



OFANVI 11 1

Skuldabréfaflokkur

Útgefandi: OFAN VÍ, fagfjárfestastjóður

Höfuðstólsfjárhæð: 1.150.000.000 kr.

Lýsing þessi er birt í tengslum við umsókn um töku flokks eignavarinna skuldabréfa til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. Skuldabréfin eru gefin út af OFAN VÍ fagfjárfestastjóði sem rekinn er af Stefni hf. Upphafleg höfuðstólsfjárhæð útgefinna skuldabréfa, sem öll hafa verið seld, og heildarheimild útgáfu nemur 1.150.000.000 kr. að nafnverði. Auðkenni flokksins er OFANVI 11 1. NASDAQ OMX Iceland hf. mun tilkynna opinberlega ef skuldabréfin verða tekin til viðskipta og þá hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur með bréfin verði á hinum skipulega verðbréfamarkaði, en NASDAQ OMX Iceland hf. tilkynnir slíka dagsetningu með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara.

Lýsing þessi er gerð í samræmi við íslensk lög og reglugerðir. Tilskipun Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB frá 4. nóvember 2003 hefur verið innleidd í íslenskan rétt, þar á meðal lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum V, VII, VIII og XV við fylgiskjal I við reglugerð nr. 243/2006 (um lýsingu eignavarinna skuldabréfa í einingum undir 50.000 evrum). Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af þeim reglum NASDAQ OMX Iceland hf. sem gilda um töku verðbréfa til viðskipta. Lýsingin er gefin út á íslensku og er óskipt í einu skjali. Lýsingin hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi.

Fjárfesting í verðbréfum felur í sér áhættu. Fjárfestar sem skuldabréfin varða eru hvattir til að kynna sér vel upplýsingar í þessari lýsingu, og er sérstaklega bent á að kynna sér upplýsingar í þessari lýsingu um áhættuþætti, þar með talið um ábyrgð á greiðslu skuldabréfanna sem gefin eru út af fagfjárfestastjóði í rekstri rekstrarfélags verðbréfastjóða, í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011.

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

Lýsing þessi er dagsett 20. desember 2012

Umsjónaraðili með töku til viðskipta



Efnisyfirlit

1. SAMANTEKT	4
1.1. Áhættuþættir	5
1.2. Eignavarin skuldabréf	5
1.3. Stærð skuldabréfaflokksins og greiðsluskilmálar skuldabréfanna	5
1.4. Skuldabréf tekin til viðskipta í kauphöll	6
1.5. Auðkenni skuldabréfanna	6
1.6. Sala skuldabréfanna	6
1.7. Milligönguaðilar greiðslna skv. skuldabréfunum	7
1.8. Rekstrarfyrirkomulag útgefandans	7
1.9. Fjárhagsupplýsingar um útgefandann	7
1.10. Mótaðili útgefanda í fjárfestingum	8
1.11. Ábending til fjárfesta	9
2. ÁHÆTTUÞÆTTIR	10
2.1. Markaðsáhætta, verðbólguáhætta og sértæk áhætta	10
2.2. Lausafjár- og fjármögnunaráhætta	10
2.3. Samningsáhætta	11
2.4. Útlánaáhætta	11
2.5. Vanskilaáhætta	11
2.6. Skuldsetning útgefanda	11
2.7. Sértæk áhætta tengd lántaka hjá útgefanda	11
2.8. Rekstraráhætta	12
2.9. Lagaleg áhætta	12
3. SKULDABRÉFIN	14
3.1. Útgefandi	14
3.2. Heimild skuldabréfaútgáfu	14
3.3. Ábyrgð á greiðslu útgáfu	15
3.4. Tryggingar greiðslu	15
3.5. Útgáfuform skuldabréfanna og greiðslufyrirkomulag	15
3.6. Stærð skuldabréfaflokks, einingar og auðkenni	16
3.7. Tilgangur og fyrirkomulag sölu, verð og útgáfudagur	16
3.8. Löggjöf sem skuldabréfin eru gefin út í samræmi við	16
3.9. Skattamál	17
3.10. Viðskipti með skuldabréfin á skipulegum verðbréfamarkaði	17
3.11. Greiðsluskilmálar skuldabréfanna	18
3.12. Skilmálabreyting	19
4. ÚTGEFANDINN	20
4.1. Útgefandi	20
4.2. Hlutdeildarskírteini	20
4.3. Rekstartími, innlausn og slit	20
4.4. Fjárhagsstaða, rekstrarafkoma og mat á eignum	20
4.5. Ráðstöfun á fjármunum útgefanda	22
4.6. Fjárfestingarstefna og helstu eignir útgefanda	22
4.7. Endurskoðandi útgefanda	24
4.8. Upplýsingar um mótaðila útgefanda í fjárfestingum	24
4.9. Rekstrarfélagið	28
4.10. Vörslufyrirtæki	32
4.11. Peningaþvætti	34

