skjala sem tilheyra lýsingu útgefanda dagsettri 21. júní 2016 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 útgefandalýsingunni eða öðrum skjölum sem tilheyra lýsingu útgefanda dagsettri 21. júní 2015 í neinni lögsögu.

Útgefandalýsingin og önnur skjöl sem tilheyra lýsingu útgefanda dagsettri 21. júní 2016 eru einungis birt á íslensku og má nálgast með rafrænum hætti á vefsíðu Veðskuldabréfasjóðs ÍV: www.viv.is, þá má nálgast eintak á skrifstofu útgefanda að Strandgötu 3, 600 Akureyri.

Lýsing þessi tekur til flokks skuldabréfa sem gefin eru út af Veðskuldabréfasjóði ÍV, sem stofnaður var 14. nóvember 2012 sem fagfjárfestasjóður og er rekinn af ÍV sjóðum hf. Útgefandi var sérstaklega stofnaður til að fjárfesta í veðskuldabréfum útgefnum af íslenskum lögaðilum tryggðum með fasteignaveði. Útgefandi hefur áður gefið út skuldabréf að nafnverði kr. 5.250.000.000 kr. af heildarheimild útgáfu kr. 7.252.200.000. að nafnverði. Samhliða útgáfu lýsingar dagsettri 21. júní 2016 verður flokkurinn stækkaður sem nemur kr. 2.002.200.000 að nafnvirði, sem þar með full nýtir útgáfuheimildina.

Auðkenni flokksins er VIV 14 1 í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf.

2.1. Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra ÍV sjóða hf.

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, 21. júní 2016

F.h. ÍV sjóða hf.

Kolbeinn Friðriksson	Jón Helgi Pétursson
formaður stjórnar	framkvæmdastjóri

2.2. Umsjónaraðili

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

Umsjónaraðili er verðbréfafyrirtæki og starfar skv. starfsleyfi útgefnu af Fjármálaeftirlitinu í samræmi við II. kafla laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki.

2.3. Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

Athygli er vakin á mögulegum hagsmunum sem ÍV sjóðir hf., og eða Íslensk verðbréf hf. sem umsjónaraðili kunna að hafa vegna töku skuldabréfa útgefanda til viðskipta í Kauphöllinni. Íslensk verðbréf hefur umsjón með sölu á skuldabréfunum, sem lýsing þessi tekur til, til kaupenda sem við kaupin áttu hlutdeildarskírteini í útgefanda.

Íslensk verðbréf hf. munu eiga að nafnvirði kr. 36.000þús. í skuldabréfaflokknum VIV 14 1 eftir fyrirhugaða stækkun, auk hlutdeildarskírteina að fjárhæð kr. 4.000 þús í útgefanda. Þar með hafa Íslensk verðbréf fjárfest sem nemur heildarloforðum félagsins til fjárfestingar í skuldabréfaflokknum og hlutdeildarskírteinum útgefanda. Íslensk verðbréf hf. hafa umsjón með því að fá skuldabréfin tekin til viðskipta hjá Kauphöllinni. Þóknun vegna umsjónar við gerð lýsingar, umsjónar við stækkun skuldabréfaflokksins og töku skuldabréfa útgefanda til viðskipta í Kauphöllinni er greidd beint af útgefanda, skv. 11. gr. reglna sjóðsins.

Íslensk verðbréf hf. sjá um áhættustýringu, regluvörslu, lögfræðiþjónustu, bókhaldsþjónustu, skráningu yfir hlutdeildarskírteini og eigendur þeirra, útgáfu og innlausn hlutdeildarskírteina, uppgjör viðskipta og gengisútreikning, sbr. 8. gr. reglna útgefanda..

ÍV sjóðir hf. annast rekstur fagfjárfestasjóðsins Veðskuldabréfasjóðs ÍV sem er útgefandi skuldabréfanna sem lýsing þessi tekur til. Rekstrarfélagið hefur jafnframt umsjón með útreikningi og framkvæmd greiðslna útgefanda af skuldabréfunum. Þóknun rekstarfélagsins er skv. 11. gr. reglna sjóðsins. Á fjárfestingartímabili sjóðsins skal reiknuð 0,4% þóknun af heildarskuldbindingum fjárfesta skv. fjárfestingarloforðum. ÍV sjóðir hf. er í meirihlutaeigu Íslenskra verðbréfa hf. sem eiga samtals, 99,75% hlutafjár.

Skv. 7. gr. reglna útgefanda skal rekstrarfélag hans skipa fjárfestingarráð 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).

Vörslufélagið T plús hf. sér um vörslu eigna fyrir hönd útgefanda og hefur milligöngu um greiðslur útgefandans til skuldabréfaeigenda skv. skilmálum skuldabréfanna. Rekstrarfélagið greiðir þóknun til

vörslufélagsins. Íslensk verðbréf hf. sem er umsjónaraðili við gerð lýsingu þessarar 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 óhæði. Þar segir að rekstrarfélag megi ekki jafnframt vera vörslufyrirtæki, meiri hluti 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.

Hvorki ÍV sjóðum hf. né Íslenskum verðbréfum hf. sem umsjónaraðila er skylt að meta hvort kaup á skuldabréfunum sem lýsing þessi tekur til séu viðeigandi fyrir fjárfesta og nýtur fjárfestir í slíkum viðskiptum því ekki verndar samkvæmt 16. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti.

2.4. SKILGREININGAR OG TILVÍSANIR

Í útgefandalýsingu þessari hafa eftirfarandi hugtök þá merkingu sem að neðan greinir, nema annað megi skilja af samhenginu eða sé tekið fram í textanum:

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 26. 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 Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík.

Lántakar:	Lögaðilar sem skulda sjóðnum í samræmi við skilmála skuldabréfanna.
Rekstrarfélagið:	ÍV sjóðir hf., kt. 491001-2080, Strandgötu 3, 600 Akureyri.
Skuldabréfin:	Skuldabréf útgefin af útgefanda og skráð í kerfum Verðbréfaskráningar Íslands 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 og/eða önnur skuldabréf, s.s. rafrænt skráð, tryggð með veði í fasteignum í eigu lögaðila skv. undirliggjandi tryggingarbréfum.
Verðbréfaskráning:	Nasdaq Verðbréfamiðstöð 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 ÚTGEFANDANN

3.1. Útgefandi

Lögformlegt heiti útgefanda og viðskiptaheiti er Veðskuldabréfasjóður ÍV. Útgefandi er skráður á Íslandi undir kennitölunni 541112-9950. Lögheimili útgefanda og skrifstofa hans á Strandgötu 3, 600 Akureyri og símanúmerið er 460-4700. Vefsíða útgefanda er: www.viv.is

Útgefandi er lokaður sjóður sem er stofnaður, skráður og starfræktur sem fagfjárfestasjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, sbr. 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Fagfjárfestasjóður er skilgreindur sem sjóður um sameiginlega fjárfestingu sem ekki veitir viðtöku fé frá almenningi. Samkvæmt 63. gr. laganna hefur Fjármálaeftirlitið eftirlit með að starfsemi fagfjárfestasjóða sé í samræmi við lögin og reglugerðir settar samkvæmt þeim.

Rekstrarfélag sjóðsins er ÍV sjóðir hf., kt. 491001-2080, sbr. 1. mgr. 1. gr. reglna útgefanda. Útgefandi starfar óskiptur, sbr. 1. gr. reglna sjóðsins.

3.2. Saga og þróun útgefanda

Útgefandi var stofnaður formlega þann 14. nóvember 2012 af stjórn rekstarfélagsins, hins vegar var ekki kallað eftir neinum áskriftarloforðum fjárfesta við stofnunina.

Fjármálaeftirlitinu var send tilkynning um stofnun útgefanda þann 7. október 2013, eiginleg starfsemi sjóðsins hefst ekki fyrr en í ársbyrjun 2014.

Útgefandi var stofnaður sérstaklega í þeim tilgangi að fjárfesta í löngum verðtryggðum skuldabréfum útgefnum af lögaðilum sem tryggð eru með veði í tekjuberandi fasteignum (atvinnu- og íbúðarhúsnæði skráðu hjá FMR) , sbr. 1. og 3 gr. reglna útgefanda. Þá hefur útgefandi heimild til að fjárfesta í lánssamningum tryggðum með tryggingarbréfi í fasteign þegar opinber aðili er eigandi fasteignar eða leigjandi hennar á langtímasamningi. Stjórn rekstrarfélags útgefanda er heimilt að fela framkvæmdastjóra og sjóðsstjóra að gefa út skuldabréf fyrir hönd sjóðsins til að fjármagna fjárfestingar sínar. Má útgáfa slíkra skuldabréfa nema allt að 90% af fjármögnun sjóðsins, við útgáfu þeirra, sbr. 5. gr. reglna útgefanda.

Núgildandi reglur útgefanda voru samþykktar af stjórn rekstrarfélagsins þann 6. febrúar 2014 og var honum lokað fyrir frekari skuldbindingum um fjárfestingu sex vikum síðar, sbr. 14. gr. reglna sjóðsins. Fjárfestir skuldbindur sig til að standa við greiðsluskuldbindingu í 3 ár frá undirritun samnings um fjárfestingu í sjóðnum í samræmi við ákvæði þess samnings, sbr. 14. gr. reglna útgefanda. Fjárfestingartímabil sjóðsins er 36 mánuðir og hófst þann 26. febrúar 2014. Upprunalega var fjárfestingartímabili 24 mánuðir en fjárfestingaráð sjóðsins, að fenginni tillögu sjóðstjóra heimilaði framlengingu tímabilsins um 12 mánuði í samræmi við heimild þar um skv. 3. mgr. 9. gr. reglna útgefanda.

Fjárfestar útgefanda hafa einkum verið lífeyrissjóðir sem upphaflega skráðu sig fyrir fjárfestingu með hlutdeildarskírteinum að fjárhæð kr. 805.800.000 og kaupum á skuldabréfum samtals fyrir allt að kr. 7.252.200.000.

Kallaðir hafa verið inn fjármunir í sjóðinn eftir því hvernig fjárfestingartækifæri hafa boðist hverju sinni og reynt þannig að haga fjárfestingum eftir því sem góð veðskuldabréf hafa boðist í stað þess að keppast við að fylla sjóðinn. Fjárfestingar útgefanda og starfsemi hans hófust í ársbyrjun 2014.