4.12.	Upplýsingaskylda	34
5.	TILKYNNING TIL FJÁRFESTA.....	35
5.1.	Hugsanlegir hagsmunaárekstrar	35
5.2.	Skilgreiningar og tilvísanir	37
5.3.	Gildistími og aðgengi að lýsingu	37
5.4.	Skjöl til sýnis	37
5.5.	Upplýsingar frá þriðja aðila	38
5.6.	Yfirlýsing endurskoðanda útgefanda, lántaka útgefanda og endurskoðanda hans	38
5.7.	Yfirlýsing ábyrgðaraðila lýsingar fyrir hönd útgefanda	39
6.	ÚTGÁFULÝSING SKULDABRÉFANNA TIL VERÐBRÉFASKRÁNINGAR ÍSLANDS HF.	
7.	ÁRSHLUTAREIKNINGUR ÚTGEFANDA 30.6.2012 OG ÁRSREIKNINGUR ÚTGEFANDA 31.12.2011	
8.	REGLUR ÚTGEFANDA	
9.	VIRÐISMAT FYRIRTÆKJASVIÐS KPMG EHF. Á OFANLEITI 1	
10.	ÁRSHLUTAREIKNINGUR OFANLEITIS 1 EHF. 30.6.2012 OG ÁRSREIKNINGUR OFANLEITIS 1 EHF. 31.12.2011	
11.	SAMÞYKKTIR OFANLEITIS 1 EHF.	

1. SAMANTEKT

Samantekt þessi er fyrsti kaflinn í lýsingu dagsettri 20. desember 2012, sem birt er í tengslum við umsókn um töku skuldabréfaflokksins OFANVI 11 1 til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík (einnig nefnd „Aðalmarkaður“ og Kauphöllin“ í lýsingu þessari). Aðalmarkaðurinn er skipulegur verðbréfamarkaður skv. 2. tl. 2. gr. laga nr. 110/2007 um kauphallir. Lýsingin hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi (einnig nefnt „Fjármálaeftirlitið“ og „FME“ í lýsingu þessari).

Útgefandi þeirra skuldabréfa sem lýsing þessi tekur til er OFAN VÍ, kt. 461211-9840, Borgartúni 19, 105 Reykjavík (einnig nefndur „útgefandi“ eða „sjóðurinn“ í lýsingu þessari), sem er fagfjárfestasjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði. Sjóðurinn er rekinn af Stefni hf. kt. 700996-2479, Borgartúni 19, 105 Reykjavík (einnig nefndur „rekstrarfélagið“ í lýsingu þessari).

Samantektina skal lesa sem kynningu á lýsingunni og ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfum útgefanda skal tekin á grundvelli lýsingarinnar í heild sinni.

Hægt er að nálgast lýsinguna rafrænt á vef Stefni hf., á slóðinni www.stefnir.is/kaupholl. Lýsingin verður aðgengileg í 12 mánuði frá opinberri birtingu. Eftirfarandi gögn eru hluti af lýsingu þessari og er aðgengi að þeim tryggt á rafrænu formi á gildistíma lýsingarinnar með framangreindri birtingu hennar: Útgáfulýsing skuldabréfanna hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf. (einnig nefnd „Verðbréfaskráningin“ eða „Verðbréfaskráning Íslands“ í lýsingu þessari), árshlutareikningur útgefanda fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2012, ársreikningur útgefanda fyrir árið 2011, nágildandi reglur sjóðsins, virðismat Fyrirtækjasviðs KPMG ehf. á Ofanleiti 1, árshlutareikningur Ofanleitis 1 ehf. (einnig nefnt „einkahlutafélagið“ í lýsingu þessari), fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2012, ársreikningur Ofanleitis 1 ehf. fyrir árið 2011 og samþykktir þess. Meðan lýsing þessi er í gildi er heimilt að skoða skjöl sem vísað er til sem skjöl til sýnis í kafla 5.4 í lýsingunni, en slíkt rafrænt aðgengi er veitt með birtingu lýsingarinnar og af Stefni hf. á skrifstofu rekstrarfélagsins, Borgartúni 19, 105 Reykjavík.

Athygli er vakin á því að ef farið er fyrir dómstóla með kröfu sem varðar upplýsingar í lýsingu þessari gæti fjárfestir sem kærir þurft að bera kostnað af þýðingu lýsingarinnar áður en málareksturinn hefst. Einstaklingar eða lögaðilar, sem útbúið hafa samantektina, þ.m.t. þýðingu á henni, og sóttu um staðfestingu á samantektinni hjá Fjármálaeftirlitinu, geta sætt skaðabótaábyrgð skv. almennum reglum þar að lútandi en þó einungis ef samantektin er villandi, ónákvæm eða í ósamræmi við aðra hluta lýsingarinnar.

Lýsinguna má undir engum kringumstæðum skoða eða túlka sem loforð um árangur í rekstri eða um ávöxtun fjármuna af hálfu útgefanda, rekstrarfélags, umsjónaraðila eða annarra aðila. Fjárfesting á fjármálagerningum sem gefnir eru út af sjóðnum eru alfarið á ábyrgð hvers fjárfestis fyrir sig. Fjárfestar eru minntir á að þeir verða fyrst og fremst að treysta eigin dómgreind vegna fjárfestingar í verðbréfum útgefanda og taka tillit til þeirrar áhættu sem í fjárfestingunni felst. Fjárfestum er bent á að hægt er að leita ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjá bönkum, verðbréfafyrirtækjum og sparisjóðum, til aðstoðar við mat á verðbréfum útgefanda sem fjárfestingarkosti. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup í verðbréfum útgefanda kunna að hafa og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.