Við dagsetningu þessarar útgefandalýsingar hefur útgefandi gefið út skuldabréf með auðkennið VIV 14 1 að nafnverði 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 auk kr. 2.250.000.000 stækkunar á grundvelli lýsingar dagsettri 7. desember 2015. Í öllum tilvikum voru skuldabréfin seld til eigenda hlutdeildarskírteina í útgefanda á grundvelli áskriftarloforða þeirra. Uppgjör viðskiptanna var samdægurs. Eftir fyrirhugaða stækkun flokksins sem nemur kr. 2.002.200.000 á grundvelli lýsingar þessarar, dags. 21. júní 2016, verður heildarútgáfa 7.252.200.000 og útgáfuheimild þar með full nýtt. Sama fyrirkomulag verður á sölu bréfanna.

3.3. Hlutdeildarskírteini

Þann 13. nóvember 2013 voru gefnar út 805.800.000 einingar af hlutdeildarskírteinum. Nafnverð hverrar einingar er 1 kr. og var gengi hverrar einingar á stofndegi 1 kr./einingu. Útgefandi er lokaður og verða því ekki gefin út fleiri hlutdeildarskírteini. Rekstrarfélag útgefanda hafði frjálst val um að velja eða hafna áskriftaloforðum í sjóðinn, án þess að nauðsynlegt væri að rökstyðja þá ákvörðun, sbr. 2. mgr. 2. gr. reglna útgefanda. Hlutdeildarskírteini útgefanda er aðeins heimilt að selja fagfjárfestum, sbr. 9. tl. og 10. tl. 11. mgr. 2. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti. Stjórn rekstrarfélagsins skal upplýst um veðsetningu og framsal hlutdeildarskírteina áður en slík veðsetning eða framsal á sér stað 6. mgr. 2. gr. reglna útgefanda.

Kröfur á grundvelli hlutdeildarskírteina eru réttlægri öðrum kröfum á hendur útgefanda. Þegar útgefandi hefur greitt vexti og afborganir af skuldabréfum útgefnum af sjóðnum verða vextir og afborganir eða annar hagnaður af eignum sjóðsins greiddur til hlutdeildarskírteinishafa í réttu hlutfalli við hlutdeildarskírteiniseign, sbr. 3. mgr. 3 gr. reglna útgefanda.

3.4. Eigendur hlutdeildarskírteina:

Eigendur hlutdeildarskírteina í útgefanda eru lífeyrissjóðir og aðilar sem teljast fagfjárfestar, samtals eru það 23 eigendur. Ekki eru til staðar bein eða óbein yfirráð yfir útgefanda sem ber að tilkynna skv. íslenskum lögum. Allir eigendur hlutdeildarskírteina fara með sama atkvæðisrétt og enginn aðili fer beint eða óbeint með yfirráð yfir útgefanda.

Eftirtaldir aðilar eiga 5% eða meira af hlutdeildarskírteinum:

Nafn	Nafnverð	Eignarhlutföll
Lífeyrissjóður verslunarmanna	100.000.000	12,40%
Stapi Lífeyrissjóður	100.000.000	12,40%
Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	90.800.000	11,30%
Lífeyrissjóður starfsm Rvborgar	75.000.000	9,30%
Lífeyrissjóður starfsm sveitarf	75.000.000	9,30%
Sameinaði lífeyrissjóðurinn	75.000.000	9,30%
Festa - Lífeyrissjóður	50.000.000	6,20%
Lífeyrissjóður starfsm Akureyrb	40.000.000	5,00%

3.5. Rekstrartími, innlausn og slit útgefanda

Rekstrartími útgefanda er óákveðinn en skv. 13. gr. reglna útgefanda er ákvörðun um slit sjóðsins í höndum rekstrarfélagsins, sé það eigendum hlutdeildarskírteina til hagsbóta eða nauðsynlegt skv. mati félagsins, sbr. 1. mgr. 13. gr. reglna útgefanda. Ennfremur geta 2/3 hlutar eigenda skuldabréfa og hlutdeildarskírteina sjóðsins tekið ákvörðun um slit hans og skal þá stjórn rekstrarfélagsins framfylgja þeirri ákvörðun, enda standi skilyrði laga eða tilmæli eftirlitsaðila því ekki í vegi, sbr. 2. mgr. 13. gr. reglna sjóðsins. Jafnframt geta 2/3 hlutar eigenda skuldabréfa og hlutdeildarskírteina sjóðsins knúið á um samruna sjóðsins við annan sjóð eða færslu hans til nýs rekstraraðila, sbr. 3. mgr. 13. gr. reglna sjóðsins. Skal eigendum hlutdeildarskírteina og Fjármálaeftirlitinu tilkynnt um slíkan samruna eða nýjan rekstraraðila.

Hlutdeildarskírteini útgefanda eru ekki innlausnarskyld að kröfu hlutdeildarskírteinishafa , sbr. 1. mgr. 9. gr. reglna útgefanda Um útreikning á innlausnarvirði hlutdeildarskírteina fer eftir 9. gr. reglna útgefanda. Sé það talið í þágu eigenda hlutdeildarskírteina, skal heimilt við slit útgefanda að greiða innlausnarvirði hlutdeildarskírteina, í heild eða hluta, með eignum útgefanda, sbr. 5. mgr. 13. reglna útgefanda.

Skuldabréfaeigendur geta ekki tekið ákvörðun sem leiðir til þess að réttindi hlutdeildarskírteinis skv. reglum þessum skerðist. Á sama hátt geta hlutdeildarskírteinishafar ekki samþykkt ráðstöfun sem leiðir til þess að réttindi skuldabréfaeigenda skerðast nema fyrir liggi samþykki allra skuldabréfaeigenda, sbr. 6. mgr. 13. gr. reglna útgefanda.

Allar breytingar á reglum útgefanda skulu ákveðnar sameiginlega af stjórn rekstarfélagsins og fjárfestingarráði sjóðsins, að fenginni umsögn Íslenskra verðbréfa hf. Slíkar breytingar taka þó ekki gildi nema að fengnu samþykki 2/3 hluta hlutdeildarskírteinishafa m.v. fjárhæð endanlegrar fjárfestingar skv. áskriftarloforði hlutdeildarskírteinishafa, sbr. 15. gr. reglna útgefanda. Ef breytingar verða gerðar á reglum útgefanda skv. framansögðu, skal útgefandi tilkynna um slíkt til eigenda skuldabréfa og hlutdeildarskírteina.

3.6. Skattamál

Útgefandi greiðir ekki tekjuskatt heldur er hagnaður eða tap af rekstri hans skattlagður hjá eigendum hlutdeildarskírteinanna. Einstaklingar greiða fjármagnstekjuskatt af hagnaði hlutdeildarskírteinanna þegar þeir innleysa hann. Hagnaður og tap af hlutdeildarskírteinum telst til skattskyldra tekna eða gjalda hjá félögum óháð innlausn.

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

3.7. Fjárhagsstaða og rekstrarafkoma

Samkvæmt endurskoðuðum ársreikningi vegna ársins 2015 námu heildareignir sjóðsins kr. 6.335.149 þús. Þær samanstanda af verðbréfum með föstum tekjum sem nemur kr. 3.856.186 þús, hlutdeildarskírteinum lausafjársjóða kr. 2.398.421 þús. og handbæru fé kr. 80.542 þús. Gengi hlutdeildarskírteina í sjóðnum nam 1,03 kr. á hverja einingu þann 31. desember 2015. Bókfært virði útgefinna skuldabréfa útgefanda miðað við 31. desember 2015 voru kr. 5.500.457 þús. útgefið nafnverð var kr. 5.250.000 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 ársuppgjörs, þann 31. desember 2015 fram til 18. maí 2016 hefur virði fjárfestinga útgefanda breyst þannig að virði verðbréfa með föstum tekjum nam kr. 4.716.683 þús., eign í hlutadeildarskírteinum lausafjársjóða nam kr. 1.547.901 þús. og handbært fé var kr. 12.688 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 endurskoðuðum ársreikningi þar sem því er viðkomið. Í slíkum tilfellum er vísað til „óstaðfestra upplýsinga".

Fyrir utan þessa breytingu hafa engar aðrar mikilvægar breytingar orðið á fjárhagsstöðu eða viðskiptastöðu útgefanda. Engar verulegar óæskilegar breytingar hafa orðið á framtíðarhorfum útgefanda frá dagsetningu síðasta endurskoðaða ársreiknings. Upphæðir sem fram koma í töflum og myndum hér á eftir eru í þúsundum króna.

Rekstrarreikningur árið 2015

	Skýr.	Veðskuldabréfasjóður ÍV 2015	Veðskuldabréfasjóður ÍV 2014
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld:			
Vextir og verðbætur		211.146	85.332
Vaxtagjöld og verðbætur		(161.818)	(31.311)
Hreinar fjármunatekjur og fjármagnsgjöld		49.328	54.021
Rekstrargjöld			
Umsýsluþóknun		32.232	27.022
Annar rekstrarkostnaður		16.304	3.242
		48.536	30.264
Hagnaður ársins færður á hlutdeildarskírteini		792	23.757

Efnahagsreikningur 31. desember 2015

	Skýr.	Veðskuldabréfa-sjóður ÍV 31.12.2015	Veðskuldabréfa-sjóður ÍV 31.12.2014
Eignir			
Verðbréf með föstum tekjum		3.856.186	2.170.562
Hlutdeildarskírteini		2.398.421	0
Innlán hjá fjármálafyrirtækjum		0	650.876
Verðbréf samtals		6.254.607	2.821.439
Handbært fé		80.542	63.872
Aðrar eignir samtals		80.542	63.872
Eignir samtals		6.335.149	2.885.311
Skuldir			
Hlutdeildarskírteini	3	830.349	829.557
Hlutdeildarskírteini samtals		830.349	829.557
Útgefin skuldabréf	4	5.500.457	2.053.016
Skuldir við rekstrar- og vörslufélög		2.738	2.738
Aðrar skammtímaskuldir		1.606	0
Aðrar skuldir samtals		5.504.800	2.055.754
Skuldir samtals		6.335.149	2.885.311
Hlutdeildarskírteini	3	830.349	
Fjöldi eininga		805.800	
Gengi sjóðsbréfa í árslok 2015		1,03	

Yfirlit um breytingar á hlutdeildarskírteinum árið 2015

	Skýr.	Veðskuldabréfa-sjóður ÍV 2015	Veðskuldabréfa-sjóður ÍV 2014
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður ársins færður á hlutdeildarskírteini		792	23.757
Fjármögnunarhreyfingar			
Seld hlutdeildarskírteini		0	805.800
Fjármögnunarhreyfingar		0	805.800
Hækkun á hlutdeildarskírteinum		792	829.557
Hlutdeildarskírteini í ársbyrjun		829.557	0
Hlutdeildarskírteini í árslok	3	830.349	829.557

Hlutdeildarskírteini

Raunávöxtun Veðskuldabréfasjóðs ÍV í árslok 2015.