Upplýsingar í lýsingunni byggja á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem lýsingin er dagsett og geta breyst frá því að lýsingin er staðfest og þar til viðskipti hefjast með skuldabréfin, en ef mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varða upplýsingar í lýsingu þessari, sem máli geta skipt við mat á verðbréfunum, koma fram á þessu tímabili sem hafa áhrif á verðmat skuldabréfa hans, þá mun útgefandinn birta viðauka við lýsinguna, í samræmi við 46. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, þar sem greint er frá viðkomandi atriðum. Eftir birtingu lýsingarinnar er fjárfestum ráðlagt að kynna sér allar opinberar upplýsingar sem gefnar eru út af útgefandanum eða varða hann.

Samantekt þessi veitir upplýsingar um megineinkenni og áhættur sem tengjast útgefanda og skuldabréfaflokksins OFANVI 11 1, sem lýsing þessi tekur til.

1.1. Áhættuþættir

Ýmsir áhættuþættir tengjast fjárfestingu í skuldabréfum útgefanda og geta haft áhrif á getu hans til að standa við skuldbindingar sínar samkvæmt útgáfu skuldabréfanna og/eða skipta máli varðandi mat á þeirri áhættu er tengist bréfunum. Fjárfesting í skuldabréfum útgefnum af útgefanda felur í sér áhættu. Verðmæti skuldabréfanna getur lækkað jafnt sem hækkað. Fjárfestar geta tapað verðmæti allrar fjárfestingar sinnar í skuldabréfum útgefnum af útgefanda eða eftir atvikum hluta hennar. Þeir áhættuþættir sem sérstaklega eiga við um útgefanda eru markaðsáhætta, verðbólguáhætta, sértæk áhætta tengd skuldara útgefanda og útgefanda sjálfum, lausafjár- og fjármögnunaráhætta, samningsáhætta, útlánaáhætta, vanskilaáhætta, áhætta vegna skuldsetningar útgefanda, sértæk áhætta tengd skuldara útgefanda, rekstraráhætta og lagaleg áhætta.

1.2. Eignavarin skuldabréf

Lýsing þessi tekur til flokks eignavarinna skuldabréfa sem gefin eru út af OFAN VÍ, fagfjárfestastjóði sem stofnaður var í desember 2011 og rekinn er af Stefni hf. Sjóðurinn var stofnaður sérstaklega utan um fjármögnun á fasteigninni að Ofanleiti 1, 103 Reykjavík sem er í eigu Ofanleitis 1 ehf., dótturfélags Verzlunarskóla Íslands ses. sem starfar undir vernd og umsjón Viðskiptaráðs Íslands. Í desember 2011 fjárfesti sjóðurinn í lánasamningi til Ofanleitis 1 ehf. og fjármagnaði með útgáfu skuldabréfa sem seld voru til nokkurra fagfjárfesta. Stærð og skilmálar lánasamningsins og skuldabréfanna eru með þeim hætti að sjóðstreymi skuldabréfanna endurspeglar sjóðstreymi lánasamnings og myndast þannig gegnumstreymi um sjóðinn. Til tryggingar á lánveitingu sinni hefur sjóðurinn fyrsta veðrétt í fasteigninni að Ofanleiti 1, leigusamningum um eignina og tengdum bankareikningi. Sjóðurinn ber einn ábyrgð á greiðslu skuldabréfanna, en eignir hans standa þar til tryggingar og er óheimilt að veðsetja eignir sjóðsins. Fjárfestingaheimildir sjóðsins takmarkast við lán til Ofanleitis 1 ehf. og innlán en sjóðnum er einnig heimilt að eiga reiðufé. Engin önnur starfsemi fer fram á vegum útgefandans og er geta hans til að standa við skuldbindingar sínar þess vegna háð getu Ofanleitis 1 ehf. til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart OFAN VÍ skv. lánssamningnum. Fyrirkomulagið í heild sinni skilgreinir skuldabréfin sem eignavarin skuldabréf. Með því að fjármagna fasteign með þessu fyrirkomulagi er mörgum fjárfestum gert kleift að standa jafnfætis gagnvart tryggingum og gegnir sjóðurinn stöðu þriðja aðila (milli Ofanleitis 1 ehf. sem endanlegs lántaka og skuldabréfaeigendanna sem endanlegra lánveitenda) sem hefur eftirlit með stöðu endanlegs skuldara og tryggir á eftirfarandi hátt einfalda framkvæmd á fullnustu eigna ef kemur til vanefnda hans: Sjóðurinn er beinn kröfuhafi á Ofanleiti 1 ehf. og heldur einnig á öllum undirliggjandi veðum og tryggingarbréfum frá hinum endanlega lántaka og getur milliliðalaust, án fyrirvara og án aðkomu þriðja aðila, gengið til fullnustuaðgerða komi til vanefnda Ofanleitis 1 ehf. Þá getur sjóðurinn tekið yfir undirliggjandi veð og hafið vinnu við að hámarka endurheimtur lánssamnings og þannig hámarkað endurheimtur eigenda skuldabréfanna.

1.3. Stærð skuldabréfaflokksins og greiðsluskilmálar skuldabréfanna

Upphafleg höfuðstólsfjárhæð skuldabréfaflokksins og heildarheimild útgáfu nemur 1.150.000.000 kr. að nafnverði sem er fullnýtt. Skuldabréfin eru veðtryggð með vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu 384,6 í desember 2011 og bera 4,20% fasta flata vexti sem reiknast með dagareglu 30/360.

Skuldabréfin eru til 30 ára og endurgreiðast með jöfnum afborgunum. Lokagjalddagi er 7. desember 2041 en útgáfudagur og fyrsti vaxtadagur var 23. desember 2011. Höfuðstóll og vextir greiðast með 60 greiðslum, í fyrsta sinn 7. júní 2012 og á sex mánaða fresti þar á eftir. Útgefanda er heimilt frá og með 7. desember 2016 að endurgreiða útgáfuna hraðar að hluta eða heild og þá á gjalddögum útgáfunnar gegn 1,0% gjaldi af aukalegri afborgun. Ef Ofanleiti 1 ehf. nýtir sér rétt til uppgreiðslu skv. lánssamningi við útgefanda ber útgefanda að inna af hendi greiðslu til skuldabréfaeigenda af skuldabréfunum skv. útgáfu þessari. Komi til þess að

Ofanleiti 1 ehf. greiði lánið hraðar upp að hluta eða í heild mun slík greiðsla speglast í sama hlutfalli uppgreiðslu (að hluta eða í heild) á skuldabréfaflokknum. Er það í samræmi við fjárfestingarstefnu sjóðsins, þar sem segir að lánssamningnum sé ætlað að standa að baki greiðsluflæði vegna skuldabréfa sem sjóðurinn gefur út. Ofanleiti 1 ehf. er skv. skilmálum lánssamningsins heimilt að inna af hendi slíka uppgreiðslu gegn sérstöku gjaldi af aukalegri afborgun og skv. 8. gr. í reglum sjóðsins skal sjóðurinn þá greiða rekstrarfélaginu þóknun sem nemur 1/3 af því gjaldi.

Kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfaflokki þessum eru ávallt jafnréttáar (e. pari passu) innbyrðis. Fjárfestingarstefnu sjóðsins er óheimilt að breyta nema með samþykki 66,67% eigenda skuldabréfa á grundvelli skuldabréfaútgáfu útgefanda m.v. fjárhæð skuldabréfaútgáfu. Óheimilt er að gera skilmálabreytingar á lánssamningi útgefanda við Ofanleiti 1 ehf. sem fela í sér vaxtabreytingar eða eftirgjöf skuldar og/eða trygginga, nema með samþykki 66,67% eigenda útgefinna skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð. Til að samþykkja skilmálabreytingu á skuldabréfaflokknum þarf samþykki 66,67% eigenda útgefinna skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð. Enginn einn skuldabréfaeigandi eða tengdir aðila eiga nægilegt magn skuldabréfa til að samþykkja breytingu.

Heimilt er að innheimta dráttarvexti ef greiðsla er ekki innt af hendi á gjalddaga og heimilt að gjaldfella skuldabréfin ef greiðsla hefur ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga og útgefandi ekki gripið til ráðstafana til að efna skuldbindingar sínar. Verði skuldin gjaldfelld samkvæmt framansögðu má gera aðför hjá skuldara til fullnustu skuldarinnar án undangengins dóms eða réttarsáttar, að undangenginni greiðsluáskorun. Skuldabréfin gjaldfalla ef kemur til fjárnáms hjá útgefanda, óskar um gjaldþrotaskipti eða nauðasamninga, nauðungaruppbóðs eða kyrrsetningar. Gjaldfellingarheimild er á skuldabréfunum ef brotið er gegn jafnræði kröfuhafa, óheimilar skilmálabreytingar eru gerðar á lánssamningi útgefanda við Ofanleiti 1 ehf., óheimilar breytingar eru gerðar á reglum útgefanda eða skuldabréfin ekki tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði hjá NASDAQ OMX Iceland hf. innan tólf mánaða frá útgáfudegi.

1.4. Skuldabréf tekin til viðskipta í kauphöll

Stjórn Stefnis hf. hefur óskað eftir því að skuldabréfin verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. Kauphöllin mun tilkynna opinberlega með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara ef og þá hvenær skuldabréfin verða tekin til viðskipta. Tilgangur með því að fá skuldabréfin tekin til viðskipta er að tryggja fjárfestum að starfshættir og upplýsingagjöf um m.a. fjárhagsstöðu útgefanda séu í samræmi við Reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga, útgefna af NASDAQ OMX Iceland hf., svo og að auka markaðshæfi skuldabréfanna. Stefnir hf. greiðir allan kostnað við töku skuldabréfanna til viðskipta hjá NASDAQ OMX Iceland hf. Fyrirtækjasvið KPMG ehf. var ráðið af Stefni hf. til að framkvæma mat á virði fasteignar sem birt er í lýsingu þessari. Fyrirtækjaráðgjöf Fjárfestingabankasviðs Arion banka hf. (einnig nefnd „umsjónaraðili“ í lýsingu þessari og Arion banki hf. nefndur „bankinn“ í lýsingunni) hefur fyrir hönd útgefanda og rekstrarfélags umsjón með því að fá skuldabréfin tekin til viðskipta.

1.5. Auðkenni skuldabréfanna

Auðkenni flokksins er OFANVI 11 1 í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf., þar sem þau voru gefin út rafrænt 23. desember 2011, og hefur verið óskað eftir sama auðkenni í kerfum Kauphallarinnar. ISIN-númer skuldabréfanna er IS0000021004. Bréfin eru gefin út í íslenskum krónum og er hver eining skuldabréfanna 1 kr. að nafnverði.