	Síðustu 3 mánuði	Síðustu 6 mánuði	Síðustu 12 mánuði
Veðskuldabréfasjóður ÍV	1,30%	(0,02%)	(2,24%)

Yfirlit um bókfært verðmæti og gengi hlutdeildarskírteina.

	Bókfært verð 31.12.2015	Gengi 31.12.2014	Gengi 31.12.2015	Gengi 31.12.2014
Veðskuldabréfasjóður ÍV	830 349	829 557	1,03	1,03

Yfirlit um hlutfallslega skiptingu eigna sjóðsins og fjárfestingarstefnu.

	Eign 31.12.2015 %	Eign 31.12.2014 %	Breyting	Fjárfestingarstefna Lágmark %	Fjárfestingarstefna Hámark %
Veðskuldabréfasjóður ÍV					
Skuldabréf stór Reykjavíkursvæði	45	25	20	80	100
Skuldabr. utan stór Reykjavíkursv.	3	2	1	0	20
Einstakur útgefandi	5	5	0	0	20
Einstök útgáfa	5	5	0	0	10
Reiðufé	1	1	0		

Sjá má frekari upplýsingar um fjárfestingar útgefanda í veðskuldabréfum og skiptingu fjárfestinga í kafla 4.3. í lýsingu þessari.

3.8. Mat á eignum

Samkvæmt 10 .gr. reglna útgefanda skal mat á eignum hans á hverjum tíma endurspegla raunverulegt virði þeirra með tilliti til markaðsaðstæðna. Fjármálagerningar í eigu útgefanda 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.

Rekstrarfélag útgefanda er ábyrgt fyrir ákvörðun og útreikningi á bókfærðu virði eigna sjóðsins. Bókfært virði eigna skv. framansögðu verður ekki tilkynnt fjárfestum sérstaklega en mun koma fram í árs- og árshlutareikningum rekstrarfélagsins í samræmi við reglur nr. 97/2004, sbr. reglur nr. 1065/2008 um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða sem settar voru af Fjármálaeftirlitinu og mun matið fara fram á hálfsársfresti í tengslum við gerð reikninganna.

Rekstrarfélaginu ber lagaskylda til að láta útbúa og birta árshluta- og ársreikninga sbr. lög nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Engin ákvæði eru til staðar varðandi heimild til að fresta mati á eignum útgefanda, umfram það sem lög leyfa.

3.9. Ráðstöfun á fjármunum útgefanda

Í 3. mgr. 3. gr. reglna útgefanda kemur fram að greiðslum útgefanda skuli ráðstafað í eftirfarandi röð:

i. Til greiðslu opinberra gjalda, s.s. stimpilgjalda og til greiðslu rekstrarkostnaðar útgefanda, þ.m.t. umsýsluþóknunar skv. 11. gr. reglnanna.
ii. Til greiðslu á skuldabréfum sjóðsins.
iii. Til hlutdeildarskírteinishafa

Þess skal gætt að arðgreiðslur eða innlausnargreiðslur til hlutdeildarskírteinishafa skerði ekki möguleika sjóðsins til að standa við skuldbindingar sínar á grundvelli skuldabréfaútgáfu sjóðsins.

Í 2. mgr. 3. gr. reglna útgefanda er kveðið á um að útgefandi skuli greiða þá fjármuni sem til falla vegna arðs af eignum sjóðsins eða sölu þeirra til innborgana á skuldabréf skuldabréfaeigenda og því næst til hlutdeildarskírteinishafa.

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 0,40% þóknun af heildarskuldbindingu fjárfesta skv. fjárfestaloforðum. Að fjárfestingartímabili loknu reiknast 0,40% þóknun af markaðsvirði sjóðsins (eru þá skuldbindingar ekki dregnar frá eignum sjóðsins) og er þóknunin greidd mánaðarlega. Ekkert hámark er á þóknuninni. Skal þóknun þessi skiptast jafnt á milli rekstrarfélagins og RU ráðgjafar ehf. á meðan útgefandi starfar. Árleg þóknun vörslufyrirtækis útgefanda greiðist af þóknun rekstrarfélagsins.

Aðrar þóknanir 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 Verðbréfaskráningar, 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 VIV 14 1 til Kauphallarinnar og Verðbréfaskráningar sem er áætlað kr. 1.400.000 samanlagt miðað við að heildarútgáfa skuldabréfaflokksins sé kr. 7.252.200.000. Ekki eru fyrirsjáanlegar frekari þóknanir til þriðja aðila vegna venjubundins reksturs sjóðsins.

3.10. Dómsmál

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

4. FJÁRFESTINGARSTEFNA OG HELSTU EIGNIR ÚTGEFANDA

4.1. Fjárfestingarstefna og fjárfestingarmarkmið

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. Sjóðurinn fjárfestir í löngum 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 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 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.
- Veðsetningarhlutfall skuldabréfa sem sjóður fjárfestir í má að hámarki vera 75% m.v. markaðsverðmæti fasteignar.
- Ef um sérhæft atvinnuhúsnæði er að ræða skal hámarksveðsetningarhlutfall vera 35%.
- Meðaltími 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.

Vextir og afborganir eða annar hagnaður af eignum sjóðsins skulu 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 hlutdeildarskírteinishafa í réttu hlutfalli við hlutdeildarskírteiniseign.

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.

4.2. Fjárfestingarráð

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 skulu sitja þrír til fimm menn skipaðir af stærstu fjárfestum hlutdeildarskírteina. Fjárfestingarráð fjallar ekki um einstakar fjárfestingar sjóðsins. Þó skal leggja einstakar fjárfestingar sem eru yfir 5% af áskriftarskuldbindingum eða heildareignum hvort sem hærra reynist fyrir fjárfestingarráð til samþykktar eða synjunar. Fjárfestingarráði er heimilt að ákveða lægra hlutfall.

Fjárfestingarráð útgefanda er 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).

4.3. Veðskuldabréfin – fjárfestingar útgefanda

Samkvæmt endurskoðuðum ársreikningi 2015 nam stærsta einstaka útlánaáhætta útgefanda 48,8% af hreinni eign sjóðsins, en 10,4% af heildarfjárfestingum útgefanda í veðskuldabréfum. Sambærilegt hlutfall af heildarfjárfestingu útgefanda í skuldabréfum m.v. 18. maí 2016 nam 8,4% skv. óstaðfestum tölum frá rekstrarfélagi útgefanda.

Heildarfjöldi mótaðila útgefanda var 26 þann 31. desember 2015 og heildaráhætta vegna veðskuldabréfa var kr. 3.856.186 þús. Samanlagt fasteignamat undirliggjandi eigna sem standa til tryggingar fjárfestingum útgefanda m.v. 18. maí 2016 var samtals kr. 7.754.680 þús. Á sama tíma var virði veðskuldabréfa í eigu útgefanda 4.716.683þús. Veðsetningarhlutfall m.v. fasteignamat var því 61% m.v. sama tíma, en það byggir hins vegar hvorki á endurskoðuðu né könnuðu uppgjöri. Sambærilegt brunabótamat fasteigna m.v. 18. maí 2016 var samtals kr. 12.461.190 þús. og veðsetningarhlutfall 38%, en það byggir hins vegar hvorki á endurskoðuðu né könnuðu uppgjöri. Upphæðir sem fram koma í töflum og myndum hér á eftir eru í þúsundum króna.

Yfirlit um fjárfestingar 31. desember 2015

Veðskuldabréfasjóður ÍV	**Markaðsverð**	**% af hreinni eign**
Skuldabréfaeign		
Lindarvatn ehf. v/Thvorvaldsenstræti, Aðalstræti og Vallarstræti	404.984	48,8%
Gullhamrar veitingahús ehf. v/Þjóðhildarstígur 2-6	394.921	47,6%
X 459 ehf. v/Vatnsstíg 11	379.632	45,7%
Kísiliðjan hf. v/Suðurlandsbraut 30	351.587	42,3%
Hótel Valhöll ehf. v/Þingholtsstræti-Seljugerði	315.568	38,0%
Hús & Lóðir ehf. v/Urðarhvarf 2	307.843	37,1%
Kaskur ehf. v/Hamraborg 7	280.652	33,8%
GG ehf. v/Tryggvagata 15	181.186	21,8%
Kaffihúsið ehf. v/Bergþórugötu 23	161.451	19,4%
Bak Höfn ehf. v/Vesturvör 13	159.548	19,2%
Bílasala Suðurlands ehf. v/Fossnes 14	128.046	15,4%
Hótel Selfoss ehf. v/Eyrarvegur 2	100.800	12,1%
Rör ehf. v/Laugavegur 86-94	67.356	8,1%
ÍV eignir ehf. v/Suðurhólar 8 / Fífusel 35	66.119	8,0%
Go-101 ehf. v/Njarðargötu 29	65.820	7,9%
Magnhús ehf. v/Nönnugötu 7	65.412	7,9%
Rúgbrauð ehf. v/Borgartún 6	65.360	7,9%
F1 ehf. v/Fitjabraut 1B	52.901	6,4%
Dverghamrar ehf. v/Hvaleyrarbraut 39	49.731	6,0%
Þrengsli ehf. v/Laugavegur 86-94	49.579	6,0%
Ganghjól ehf. v/Austurstræti 3	41.125	5,0%
Sipal ehf. v/Hverfisgötu 100	40.058	4,8%
Guðmundur Hafsteinsson ehf. v/Akralind 6	39.881	4,8%
Fóbos ehf. v/Grensásvegs 3	36.970	4,5%
Gullhellir ehf v/Bíldshöfða 18	25.063	3,0%
Skák ehf. v/Melabraut 20	24.594	3,0%
	3.856.186	464,4%
Hlutdeildarskírteini		
ÍV Skammtímasjóður	2.398.421	288,8%
	2.398.421	288,8%
Heildarverðmæti fjárfestinga	6.254.607	753,3%
Handbært fé	80.542	9,7%
Aðrar eignir og skuldir	(5.504.800)	(663,0%)
Hlutdeildarskírteini samtals	830.349	100,0%

Yfirlit um hlutfallslega skiptingu eigna sjóðsins og fjárfestingarstefnu.