1.6. Sala skuldabréfanna

Bréfin voru seld á nafnverði til lokaðs hóps fagfjárfesta gegn staðgreiðslu á útgáfudegi. Allur kostnaður við útgáfu, sölu og töku bréfanna til viðskipta er innifalinn í þóknun útgefanda til rekstrarfélagsins.

1.7. Milligönguaðilar greiðslna skv. skuldabréfunum

Útgefandi mun með milligöngu Verðbréfaskráningar Íslands hf. greiða af skuldabréfunum höfuðstól, vexti og verðbætur á gjalddaga til þeirra reikningsstofnana sem hafa skuldabréfin í vörslu. Viðkomandi reikningsstofnun annast endanlegar greiðslur inn á VS reikninga eigendanna. Umsjón með greiðslum fyrir hönd útgefanda hafa Arion banki hf. og Stefnir hf. sem einnig annast útreikning á greiðslum.

Staðgreiðsluskattur er lagður á fjármagnstekjur og nemur hann nú 20% af tekjum. Útgefandi ábyrgist ekki að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir.

Fyrningarfrestur krafna skv. skuldabréfunum er tíu ár, nema hvað fyrningarfrestur vaxta og verðbóta er fjögur ár, skv. 3. og 5. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda.

1.8. Rekstrarfyrirkomulag útgefandans

Útgefandi skuldabréfanna, OFAN VÍ, er fagfjárfestastjóður sem skilgreint er sem sjóður um sameiginlega fjárfestingu sem eingöngu stendur fagfjárfestum til boða. Útgefandi er fagfjárfestastjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði.

Útgefandinn er rekinn af Stefni hf., sem fer með æðsta vald í málefnum útgefanda samkvæmt því sem lög og reglur útgefanda ákveða. Stjórn rekstrarfélagsins skipa Hrund Rudolfssdóttir formaður, Eggert Teitsson, Kristján Jóhannsson, Snjólfur Ólafsson og Svava Bjarnadóttir. Framkvæmdastjóri Stefnis hf. er Flóki Halldórsson. Sjóðsstjóri útgefanda er Þorkell Magnússon. Endurskoðendur útgefanda og rekstrarfélags eru Ernst & Young ehf. og Margrét Pétursdóttir, löggiltur endurskoðandi, fyrir hönd Ernst & Young ehf. Vörslufyrirtæki útgefandans er Arion banki hf.

Útgefandi er rekinn í einni deild. Við stofnun hans voru gefin út 600.000 einingar hlutdeildarskírteina og var gengi hverrar einingar á stofndeggi 1 kr. Sjóðurinn er lokaður og ekki verða gefin út fleiri hlutdeildarskírteini. Rekstartími útgefanda er ótiltekinn, en ákvörðun um slit sjóðsins er í höndum rekstrarfélagsins. Rekstrarfélaginu er heimilt skv. 8. gr. reglna sjóðsins að innleysa hlutdeildarskírteini sjóðsins að hluta eða í heild, ef sjóðurinn hefur að fullu staðið skil á skuldbindingum sínum.

1.9. Fjárhagsupplýsingar um útgefandann

Samkvæmt könnuðum en óendurskoðuðum árs hlutareikningi OFAN VÍ 30. júní 2012 námu heildareignir sjóðsins 1.175 milljónum kr. og þar af voru 1.174 milljónir kr verðbréf með föstum tekjum, sem er lánssamningur við Ofanleiti 1 ehf. sem sagt er frá hér á eftir. Aðrar eignir sjóðsins voru í formi reiðufjár sem var óverulegt eða um ein milljón kr. Ofanleiti 1 ehf. var því eini mótaðilinn sem stóð á bak við kröfur og eignir sjóðsins. Allar eignir útgefanda voru fjármálagerningar sem ekki hafa verið teknir til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, auk reiðufjár skv. framsögðu. Gengi hlutdeildarskírteina í sjóðnum nam 1,08 kr. á hverja einingu þann 30. júní 2012.

Enginn eiginlegur rekstur er hjá útgefanda og sveiflast eignir hans fyrst og fremst í takt við þróun á virði þeirra eigna sem útgefandi á, en vaxta- og verðbólguþróun hafa þar mest áhrif. Fjárhagsstaða útgefanda er háð greiðslum af þessum lánssamningi við Ofanleiti 1 ehf. Markaðsvirði lánssamningsins sveiflast í takt við vaxtaþróun og verðbólgu.

Rekstrarreikningur OFAN VÍ	1.1.-30.6.2012	2011
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)		
Vaxtatekjur og verðbætur	67	1
Vaxtagjöld og verðbætur	-66	-1
Hreinar fjármunatekjur	1	0
Rekstrargjöld		
Umsýsluþóknun	-1	0
Afkoma tímabils færð á hlutd.skírteini	0	0

<i>Efnahagsreikningur OFAN VÍ</i>		30.6.2012	31.12.2011
Eignir			
	Verðbréf með föstum tekjum	1.174	1.151
	Handbært fé	1	1
	Eignir samtals	1.175	1.152
Skuldir			
	Hlutdeildarskírteini	1	1
	Skuldir við rekstrar- og vörslufélag	1	0
	Útgefin skuldabréf	1.173	1.151
	Skuldir samtals	1.175	1.152
Hlutdeildarskírteini		1	1
Fjöldi eininga		0,6	0,6
Gengi sjóðsbréfa í lok tímabilsins		1,08	1,00

Allar fjárhæðir í milljónum kr.