	Eign 31.12.2015 %	Eign 31.12.2014 %	Breyting	Fjárfestingarstefna Lágmark %	Hámark %
Veðskuldabréfasjóður ÍV					
Skuldabréf stór Reykjavíkursvæði	45	25	20	80	100
Skuldabr. utan stór Reykjavíkursv.	3	2	1	0	20
Einstakur útgefandi	5	5	0	0	20
Einstök útgáfa	5	5	0	0	10
Reiðufé	1	1	0		

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

Veðskuldabréf í eigu sjóðsins eru gefin út í samræmi við íslensk lög. Veðskuldabréfin bera verðtryggða nafnvexti á bilinu 3,74%-5,2%, en höfuðstóll veðskuldabréfanna er bundinn vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu á bilinu til 415,9 til 432,3 stig. Skuldarar veðskuldabréfanna eru eingöngu lögaðilar. Undirliggjandi fasteignir veðsettar útgefanda skv. skilmálum veðskuldabréfa í hans eigu 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 reglulega uppgreiðsluheimild skuldara á þriggja til fimm ára fresti á tilgreindum gjalddögum. Er uppgreiðsluheimildin háð greiðslu álags sem nemur á bilinu 0% til 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 6.4 í verðbréfalýsingu útgefanda, 21. júní 2016, en þar kemur fram að útgefanda sé heimilt að greiða upp skuldabréfin, að fullu eða að hluta án þóknunar.

Öll veðskuldabréf sjóðsins eru verðtryggð og hafa lokagjalddaga á 20 til 40 ára tímabili.

5. REKSTRARFÉLAGIÐ

ÍV sjóðir hf. annast rekstur útgefanda og starfar félagið eftir lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki og lögum nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Útgefandi var stofnaður af ÍV sjóðum hf. Útgefandi starfar óskiptur, sbr. 2. mgr. 1. gr. reglna útgefanda. ÍV sjóðir hf. eru að stærstum hluta í eigu Íslenskra verðbréfa hf.

Rekstrarfélagið skipar sjóðnum sjóðsstjóra sem starfar í samræmi við fjárfestingastefnu og fjárfestingarheimildir. Sjóðsstjóri lýtur eftirliti rekstrarfélagsins og fjárfestingarráðs.

5.1. Almennar upplýsingar

Lögformlegt heiti rekstrarfélagsins og viðskiptaheiti er ÍV sjóðir hf. og er það skráð á Íslandi undir kennitölunni 491001-2080. Lögheimili rekstrarfélagsins og skrifstofa er að Strandgötu 3, 600 Akureyri og símanúmerið er +354 460-4700. Vefsíða rekstrarfélagsins er www.ivsjodir.is

Rekstrarfélagið er hlutafélag, sbr. lög nr. 2/1995, og var stofnað árið 2001. Með virkan eignarhlut fara Íslensk verðbréf hf. sem á 99,75% af hlutafé. Tækifæri hf. á 0,25% hlut. Allir hluthafar hafa jafnan atkvæðisrétt í samræmi við eignarhlut sinn í félaginu. Rekstrarfélagið hefur sett sér innri reglur til þess

að taka á mögulegum hagsmunaárekstrum, t.a.m. reglur um hagsmunaárekstra, reglur um viðskipti starfsmanna og starfsreglur stjórnar. Þá koma stjórnarhættir félagsins fram í stjórnarháttayfirlýsingu, sem birt er á vefsíðu félagsins, http://www.ivsjodir.is/static/files/pdf_annad/starfshattalysing-30082013.pdf.

Félagið hefur starfsleyfi frá Fjármálaeftirlitinu sem rekstrarfélag verðbréfasjóða skv. 7. tl. 1. mgr. 4. gr., sbr. 7. tl. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Starfsheimildir félagsins taka til reksturs verðbréfasjóða og annarra sjóða um sameiginlega fjárfestingu skv. 7. tl. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Hjá rekstrarfélaginu starfa fjórir sérfræðingar, Jón Helgi Pétursson, framkvæmdastjóri og þrír sjóðsstjórar. Allir þessir aðilar búa yfir umtalsverðri starfsreynslu á fjármálamarkaði. Rekstrarfélagið er hvorki skuldari né ábyrgðarmaður á skuldabréfunum. Rekstrarfélagið er skaðlaust af útgáfu skuldabréfanna og ber ekki ábyrgð á greiðslu afborgana höfuðstóls, vaxta, verðbóta, innheimtukostnaðar eða hvaða greiðslum sem er vegna skuldabréfanna, hvorki að hluta til né í heild. Samkvæmt 1. gr. reglna útgefanda er fjárhagur sjóðsins og ábyrgð á skuldbindingum hans að öllu leyti aðgreindur frá rekstrarfélagi hans og öðrum sjóðum þess.

Rekstrarfélagið annast daglegan rekstur útgefanda og kemur fram fyrir hans hönd. Þá er rekstrarfélaginu heimilt að samþykkja fyrir hönd sjóðsins alla samninga og önnur skjöl sem útgefandi er aðili að, en við slíkar aðstæður verður rekstrarfélagið ekki sjálft skuldbundið gagnvart gagnaðila slíks samnings eða annarra skjala eða viðtakanda slíkra skjala eða vottorðs. Í samræmi við 2. mgr. 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði kemur fram í 3. gr. reglna útgefanda að rekstrarfélagið beri enga ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins. Ábyrgð á greiðslu skuldbindinga útgefanda er fólgin í þeim eignum sem sjóðurinn á hverju sinni. Hvorki rekstrarfélagið né vörsluaðili útgefanda bera ábyrgð á skuldbindingum hans. Þá geta kröfuhafar eingöngu beint kröfum sínum gegn útgefanda að eignum sem tilheyra honum. Í 2. mgr. 60. gr. laganna er tekið fram að ákvæðið um að rekstrarfélag beri ekki ábyrgð á skuldbindingum einstakra fagfjárfestasjóða víki ekki til hliðar skaðabótaábyrgð rekstrarfélagsins.

Útgefandi er einn af mörgum sjóðum sem rekstrarfélagið rekur. Í bókhaldi og ársreikningi rekstrarfélagsins er eignum og skuldbindingum útgefanda haldið aðskildum frá öðrum eignum félagsins og sjóðum á vegum þess.

5.1.1. Tilgangur ÍV sjóða hf.

Samkvæmt 1.3. gr. samþykkta rekstrarfélagsins er tilgangur þess rekstur verðbréfasjóða skv. II., III. og IV. kafla laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði, og annarra sjóða um sameiginlega fjárfestingu, sbr. 7. tl. 1. mgr. 4. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki.

5.1.2. Hlutafé ÍV sjóða hf.

Hlutafé rekstrarfélagsins er 16 milljónir króna, sbr. 2.1. gr. samþykkta félagsins og skiptist það í jafnmarga hluti. Hlutaféð er allt útgefið og greitt. Engin sérréttindi fylgja hlutum í félaginu og eru hluthafar ekki skyldir til að þola innlausn á hlutum sínum nema lög standi til annars. Stjórn félagsins hefur forkaupsrétt fyrir félagsins hönd að fölum hlutum, sbr. gr. 2.4. í samþykktum félagsins. Að

félaginu frágengnu hafa hluthafar forkaupsrétt að hlutum í hlutfalli við hlutafjáreign sína. Eigendaskipti vegna erfða eða búskipta lúta ekki framangreindum forkaupsréttum. Skv. gr. 2.9. í samþykktum rekstrarfélagsins er óheimilt að gefa eða veðsetja hluti án samþykkis stjórnar.

5.1.3. Stjórnarhættir útgefanda og rekstrarfélags og stjórnendur

Útgefandi er fagfjárfestasjóður og stundar því ekki eiginlega starfsemi. Sökum þessa er hvorki til staðar félagsstjórn né framkvæmdastjóri hjá útgefanda. Rekstrarfélagið fer með æðsta vald í málefnum útgefanda samkvæmt því sem lög og reglur útgefanda kveða á um og kemur fram fyrir hönd útgefanda. Hér á eftir fara því upplýsingar um stjórnarhætti og stjórnendur rekstrarfélagsins, en Hreinn Þór Hauksson, sjóðsstjóri hjá rekstrarfélaginu, er jafnframt sjóðsstjóri útgefanda.

Stjórnarhættir rekstrarfélagsins eru markaðir af lögum nr. 2/1995 um hlutafélög, samþykktum félagsins og starfsreglum stjórnar, auk laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki og laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Þá er kveðið á um í 3. mgr. 19. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki að fjármálafyrirtækjum beri að fylgja viðurkenndum stjórnarháttum fyrirtækja og fylgir rekstrarfélagið því einnig leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja samkvæmt 3. útgáfu, sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Kauphöllinni og Samtökum atvinnulífsins. Sökum þess að rekstrarfélagið er lítið fyrirtæki, ekki á markaði, þá hefur rekstrarfélagið vikið frá ýmsum ákvæðum leiðbeininganna, s.s. að aðalfundur er boðaður með minnst sjö daga fyrirvara, stjórn setur ekki skriflegar reglur um siðferði og samfélagslega ábyrgð félagsins, ekki er til skrifleg starfslýsing stjórnarformanns og stjórnin starfrækir ekki undirnefndir.

Lögum samkvæmt er æðsta vald í málefnum félagsins í höndum lögmætra hluthafafunda, samkvæmt því sem lög og samþykktir þess ákveða. Hluthafar fara með ákvörðunarvald sitt í málefnum félagsins á hluthafafundum. Samkvæmt gr. 3.2. samþykkta félagsins skal halda aðalfund fyrir lok ágústmánaðar ár hvert. Til aðal- eða aukafunda skal boða með bréfi til hluthafa með skemmst tveggja vikna fyrirvara en um boðun hluthafafunda fer nánar skv. 87. gr. og 88. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Stjórn rekstrarfélagsins stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda. Samkvæmt 4 gr. samþykkta félagsins skipa þrír menn stjórn félagsins og tveir til vara og eru stjórnarmenn kosnir á aðalfundi ár hvert. Um hæfi stjórnarmanna fer samkvæmt lögum um hlutafélög nr. 2/1995.

Stjórnarmenn eða framkvæmdastjóri geta krafist þess að stjórnarfundur verði haldinn. Fundir stjórnar eru lögmætir ef meirihluti stjórnarmanna sækja fund. Til gildrar samþykktar fundarins þarf meirihluta, verði atkvæði jöfn ræður atkvæði formanns úrslitum. Stjórn félagsins hefur heimild til að skuldbinda það og er undirskrift tveggja stjórnarmanna nægileg, sbr. gr. 4.1 í samþykktum félagsins.