Engar mikilvægar breytingar hafa orðið á fjárhagsstöðu eða viðskiptastöðu útgefanda frá 30. júní 2012 til dagsetningar þessarar lýsingar.

1.10. Mótaðili útgefanda í fjárfestingum

Ofanleiti 1 ehf. er dótturfélag Verzlunarskóla Íslands ses. sem er sjálfseignarstofnun sem starfar undir vernd og umsjón Viðskiptaráðs Íslands. Tilgangur Ofanleitis 1 ehf. er að auka samkeppnishæfni íslensks atvinnulífs með því að efla og bæta menntun, rannsóknir og nýsköpun sem nýtist atvinnulífinu. Í þeim tilgangi rekur einkahlutafélagið fasteign undir starfsemi sem fellur að hlutverki Verzlunarskóla Íslands og aðra þá starfsemi sem þjónað getur þessu hlutverki. Hlutverk félagsins er ekki að afla hluthöfum þess fjárhagslegs ávinnings af rekstri. Stjórn Ofanleitis 1 ehf. skipa Bryndís Hrafnkelsdóttir formaður, Helgi Jóhannesson, Jón Diðrik Jónsson, Sigríður Margrét Oddsdóttir og Þórður Möller. Framkvæmdastjóri Ofanleitis 1 ehf. er Ingi Ólafsson. Endurskoðendur Ofanleitis 1 ehf. eru PricewaterhouseCoopers ehf. og Reynir Vignir, löggiltur endurskoðandi, fyrir hönd PricewaterhouseCoopers ehf.

Heildareignir Ofanleitis 1 ehf. námu 1.331 milljón kr. þann 30. júní 2012, skv. óendurskoðuðum árs hlutareikningi sem kannaður var af endurskoðanda einkahlutafélagsins. Bókfært verð fasteignarinnar að Ofanleiti 1 var 1.303 milljónir kr. þar af. Eigið fé einkahlutafélagsins nam á sama tíma 90 milljónum kr. og skuld skv. lánasamningi við OFAN VÍ fagfjárfestastjóð nam 1.174 milljónum kr. að meðtöldum áföllnum ógreiddum vöxtum.

Samkvæmt Þjóðskrá Íslands er fasteignamat eignarinnar 1.538 milljónum kr. og brunabótamat 3.163 milljón kr., stærð fasteignarinnar 10.674 fermetrar og stendur hún á 10.898 fermetra lóð. Ofanleiti 1 ehf. hefur samning við Verzlunarskóla Íslands ses. um leigu á fasteign einkahlutafélagsins, sem er ótímabundinn en uppsegjanlegur af beggja hálfu með 12 mánaða fyrirvara.

Fyrirtækjasvið KPMG ehf. var ráðið af Stefni hf. til að framkvæma mat á virði fasteignarinnar að Ofanleiti 1. Var niðurstaða virðismats byggt á sjóðstreymismati 2,0-2,2 milljarðar kr. miðað við óbreyttan rekstur og 6,3% ávöxtunarkröfu fasteignarinnar. Tekið var fram í matsskýrslu að fasteignin væri frekar sérhæfð og hentaði illa undir aðra starfsemi en rekstur skóla, svo og að matsvirðið væri lægra en byggingarkostnaður.

Á fyrstu sex mánuðum ársins 2012 nam afkoma Ofanleitis 1 ehf. 72 milljónum króna fyrir afskriftir, fjármunatekjur og fjármagnsgjöld, en tap tímabilsins nam 14 milljónum kr., skv. óendurskoðuðum árs hlutareikningi sem kannaður var af endurskoðanda einkahlutafélagsins. Handbært fé frá rekstri nam 48 milljónum kr. á tímabilinu og jókst handbært fé einkahlutafélagsins um 27 milljónir kr. á tímabilinu.

1.11. Ábending til fjárfesta

Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér sérstaklega vel umfjöllun í lýsingunni um áhættuþætti varðandi útgefanda, ábyrgð á greiðslu skuldabréfa, fjárfestingarstefnu og upplýsingar um eignir útgefanda áður en ákvörðun er tekin um að fjárfesta í skuldabréfum útgefanda. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup í verðbréfum útgefanda kunna að hafa.

2. ÁHÆTTUÞÆTTIR

Fjárfesting í skuldabréfum útgefanda felur í sér áhættu. Verðmæti skuldabréfanna getur lækkað jafnt sem hækkað. Fjárfestar geta tapað verðmæti allrar fjárfestingar sinnar í skuldabréfunum eða eftir atvikum hluta hennar.

Áður en fjárfestar taka ákvörðun um að fjárfesta í skuldabréfum útgefandans eru þeir m.a. hvattir til að kynna sér vel fjárfestingarstefnu og upplýsingar um eignir útgefandans í lýsingu þessari. Mikilvægt er að fjárfestar leggi sjálfstætt mat á þá áhættu sem felst í því að fjárfesta í skuldabréfum útgefanda. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup í verðbréfum útgefanda kunna að hafa.