5.2. Stjórnendur rekstrarfélagsins, framkvæmdastjóri og sjóðsstjóri

Stjórn rekstrarfélagsins er skipuð þremur mönnum og tveimur til vara. Eftirtaldir eru stjórnarmenn ÍV sjóða:

Kolbeinn Friðriksson fæddur 1981, stjórnarformaður, í stjórn frá aðalfundi 2016. Kolbeinn er fjármálastjóri Hölds ehf. – Bílaleigu Akureyrar, frá ársbyrjun 2016. Áður starfaði Kolbeinn sem framkvæmdastjóri fjármálasviðs Eikar fasteignafélags hf. frá 2013, þar áður innan Markaða

Íslandsbanka, frá árinu 2011 hjá Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka og frá 2007 hjá Markaðsviðskiptum Íslandsbanka/Glitnis banka. Áður starfaði hann hjá Bakkavör Group á fjármálasviði.

Kolbeinn lauk M.Sc. gráðu í fjármálum frá Berlin School of Economics and Law árið 2011, B.Sc. gráðu í viðskiptafræði frá Háskólanum í Reykjavík árið 2005 og stúdentsprófi frá Verkmenntaskólanum á Akureyri árið 2001. Auk þess er hann með próf í verðbréfaviðskiptum

Arnbjörg Sigurðardóttir fædd 1973, varaformaður stjórnar, í stjórn frá 2010. Arnbjörg er sjálfstætt starfandi hæstaréttarlögmaður. Arnbjörg er stofnandi, stjórnarmaður, framkvæmdastjóri og prókúruhafi Lögmannsstofu Arnbjargar ehf. frá 2014. Varamaður í stjórn og prókúruhafi Kollgátu ehf. frá 2008. Varamaður í stjórn BYR hf. 2010-2011. Varamaður í stjórn og prókúruhafi í Kiðhús ehf. frá 2008.

Ingvar Gíslason fæddur 1976, stjórnarmaður. Hefur setið í stjórn rekstrarfélagsins frá 2011. Ingvar er viðskiptafræðingur og starfar sem markaðsstjóri Norðlenska ehf. Ingvar hefur setið í stjórn Færeysk-íslenska viðskiptaráðsins frá árinu 2013 og í stjórn Matur úr héraði – Local food frá árinu 2006. Varamaður í stjórn Icelandic Byproducts ehf frá 2012.

Jón Steindór Árnason, fæddur 1974. Varamaður í stjórn. Er framkvæmdastjóri Tækifæris fjárfestingafélags (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.

Anton Benjamínsson fæddur 1960, varamaður í stjórn. Sat í stjórn rekstrarfélagsins frá 2011-2015. Anton er véltæknifræðingur og markaðs- og verkefnastjóri Slippsins Akureyri ehf. Anton er stofnandi og prókúruhafi í Eignarhaldsfélaginu stúlka ehf. frá árinu 2009. Stofnandi og í stjórn ESTIA hf frá 2012.

Allir stjórnarmenn félagsins eru óháðir stórum hluthöfum félagsins, félaginu sjálfu og daglegum stjórnendum.

Stjórnarmenn rekstrarfélagsins, varastjórn, framkvæmdastjóri og sjóðsstjóri útgefanda þiggja ekki laun eða önnur hlunnindi frá útgefanda. Enginn þessara aðila hefur gert samning við rekstrarfélagið eða útgefanda um hlunnindi við starfslok. Engin fjölskyldutengsl eru milli stjórnarmanna rekstrarfélagsins, framkvæmdastjóra eða sjóðsstjóra útgefanda. Enginn ofangreindra aðila hefur verið sakfelldur vegna svikamála síðastliðin fimm ár, hlotið opinbera kæru og/eða viðurlög af hálfu lögboðinna yfirvalda eða eftirlitsyfirvalda síðastliðin fimm ár eða verið dæmdur vanhæfur til að starfa sem aðili í stjórn, framkvæmdastjórn eða eftirlitsstjórn útgefanda verðbréfa eða til að stjórna eða stýra verkefnum hjá útgefanda verðbréfa síðustu fimm árin. Enginn þessara aðila hefur heldur verið starfandi framkvæmdastjórar, verið stjórnendur, setið í stjórn eða verið umsjónarmenn fyrirtækja við úrskurð um gjaldþrota eða við skipta- eða slitameðferð a síðastliðnum fimm árum.

Stjórn rekstrarfélagsins ræður framkvæmdastjóra, sem annast daglegan rekstur félagsins, sbr. 4.3. gr. samþykkta þess. Um hæfi framkvæmdastjóra fer samkvæmt lögum og er framkvæmdastjóra óheimilt, nema að fengnu leyfi stjórnar rekstrarfélagsins, að sitja í stjórn atvinnufyrirtækja.

Framkvæmdastjóri rekstrarfélagsins er *Jón Helgi Pétursson*. Jón Helgi er fæddur árið 1974 og hefur viðeigandi sérfræðiþekkingu og reynslu sem spannar 16 ár. Ráðning hans er ótímabundin. Jón Helgi hóf störf sem framkvæmdastjóri Rekstrarfélags verðbréfasjóða ÍV hf. árið 2005 og hefur síðan þá m.a. unnið að stofnun og rekstri fagfjárfestasjóða á borð við Veðskuldabréfasjóð ÍV sem eru fjármagnaðir með útgáfu skuldabréfa. Jón Helgi starfaði sem sem ráðgjafi hjá Rekstri og ráðgjöf Norðurlands ehf. frá 1998 til 2000 og sem sparisjóðsstjóri Sparisjóðs Höfðhverfinga frá 2000 til 2005. Jón Helgi lauk stúdentsprófi frá Menntaskólanum á Akureyri vorið 1994, BS-prófi frá rekstrarfræðideild Háskólans á Akureyri vorið 1997, MBA í stjórnun frá The University of Hull 1998 og lauk prófi í verðbréfaviðskiptum árið 2001. Jón Helgi sat í sveitarstjórn Grýtubakkahrepps árin 2002-2014 og situr í stjórn Sænes ehf. og Teru ehf. sem eru dótturfélög Grýtubakkahrepps.

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 sérfræðiþekkingu og reynslu í sjóðastýringu. Ráðning hans er ótímabundin. Hann hefur yfir 10 ára reynslu af störfum í verðbréfamiðlun, eignastýringu, fyrst hjá Glitni banka, þar sem hann hóf störf 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 að svæðisbundinni efnahags– og atvinnuþróun sem verkefnastjóri atvinnumála hjá Akureyrarbæ. Hann hóf störf hjá Rekstrarfélagi verðbréfasjóða ÍV hf. í maí 2014. 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.

Stjórn rekstrarfélagsins telur enga hugsanlega hagsmunaárekstra vera milli skyldustarfa stjórnarmanna, framkvæmdastjóra eða sjóðsstjóra fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ekki er um að ræða nein óvenjuleg viðskipti né nokkurs konar lánafyrirgreiðslu útgefanda við rekstrarfélagið, stjórnarmenn, starfsmenn eða endurskoðendur rekstrarfélagsins.

Hægt er að hafa samband við stjórnarmenn rekstrarfélagsins, framkvæmdastjóra og sjóðsstjóra útgefanda með póstsamskiptum í gegnum heimilisfang útgefanda og rekstrarfélags í Strandgötu 3, 600 Akureyri. Heimilisfang vinnustaðar framkvæmdastjóra rekstrarfélagsins og sjóðsstjóra útgefanda er Strandgötu 3, 600 Akureyri. Símanúmer rekstrarfélagsins er +354 460 4700 og tölvupóstfang er ivsjodir@ivsjodir.is. Vefur rekstrarfélagsins er www.ivsjodir.is.

5.3. Starfsmenn útgefanda

Rekstrarfélagið skipar sjóðnum sjóðsstjóra, eins og nánar er lýst í kafla 5.2. Sjóðsstjóri starfar í samræmi við fjárfestingarstefnu og fjárfestingarheimildir. Sjóðsstjóri lýtur eftirliti rekstrarfélagsins og fjárfestingarráðs, sbr. 4 mgr. 7. gr. reglna útgefanda. Engir starfsmenn eru starfandi hjá útgefanda og því engin hlutdeild í hlutdeildarskírteinum útgefanda af hálfu starfsmanna til staðar. Umsjón með rekstri útgefanda er í höndum ÍV sjóða hf. Samkvæmt 16. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki, skal starfa endurskoðunardeild sem annast innri endurskoðun innan fjármálafyrirtækja. Engin önnur starfsemi fer fram á vegum útgefanda svo ekki er þörf á starfskjaranefnd.

5.4. Löggiltir endurskoðendur

Endurskoðandi útgefanda og rekstrarfélags er Enor ehf., kt. 530612-2010, Hafnarstræti 53, 600 Akureyri og Davíð Búi Halldórsson, löggiltur endurskoðandi og aðili að Félagi löggiltra endurskoðenda,

f.h. Enor ehf. Í 8 kafla þessarar útgefandalýsingar má finna endurskoðaðan ársreikning vegna ársins 2014 en hann er undirritaður af Davíð Búa Halldórssyni, löggiltum endurskoðanda, fyrir hönd Enor ehf. Áritun ársreiknings 2015 er án athugasemda.

5.5. Aðrar upplýsingar

Rekstrarfélagið hefur útvistað verkefnum og stoðþjónustu samkvæmt skriflegum samningum í samræmi við viðeigandi ákvæði laga og reglugerða. Áhættustýringu félagsins er útvistað til Íslenskra verðbréfa hf. en öll rekstrartengd áhætta innan rekstrarfélagsins er greind reglubundið og metin. Hefur stjórn félagsins sett ýmsar innri reglur varðandi starfsemi félagsins, þ. á m. áhættustefnu, lausafjárstefnu og reglur um starfsemi stjórnar, með það m.a. að markmiði að bera kennsl á og takmarka áhættu í rekstri félagsins. Regluvörslu félagsins er útvistað til Íslenskra verðbréfa hf. og innri endurskoðun félagsins annast Íslensk verðbréf. T Plús hf. sér um vörslu sjóða, uppgjörsþjónustu og sjóðaumsýslu. Þá sér Íslensk verðbréf um bókhald félagsins, sem og bókhald sjóða í rekstri félagsins, þ.m.t. útgefanda. Ytri endurskoðandi félagsins er Enor ehf.

5.6. RU ráðgjöf ehf.

RU ráðgjöf ehf., kt. 561208-0190, Bíldshöfða 9, 110 Reykjavík, 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. Gerður var samningur við RU ráðgjöf í árslok 2012 þar sem sem kveðið er á um að RU ráðgjöf ehf.:

a) Sinni ráðgjöf fyrir útgefanda við val á fjárfestingum sjóðsins og aðstoð við stofnun útgefanda og umsýslu hans;
b) Sinni samskiptum við greiðendur veðskuldabréfa sem útgefandi hefur fjárfesti í.
c) Aðstoði við fjármögnun útgefanda.

Samningur útgefanda við RU ráðgjöf ehf. er ótímabundinn og þar til útgefanda er slitið er RU ráðgjöf óheimilt að koma að vinnu við sambærileg verkefni, án samþykkis rekstrarfélagsins.

5.7. Vörsluaðili útgefanda

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.

Samkvæmt samningum 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 fjármálagerninga sjóðs. T plús hf. skal skv. 6. gr. reglna útgefanda:

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, sem var stofnað 9. október 2009. Félagið fékk starfsleyfi sem verðbréfafyrirtæki samkvæmt lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki þann 9.

desember 2010 og tók formlega til starfa í janúar 2011. Starfsleyfi vörsluaðila tekur til þjónustu með fjármálagerninga samkvæmt lögum um verðbréfaviðskipti sem felst í framkvæmdar 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, taka til framkvæmd fyrirmæla fyrir hönd viðskiptavina 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.

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.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, sjóðaumsýslu fyrir rekstraraðila og þjónustu varðandi lífeyrissparnað. Hjá vörsluaðila starfa átta einstaklingar sem flestir hafa margra ára starfsreynslu á fjármálamarkaði. Símanúmer vörsluaðila er +354 575 3900. Frekari upplýsingar um vörsluaðila má finna á vef fyrirtækisins, www.tplus.is.

Stjórn vörsluaðila er skipuð af eftirfarandi þremur aðilum og tveimur til vara:

- Ari Teitsson, stjórnaformaður
- Jóna Jónsdóttir, stjórnarmaður .
- Hinrik Bergs, stjórnarmaður
- Geir Gíslason, varamaður
- Anton Örn Brynjarsson, varamaður

Framkvæmdastjóri vörsluaðila er Þórleifur Stefán Björnsson (fæddur 3. október 1970). 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.

5.8. Peningaþvætti

Rekstrarfélagið og vörslufyrirtækið skulu í störfum sínum fyrir hönd útgefanda fylgja í einu og öllu ákvæðum laga nr. 64/2006 um aðgerðir gegn peningaþvætti og fjármögnun hryðjuverka. Hlutdeildarskírteinishafar hafa sannað á sér deili þegar þess var óskað í samræmi við ákvæði laganna.

5.9. Upplýsingaskylda

Við töku skuldabréfa útgefnum af útgefanda til viðskipta í Kauphöllinni skal útgefandinn sinna upplýsingaskyldu á markaði skv. lögum nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti og reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga útgefnum af Kauphöllinni , útgefnar 17. desember 2013. Núgildandi lög og reglur fyrir útgefendur skuldabréfa kveða m.a. á um að auk opinberrar birtingar á ársreikningum og árshlutareikningum fyrir fyrstu sex mánuði hvers árs þá skuli útgefandi skuldabréfa, sem tekin hafa verið til viðskipta í kauphöll, kappkosta að birta opinberlega án tafar, eða eins fljótt og auðið er, allar áður óbirtar upplýsingar um ákvarðanir eða atvik sem hann vissi eða mátti vita að hefðu marktæk áhrif á markaðsverð skuldabréfanna. Opinber birting telst vera þegar upplýsingar hafa verið birtar almenningi á Evrópska Efnahagssvæðinu. Samhliða opinberri birtingu skal útgefandi senda upplýsingarnar til Fjármálaeftirlitsins, sbr. lög nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti og til Kauphallarinnar í eftirlitsskyni, sbr. reglur Kauphallar, frá 17. desember 2013. Meðan skuldabréf útgefanda eru til

viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði mun rekstrarfélagið fyrir hönd útgefanda birta framangreindar upplýsingar opinberlega og á vef útgefanda á slóðinni: www.viv.is

6. 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: www.viv.is

a) Útgefandalýsingu þessa.

b) Verðbréfalýsingu dagsetta 21. júní 2016

c) Samantekt dagsetta 21. júní 2016

e) Útgáfulýsing VIV 14 1

e) Reglur útgefanda dagsettar 6. febrúar 2014.

f) Endurskoðaða ársreikninga útgefanda 2014 og 2015 og kannaðan árshlutareikning útgefanda mv. 30. júní 2015 sem birtir hafa verið í tengslum við útgáfu lýsinga skuldabréfaflokksins VIV 14 1 og upplýsingaskyldu vegna skráðra fjármálagerninga.

7. ÁRITAÐUR ÁRSREIKNINGUR VEÐSKULDABRÉFASJÓÐS ÍV FYRIR ÁRIÐ 2015

Veðskuldabréfasjóður ÍV

Fagfjárfestasjóður

Ársreikningur

2015

Veðskuldabréfasjóður ÍV - fagfjárfestasjóður
Strandgötu 3
600 Akureyri

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Áritun 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

Ársreikningur Veðskuldabréfasjóðs ÍV – fagfjárfestasjóðs er hluti af B-hluta ársreiknings ÍV sjóða hf. sem inniheldur ársreikning verðbréfasjóða, fjárfestingarsjóða og fagfjárfestasjóða rekstrarfélagsins. Hann er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða.

Hagnaður varð á rekstri sjóðsins á árinu 2015 að fjárhæð 0,8 millj. kr. Bókfært eigið fé sjóðsins í árslok 2015 nam 830,3 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi.

Stjórn og framkvæmdastjóri ÍV sjóða hf. hafa í dag rætt ársreikning sjóðsins fyrir árið 2015 og staðfest hann með undirritun sinni.

Akureyri, 23. mars 2016

Í stjórn félagsins

Framkvæmdastjóri

Áritun óháðs endurskoðanda

Til eigenda hlutdeildarskirteina Veðskuldabréfasjóðs ÍV

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Veðskuldabréfasjóðs ÍV fyrir árið 2015. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um breytingar á hlutdeildarskírteinum, yfirlit um fjárfestingar og skýringar. Ársreikningur Veðskuldabréfasjóðs ÍV er hluti af B-hluta ársreiknings ÍV sjóða hf.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum
Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Stjórnendur eru einnig ábyrgir fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu ársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

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

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

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

Álit
Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á árinu 2015, efnahag hans 31. desember 2015 og breytingu á hreinni eign á árinu 2015, í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur.

Akureyri, 23. mars 2016.

Enor ehf.

Davíð Búi Halldórsson
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur árið 2015

	Skýr.	Veðskuldabréfa-sjóður IV 2015	Veðskuldabréfa-sjóður IV 2014
Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld:			
Vextir og verðbætur		211.146	85.332
Vaxtagjöld og verðbætur		(161.818)	(31.311)
Hreinar fjármunatekjur og fjármagnsgjöld		49.328	54.021
Rekstrargjöld			
Umsýsluþóknun		32.232	27.022
Annar rekstrarkostnaður		16.304	3.242
		48.536	30.264
Hagnaður ársins færður á hlutdeildarskírteini		792	23.757

Efnahagsreikningur 31. desember 2015

	Skýr.	Veðskuldabréfa-sjóður ÍV 31.12.2015	Veðskuldabréfa-sjóður ÍV 31.12.2014
Eignir			
Verðbréf með föstum tekjum		3.856.186	2.170.562
Hlutdeildarskírteini		2.398.421	0
Innlán hjá fjármálafyrirtækjum		0	650.876
Verðbréf samtals		6.254.607	2.821.439
Handbært fé		80.542	63.872
Aðrar eignir samtals		80.542	63.872
Eignir samtals		6.335.149	2.885.311
Skuldir			
Hlutdeildarskírteini	3	830.349	829.557
Hlutdeildarskírteini samtals		830.349	829.557
Útgefin skuldabréf	4	5.500.457	2.053.016
Skuldir við rekstrar- og vörslufélög		2.738	2.738
Aðrar skammtímaskuldir		1.606	0
Aðrar skuldir samtals		5.504.800	2.055.754
Skuldir samtals		6.335.149	2.885.311
Hlutdeildarskírteini	3	830.349	
Fjöldi eininga		805.800	
Gengi sjóðsbréfa í árslok 2015		1,03	

Yfirlit um breytingar á hlutdeildarskírteinum árið 2015

	Skýr.	Veðskuldabréfa-sjóður ÍV 2015	Veðskuldabréfa-sjóður ÍV 2014
Rekstrarhreyfingar			
Hagnaður ársins færður á hlutdeildarskírteini		792	23.757
Fjármögnunarhreyfingar			
Seld hlutdeildarskírteini		0	805.800
Fjármögnunarhreyfingar		0	805.800
Hækkun á hlutdeildarskírteinum		792	829.557
Hlutdeildarskírteini í ársbyrjun		829.557	0
Hlutdeildarskírteini í árslok	3	830.349	829.557