Hér á eftir fer umfjöllun um þá áhættuþætti sem stjórn útgefanda álítur að skipti máli fyrir skuldabréf útgefanda sem lýsing þessi tekur til, svo meta megí áhættu sem tengist þeim og getu útgefandans til að uppfylla skuldbindingar sínar gagnvart fjárfestum í tengslum við skuldabréfin. Kaflinn inniheldur upplýsingar um áhættuþætti sem stjórnin telur skv. hennar bestu vitund eiga sérstaklega við um útgefandann, atvinnugrein hans eða skuldabréfin, en þeim er ekki skipað í röð eftir mikilvægi. Áhættuþættir þessir eru háðir óvissu og því er útgefanda ekki mögulegt að segja til um líkur á því að þeir geti átt sér stað. Möguleiki er á því að útgefandi geti ekki staðið við skuldbindingar sínar vegna annarra þátta sem ekki eru taldir áhættuþættir á grundvelli þeirra upplýsinga sem nú liggja fyrir og útgefanda er kunnugt um.

2.1. Markaðsáhætta, verðbólguáhætta og sértæk áhætta

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

Skuldabréf útgefanda hafa ekki áður verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Þrátt fyrir að sótt hafi verið um töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. er ekki hægt að ábyrgjast skilvirkkan 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 er á kaup- og sölugengi og því næst ekki sá árangur við sölu sem vænst hafði verið.

Skuldabréfin eru verðtryggð og bundin vísitölu neysluverðs og getur því breyting á vísitölunni haft áhrif á virði skuldabréfanna til hækkunar eða lækkunar.

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.

2.2. Lausafjár- og fjármögnunaráhætta

Útgefandi getur lent í þeirri stöðu að eiga ekki nægilegt lausafé til að mæta skuldbindingum sínum þegar þær falla í gjalddaga. Greiðslugeta sjóðsins og lausafjár- og fjármögnunaráhætta er að öllu leyti háð greiðslugetu Ofanleitis 1 ehf. Greiðsluferill lánssamnings sjóðsins við Ofanleiti 1 ehf. er sá sami og á skuldabréfaflokkinum að öðru leyti en því að tveir dagar líða á milli hálfárslegra gjalddaga lánssamningsins og skuldabréfanna, þannig að greiðslur af lánssamningi liggja á vörslureikningi frá móttöku og þar til greiðsla af skuldabréfi er innt af hendi tveimur dögum síðar.

2.3. Samningsáhætta

Standi mótaðili útgefanda ekki við skuldbindingar sínar hefur það áhrif á tekjur útgefanda og þar með getu hans til þess að standa skil á greiðslum skv. skuldabréfunum. Ekki er hægt að útiloka að ekki verði staðið við gerða samninga.

2.4. Útlánaáhætta

Eignum útgefanda, sem að stærstum hluta felast í einum lánssamningi við einn aðila, er ætlað að mæta greiðsluflæði skuldabréfa útgefanda. Endurgreiðsla á skuldabréfum útgefanda er því háð því að þessi eini mótaðili standi við skuldbindingar gagnvart útgefanda. Fjárfesting í umræddum lánssamningi hefur þegar farið fram og mun útgefandi ekki ráðast í frekari fjárfestingar af slíku tagi.

2.5. Vanskilaáhætta

Vanskilaáhætta er sú áhætta að útgefandi geti ekki uppfyllt skyldur sínar um endurgreiðslu á gjalddaga. Með skuldabréfunum skuldbindur útgefandinn sig til að greiða skuldabréfin á gjalddaga og ber einn ábyrgð á þeirri skuldbindingu með eignum sem tilheyra honum hverju sinni, eins og kemur fram í grein 2.2 í útgáfulýsingu skuldabréfanna, auk þess sem þar er tekið fram að rekstrarfélagið 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 en greinir í útgáfulýsingu skuldabréfanna. Allar kröfur á hendur útgefanda til endurgreiðslu skuldabréfanna eru jafnrétttháar. 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. Að baki lánssamningi við Ofanleiti 1 ehf. sem útgefandi fjárfesti í eru margvíslegar tryggingar (eins og greint er frá í upphafi 3. kafla þessarar lýsingar, kafla 3.4 og kafla 4.6) en það þýðir þó ekki að kröfuhafar útgefanda geti gengið beint að slíkum tryggingum, heldur verður að beina kröfum að útgefanda og ná fram fullnustu gagnvart útgefanda sjálfum en ekki beint gagnvart Ofanleiti 1 ehf. Komi upp sú staða að greiðsludráttur verði af hálfu Ofanleitis 1 ehf. skv. lánssamningi við OFAN VÍ, þá mun sjóðurinn grípa til fullnustuaðgerða gagnvart Ofanleiti 1 ehf. í samræmi við heimildir í lánssamningi. Slík fullnusta krefst ekki atbeina þriðja aðila, heldur getur sjóðurinn, skv. ákvæðum lánssamningsins, gengið beint og milliliðalaust án fyrirvara að undirliggjandi veðum sínum sem veðhafi, án undangengins dóms, sáttar eða aðfarar, eða gert aðför til fullnustu skuldarinnar án dóms eða réttarsáttar. Í kjölfar fullnustuaðgerða bæri sjóðnum að hámarka endurheimtur af þeim eignum sem teknar væru yfir við fullnustuaðgerðir, með það að leiðarljósi að hámarka virði og endurheimtur eigenda skuldabréfanna.

2.6. Skuldsetning útgefanda

Útgefandi hefur fjárfest sem lánveitandi með gerð lánssamnings við Ofanleiti 1 ehf. sem skuldara og fjármagnað með útgáfu skuldabréfa sem lýsing þessi tekur til. Samkvæmt könnuðum en óendurskoðuðum árshlutareikningi OFAN VÍ 30. júní 2012 nam virði lánssamningsins 1.174 milljónum króna og aðrar eignir um einni milljón kr., en á móti nam andvirði skuldabréfanna 1.173 milljónum kr. og andvirði hlutdeildarskírteina og skulda við rekstrar- og vörslufélag samtals tveimur milljónum kr.