Yfirlit um fjárfestingar 31. desember 2015

Veðskuldabréfasjóður ÍV	**Markaðsverð**	**% af hreinni eign**
Skuldabréfaeign		
Lindarvatn ehf. v/Thvorvaldsenstræti, Aðalstræti og Vallarstræti	404.984	48,8%
Gullhamrar veitingahús ehf. v/Þjóðhildarstígur 2-6	394.921	47,6%
X 459 ehf. v/Vatnsstíg 11	379.632	45,7%
Kísiliðjan hf. v/Suðurlandsbraut 30	351.587	42,3%
Hótel Valhöll ehf. v/Þingholtsstræti-Seljugerði	315.568	38,0%
Hús & Lóðir ehf. v/Urðarhvarf 2	307.843	37,1%
Kaskur ehf. v/Hamraborg 7	280.652	33,8%
GG ehf. v/Tryggvagata 15	181.186	21,8%
Kaffihúsið ehf. v/Bergþórugötu 23	161.451	19,4%
Bak Höfn ehf. v/Vesturvör 13	159.548	19,2%
Bílasala Suðurlands ehf. v/Fossnes 14	128.046	15,4%
Hótel Selfoss ehf. v/Eyrarvegur 2	100.800	12,1%
Rör ehf. v/Laugavegur 86-94	67.356	8,1%
ÍV eignir ehf. v/Suðurhólar 8 / Fífusel 35	66.119	8,0%
Go-101 ehf. v/Njarðargötu 29	65.820	7,9%
Magnhús ehf. v/Nönnugötu 7	65.412	7,9%
Rúgbrauð ehf. v/Borgartún 6	65.360	7,9%
F1 ehf. v/Fitjabraut 1B	52.901	6,4%
Dverghamrar ehf. v/Hvaleyrarbraut 39	49.731	6,0%
Þrengsli ehf. v/Laugavegur 86-94	49.579	6,0%
Ganghjól ehf. v/Austurstræti 3	41.125	5,0%
Sipal ehf. v/Hverfisgötu 100	40.058	4,8%
Guðmundur Hafsteinsson ehf. v/Akralind 6	39.881	4,8%
Fóbos ehf. v/Grensásvegs 3	36.970	4,5%
Gullhellir ehf v/Bíldshöfða 18	25.063	3,0%
Skák ehf. v/Melabraut 20	24.594	3,0%
	3.856.186	464,4%
Hlutdeildarskírteini		
ÍV Skammtímasjóður	2.398.421	288,8%
	2.398.421	288,8%
Heildarverðmæti fjárfestinga	6.254.607	753,3%
Handbært fé	80.542	9,7%
Aðrar eignir og skuldir	(5.504.800)	(663,0%)
Hlutdeildarskírteini samtals	830.349	100,0%

Skýringar

1. **Grundvöllur reikningsskilanna**

Ársreikningur Veðskuldabréfasjóðs ÍV - fagfjárfestasjóðs er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða. Hann byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum. Ársreikningurinn 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. Ársreikningur sjóðsins er ekki hluti af ársreikningi móðurfélagsins vegna eðli starfseminnar.

2. **Reikningsskilaaðferðir**

a. ***Verðtryggðar eignir og skuldir***

Verðtryggðar eignir og skuldir eru umreiknaðar miðað við vísitölur sem tóku gildi í janúar 2016. Áfallnar verðbætur á höfuðstól eigna 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 neysluverðsvísitölu að viðbættum áföllnum ógreiddum vöxtum.

e. ***Skattamál***

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

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

3. Hlutdeildarskírteini

Raunávöxtun Veðskuldabréfasjóðs ÍV í árslok 2015

	Síðustu 3 mánuði	Síðustu 6 mánuði	Síðustu 12 mánuði
Veðskuldabréfasjóður ÍV	1,30%	(0,02%)	(2,24%)

Yfirlit um bókfært verðmæti og gengi hlutdeildarskírteina

	Bókfært verð 31.12.2015	31.12.2014	Gengi 31.12.2015	Gengi 31.12.2014
Veðskuldabréfasjóður ÍV	830.349	829.557	1,03	1,03

Yfirlit um hlutfallslega skiptingu eigna sjóðsins og fjárfestingarstefnu

	Eign 31.12.2015 %	Eign 31.12.2014 %	Breyting	Fjárfestingarstefna Lágmark %	Fjárfestingarstefna Hámark %
Veðskuldabréfasjóður ÍV					
Skuldabréf stór Reykjavíkursvæði	45	25	20	80	100
Skuldabr. utan stór Reykjavíkursv.	3	2	1	0	20
Einstakur útgefandi	5	5	0	0	20
Einstök útgáfa	5	5	0	0	10
Reiðufé	1	1	0		

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

Sundurliðun fjárfestinga sjóðs og hlutfallsleg skipting

Veðskuldabréfasjóður ÍV	kr.	%
Aðrir fjármálagerningar, hlutdeildarskírteini	2.398.421	38
Aðrir fjármálagerningar, annað	3.856.186	62
Samtals	6.254.607	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 neysluverðsvísitölu að viðbættum áföllnum ógreiddum vöxtum. Gjalddagi höfuðstólls bréfanna er 1. maí 2044.

Vaxtaberandi skuldir sjóðsins eru:	Bókfært verð 31.12.2015
Verðtryggð lán	5.500.457

5. Breyting á aðilum í fjárfestingaráði sjóðsins

Magnea Sverrisdóttir og Baldur Vilhjálmsson sem sátu í fjárfestingarráði sjóðsins fyrir hönd Lífeyrissjóðs starfsmanna sveitarfélaga og Lífeyrissjóðs starfsmanna sveitarfélaga frá stofnun þess sögðu sig úr ráðinu á árinu. Skipaðir voru nýir aðilar í þeirra stað í fjárfestingarráðið og var það fullmannað í árslok.

8. REGLUR VEÐSKULDABRÉFASJÓÐS ÍV

Reglur fagfjárfestasjóðsins Veðskuldabréfasjóður ÍV

Reglur fagfjárfestasjóðsins
Veðskuldabréfasjóður ÍV

1. gr.
Almennt

Heiti sjóðsins er Veðskuldabréfasjóður ÍV, hér eftir nefndur sjóðurinn. Kennitala sjóðsins er 541112-9950. Sjóðurinn er fagfjárfestasjóður, skv. lögum nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Sjóðurinn er einungis opin fagfjárfestum og veitir því ekki viðtöku fjár frá almenningi. Rekstrarfélag sjóðsins er Rekstrarfélag verðbréfasjóða ÍV hf., kt. 491001-2080 (RVÍV).

Sjóðurinn starfar óskiptur. Fjárhagur sjóðsins og ábyrgð á skuldbindingum hans er að öllu leyti aðgreindur frá rekstrarfélagi hans og öðrum sjóðum þess. Sjóðurinn gefur út sérstök verðbréf í formi hlutdeildarskírteina óski kaupendur eftir slíku skírteini við kaup í sjóðnum, að öðrum kosti gildir kvittun fyrir kaupum sem staðfesting á eignarhlut. RVÍV ákveður gerð og efni kvittana og hlutdeildarskírteina innan þeirra laga sem gilda um efnið.

RVÍV setur sjóðnum fjárfestingarstefnu sem skal vera fjárfestum aðgengileg. Um upplýsingagjöf fer að öðru leyti eftir samningi við fjárfesta. Ákvæði 23. – 26. gr. laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði gilda um hlutdeildarskírteini sjóðsins.

Heimilt er að ákveða lágmarksfjárhæð skuldbindingar um fjárfestingu í sjóðnum.

Sjóðurinn fjármagnar fjárfestingar með útgáfu hlutdeildarskírteina, sbr. 2. mgr. 1. gr., og með útgáfu skuldabréfa sem skráð verða á Nasdaq OMX Iceland, sbr. 3. gr.

Rekstrarfélag sjóðsins er Rekstrarfélag verðbréfasjóða ÍV hf., kt. 491001-2080 Félagið er fjármálafyrirtæki sem hefur starfsleyfi til reksturs verðbréfasjóða og annarra sjóða um sameiginlega fjárfestingu samkvæmt lögum nr. 161/2002, um fjármálafyrirtæki. Félagið er til heimilis og hefur aðstöðu hjá Íslenskum verðbréfum hf., að Strandgötu 3, 600 Akureyri.

2. gr.
Sala og útgáfa hlutdeildarskírteina

Aðeins er heimilt að selja hlutdeildarskírteini sjóðsins fagfjárfestum og viðkenndum gagnaðilum, sbr. 9. og 10. tl. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti.

RVÍV hefur frjálst val að velja eða hafna áskriftabeiðnum í sjóðinn, án þess að nauðsynlegt sé að rökstyðja þá ákvörðun.

Fjárfestar sem fjárfesta í sjóðnum fá í hendur kvittun fyrir kaupum á hlutdeildarskírteinum og telst það vera skilríki fyrir eignarréttindum í sjóðnum. Þeir sem þess óska geta fengið í hendur hlutdeildarskírteini.

RVÍV heldur skrá yfir eigendur hlutdeildarskírteina í sjóðinn.

Eiganda hlutdeildarskírteina er heimilt að framselja rétt sinn í sjóðnum nafngreindum einstaklingi eða lögaðila, en skylt er framseljanda að tilkynna RVÍV um framsalið. RVÍV skal þá skrá framsalshafa sem eiganda hlutdeildarskírteinanna í einingaskrá í stað framseljanda. Sé röð framsala á hlutdeildarskírteini gölluð, verður það ekki innleyst nema handhafi leiði fullar sönnur að

eignarheimild sinni. Aðili, sem eignast hlutdeildarskírteini við nauðungarsölu eða á annan hátt án atbeina eiganda, skal þegar í stað tilkynna RVÍV um eigandaskiptin.

Hlutdeildarskírteinishafi skal jafnframt tilkynna RVÍV um veðsetningu hlutdeildarskírteinis.

3. gr.

Fjármögnun sjóðs og réttindaröð krafna

Sjóðurinn fjármagnar sig með útgáfu og sölu hlutdeildarskírteina og skuldabréfa. Skuldari þessa er sjóðurinn sjálfur og ber RVÍV enga ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins.

Sjóðurinn skal greiða þá fjármuni sem til falla vegna arðs af eignum sjóðsins eða sölu þeirra til skuldabréfaeigenda og hlutdeildarskírteinishafa.

Greiðslum úr sjóðnum verður varið í fyrsta lagi til greiðslu opinberum gjöldum og til greiðslu rekstrarkostnaðar og umsýsluþóknunar, í öðru lagi til greiðslu af skuldabréfum útgefnum af sjóðnum og í þriðja lagi til hlutdeildarskírteinishafa. Þess skal gætt að arðgreiðslur eða innlausnargreiðslur til hlutdeildarskírteinishafa skerði ekki möguleika sjóðsins að standa við skuldbindingar sínar á grundvelli skuldabréfaútgáfu sjóðsins.

RVÍV er óheimilt að veðsetja eignir sjóðsins.

4. gr

Fjárfestingarstefna

Markmið sjóðsins er að ávaxta með sem bestum hætti, með tilliti til áhættu, þá fjármuni sem fjárfestir afhendir honum. Sjóðurinn fjárfestir í löngum 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 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 tryggð með veði í fasteignum utan höfuðborgarsvæðisins
- Hámarksvægi einstakra útgefenda 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 sjóður fjárfestir í má að hámarki vera 75% m.v. markaðsverðmæti fasteignar.
- Ef um sérhæft atvinnuhúsnæði er að ræða skal hámarksveðsetningarhlutfall vera 35%
- Meðaltími 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 fjárfestingaráðs.

Vexti og afborganir eða annar hagnaður af eignum sjóðsins 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 hlutdeildarskírteinishafa í réttu hlutfalli við hlutdeildarskírteiniseign.

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.

5. gr.
Útgefin skuldabréf

Með samþykkt stjórnar RVÍV er heimilt að fela framkvæmdastjóra RVÍV og sjóðstjóra að gefa út skuldabréf f.h. sjóðsins til þess að fjármagna fjárfestingar sínar. Má útgáfa slíkra skuldabréfa nema allt að 90% af fjármögnun sjóðsins, við útgáfu þeirra. Skuldabréfin verði skráð á Nasdaq OMX á Íslandi. Sjóðurinn ber sjálfur ábyrgð á greiðslu skuldabréfanna sem annarra skuldbindinga sjóðsins. Hvorki rekstrarfélag eða vörslufélag sjóðsins bera ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins. Fjárfestingar sjóðsins standa til tryggingar fyrir greiðslum af skuldabréfum sem sjóðurinn hefur gefið út.

Kjör og greiðsluflæði útgefinna skuldabréfa skulu miðaðar að því að fjárfestingar sjóðsins geti mætt greiðsluflæði vegna þeirra.

Við frumútboð og stækkun skuldabréfaflokks eiga hlutdeildarskírteinishafar sjóðsins forkaupsrétt að útgefnum skuldabréfum í réttu hlutfallið við hlutdeildarskírteiniseign sína.

6. gr.
Rekstur og varsla

RVÍV annast rekstur sjóðsins. Í rekstri sjóðsins felst meðal annars:

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

T plús hf. annast vörslu á eignum og annarra skjala sjóðsins. Fjármunum sjóðsins skal haldið aðgreindum frá fjármunum vörslufyrirtækis. Í vörslu felst umsjá og varðveisla fjármálagerninga fagfjárfestasjóðs. T plús hf. skal:

1. tryggja að sala, útgáfa, endurkaup, innlausn og ógilding hlutdeildarskírteina fagfjárfestasjóðs 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.

7. gr.
Fjárfestingarráð og sjóðsstjóri

RVÍV skipar sjóðnum fjárfestingarráð 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. Fjárfestingarráð fær upplýsingar sendar til sín um allar fjárfestingar sjóðsins og yfirlit á hverjum fundi.

Í fjárfestingarráði skulu sitja þrír til fimm menn skipaðir af stærstu fjárfestum hlutdeildarskírteina. 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. Fjárfestingaráði er heimilt að ákveða lægra hlutfall.

Fjárfestingaráð kemur sér saman um formann. Formaður boðar fundi, en ráðið skal auk þess kallað saman komi fram beiðni frá einhverjum fjárfestingaráðsmanni, eða ef fram kemur krafa frá fjárfesti um að ráðið fjalli um tiltekið mál vegna túlkunar samnings eða mögulegra hagsmunaárekstra. Fjárfestingaráð hefur heimild til að kalla saman eigendafund.

RVÍV skipar sjóðnum sjóðsstjóra sem starfar í samræmi við fjárfestingarstefnu og fjárfestingarheimildir. Sjóðstjóri lýtur eftirliti RVÍV og fjárfestingarráðs.

8. gr.
Útvistun og ábyrgð

Rekstrarfélagi verðbréfasjóða ÍV er heimilt að fela öðrum aðilum hver þau verkefni sem varða sjóðinn, enda sé slík útvistun samrýmanleg hagsmunum eigenda hlutdeildarskírteina að mati rekstrarfélagsins eða Íslenskra verðbréfa.

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

Í samræmi við framangreint hefur Rekstrarfélag verðbréfasjóða ÍV hf. falið RU ráðgjöf ehf., kt. 560812-0190, að annast eftirfarandi verkefni sem varða sjóðinn:

- Samskipti við greiðendur veðskuldabréfa í eigu sjóðsins
- Markaðssetning til fagfjárfesta, þ.á.m. sala skuldabréfa og samskipti við fjárfesta í samráði við RVÍV
- Ráðgjöf við val á fjárfestingum

Jafnframt eru í gildi samningar um útvistun verkefna frá RVÍV til Íslenskra verðbréfa hf. og gilda þeir samningar einnig varðandi sjóðinn eftir því sem við á. Samkvæmt samningunum annast Íslensk verðbréf hf. m.a.:

- Bókhaldsþjónustu
- Viðhald skráar yfir hlutdeildarskírteini
- Útgáfu og innlausn hlutdeildarskírteina
- Uppgjör viðskipta
- Gengisútreikning

9. gr.
Innlausn

Sjóðurinn er ekki innlausnarskyldur að kröfu fjárfesta.

Ef innlausn á sér stað með samþykki sjóðsins skal innlausnarvirði hlutdeildarskírteina nema markaðsvirði samanlagðra eigna að frádregnum skuldum sjóðsins, skuldum á grundvelli skuldabréfaútgáfu sjóðsins, ógreiddum umsýslu- og stjórnunarkostnaði, innheimtukostnaði og áföllnum eða reiknuðum opinberum gjöldum, deilt niður á heildarfjölda útgefinna og óinnleystra hlutdeildarskírteina.

Fjárfestingartímabil sjóðsins eru 24 mánuðir. Heimilt er að framlengja fjárfestingartímabil um 12 mánuði til viðbótar. Framlenging fjárfestingartímabils er háð samþykki fjárfestingarráðs skv. tillögu sjóðsstjóra. Hagnaður af eignum sjóðsins verður nýttur til greiðslu á skuldabréfi og til hlutdeildarskírteinishafa sbr. 3 gr. þessara reglna.

10. gr.
Mat á eignum sjóðs

Mat á eignum sjóðsins skal á hverjum tíma endurspegla raunverulegt virði þeirra með tilliti til markaðsaðstæðna.

Fjármálagerningar í eigu sjóðsins sem skráðir eru á skipulegum verðbréfamarkaði skulu metnir samkvæmt dagslokagengi viðkomandi skipulegs verðbréfamarkaðar.

Virði annarra fjármálagerninga sjóðsins en um ræðir í 2. mgr. skal háð mati að teknu tilliti til markaðsaðstæðna hverju sinni.

Sjóðsfélögum er heimilt á hverjum tíma að fá aðgang að gögnum sjóðsins til að vinna sjálfstætt mat á eignum sjóðsins.

11. gr.
Þóknanir og kostnaður

Árleg þóknun Rekstrarfélag verðbréfasjóða ÍV skal vera 0,4% af virði 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 umsýsluþóknun mánaðarlega sem reiknuð er út frá dagslokastöðu markaðsvirðis heidareigna sjóðsins hvern dag undangenginn mánuð.

Þóknun samkvæmt framangreindu skal greiða án nokkurs frádráttar, s.s. vegna skuldajöfnunar, skattalegra ástæðna eða afsláttar.

Sjóðurinn greiðir sjálfur allan kostnað af rekstri hans og stofnun, svo sem: viðskiptaþóknanir vegna kaupa og sölu eigna hans, kostnað vegna kaupa á sérfræðiþjónustu, skatta og opinber gjöld er varða sjóðinn, þ.m.t. eftirlitsgjöld til FME og kostnað tengdum innheimtu eigna sjóðsins, t.d. vegna lögfræðiinnheimtu, uppboðum og sölumeðferð fasteigna.

12. gr.
Ársskýrsla og árshlutauppgjör

Ársskýrsla og hálfsársuppgjör sjóðsins skulu jafnan vera aðgengileg fjárfestum á skrifstofu rekstrarfélagsins og skal jafnframt send þeim fjárfestum sem þess óska.

13. gr.
Slit og samruni

Stjórn RVÍV getur tekið ákvörðun um slit sjóðsins sé það eigendum hlutdeildarskírteina til hagsbóta eða nauðsynlegt að mati félagsins.

Þá getur 2/3 hluti eigenda skuldabréfa og hlutdeildarskírteina sjóðsins tekið ákvörðun um slit hans og skal stjórn rekstrarfélagsins framkvæma slíka ákvörðun, enda standi skilyrði laga eða tilmæli eftirlitsaðila því ekki í vegi.

Jafnframt geta 2/3 hluta eigenda skuldabréfa og hlutdeildarskírteina sjóðsins knúið á um samruna sjóðsins við annan sjóð eða færslu hans til nýs rekstraraðila.

Tilkynna þarf eigendum hlutdeildarskírteina um slit eða samruna sjóðsins eða nýjan rekstraraðila. Jafnframt skal tilkynna um slit sjóðsins, samruna eða nýjan rekstraraðila til Fjármálaeftirlitsins.

Ef slíta á sjóðnum skal innlausnarvirði hlutdeildarskírteina reiknað samkvæmt 2. mgr. 9. gr. Sé það talið í þágu eigenda hlutdeildarskírteina, skal heimilt við slit sjóðsins að greiða innlausnarvirði hlutdeildarskírteina, í heild eða hluta, með eignum sjóðsins.

Skuldabréfaeigendur geta ekki tekið ákvörðun sem leiðir til þess að réttindi hlutdeildarskírteinis skv. reglum þessum skerðist. Á sama hátt geta hlutdeildarskírteinishafarekki samþykkt ráðstöfun sem leiðir til þess að réttindi skuldabréfaeigenda skerðast nema fyrir liggi samþykki allra skuldabréfaeigenda.

14. gr.
Lokun sjóðs

Sjóðnum skal lokað fyrir frekari skuldbindingu um fjárfestingu í sjóðnum eigi síðar en sex vikum eftir dagsetningu reglna þessara. Fjárfestir skuldbindur sig til að standa við greiðsluskuldbindingu í 3 ár frá undirritun samnings um fjárfestingu í sjóðnum í samræmi við ákvæði þess samnings.

15. gr.
Breytingar á reglum sjóðsins

Allar breytingar á reglum sjóðsins skulu ákveðnar sameiginlega af Stjórn RVÍV og fjárfestingaráði sjóðsins, að fenginni umsögn Íslenskra verðbréfa hf. Allar breytingar skulu háðar samþykki 2/3 hluta hlutdeildarskírteinishafa m.v. fjárhæð endanlegrar fjárfestingar skv. áskriftarloforði.

Breytingar á reglum sjóðsins skulu tilkynntar eigendum skuldabréfa og hlutdeildarskírteina.

Akureyri, 6. febrúar 2014

F.h. stjórnar Rekstrarfélags verðbréfasjóða ÍV hf.