Ofanleiti 1 ehf. hefur eingöngu tekjur af leigusamningum vegna fasteignarinnar að Ofanleiti 1, 103 Reykjavík. Greiðslugeta Ofanleitis 1 ehf. og þar með greiðslugeta útgefanda er háð leigugreiðslum frá núverandi leigutaka fasteignarinnar og annarra leigutaka sem kunna að koma í hans stað. Núverandi leigutaki fasteignarinnar er Verzlunarskóli Íslands ses.

2.7. Sértæk áhætta tengd lántaka hjá útgefanda

Takmarkanir á fjárfestingarheimildum verðbréfasjóða og fjárfestingarsjóða sem fram koma í lögum nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestingsjóði, gilda ekki um fagfjárfestingsjóði. Í 4. gr. reglna útgefandans er að finna verulegar takmarkanir á

fjárfestingastefnu hans og er sjóðnum þannig einungis heimilt að fjárfesta í lánssamningum við Ofanleiti 1 ehf. og innlánum hjá fjármálafyrirtækjum, auk þess að eiga reiðufé.

Takmarkaðar upplýsingar geta legið fyrir um skuldarann, m.a. vegna þess að hann hefur ekki gefið út fjármálagerninga sem teknir hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Slíkur lánssamningur er almennt áhættumeiri en þeir fjármálagerningar sem teknir hafa verið til viðskipta.

Skv. 2. mgr. 3. gr. reglna útgefandans geta kröfuhafar sjóðsins eingöngu beint kröfum sínum gegn útgefanda og eignum sem tilheyra sjóðnum. Tekið er fram að hvorki rekstrarfélag, vörslufyrirtæki né viðskiptabanki útgefanda beri ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins.

Fyrir útgefandan er áhætta fólgin í því að hlutverk Ofanleitis 1 ehf. er ekki að afla hluthöfum þess fjárhagslegs ávinnings af rekstri.

Stærsta áhætta í rekstri Ofanleitis 1 ehf. felst í óvissu um virði fasteignar einkahlutafélagsins ásamt þeirri áhættu sem felst í endurnýjun leigusamninga ef núverandi leigutaki segir upp leigusamningnum eða stendur ekki við skuldbindingar sínar skv. leigusamningnum. Sú áhætta er fyrir hendi að félagið nái ekki sambærilegum leigusamningum og það hefur nú og nái þannig ekki nægjanlegum leigutekjum til þess að standa við skuldbindingar sínar. Ef ekki næst að endurnýja leigusamninga skv. framangreindu og selja þarf fasteign félagsins, þá er sú áhætta fyrir hendi að ekki fái nægjanlega hátt verð fyrir eignina til þess að standa undir skuldbindingum félagsins.

Fyrirtækjasvið KPMG ehf. var ráðið af Stefni hf. til að framkvæma mat á virði fasteignarinnar að Ofanleiti 1 (sjá kafla 9 í þessari lýsingu). Var niðurstaða virðismats byggt á sjóðstremismati 2,0-2,2 milljarðar kr. miðað við óbreyttan rekstur og 6,3% ávöxtunarkröfu fasteignarinnar. Tekið var fram í matsskýrslu að fasteignin væri frekar sérhæfð og hentaði illa undir aðra starfsemi en rekstur skóla, svo og að matsvirðið væri lægra en byggingarkostnaður.

Greiðslubrotsáhætta útgefanda er háð greiðsluflæði af lánssamningi hans við Ofanleiti 1 ehf. Í kafla 4.3 í lýsingu þessari, er gerð grein ákvæðum í reglum sjóðsins sem gilda um rekstrartíma, innlausn og slit, en í kafla 4.5 í lýsingunni er gerð grein fyrir ákvæðum í reglunum sem segja til um hvernig og í hvaða röð skuli ráðstafa fjármunum útgefandans.

2.8. Rekstraráhætta

Þar sem enginn eiginlegur rekstur á sér stað hjá útgefanda felst rekstraráhætta fyrst og fremst í því að fjárfest sé í samræmi við reglur sjóðsins og greiðsluflæði útgefna skuldabréfa. Séu fjárfestingar ekki með þeim hætti getur það komið niður á getu útgefanda til að mæta skuldbindingum sínum.

2.9. 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.

Útgefandi er fagfjárfestastjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði. Skv. 63. gr. laganna hefur Fjármálaeftirlitið eftirlit með að starfsemi fagfjárfestastjóða sé í samræmi við lög og reglugerðir settar samkvæmt þeim.

Lánssamningur sem útgefandi gerði getur falið í sér hættu á ágreiningi um túlkun á efni samnings og slíkt getur leitt af sér fjárhagslegt tjón fyrir útgefandann.

Frá stofnun sjóðsins hafa engin stjórnarsýslu-, dóms- eða gerðardómsmál verið höfðuð gegn eða af útgefanda. Engin stjórnarsýslu-, dóms- eða gerðardómsmál tengd Ofanleiti 1 ehf. eru í gangi eða yfirvofandi eða hafi verið í gangi sem kunna að hafa eða hafa að undanfögnu haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu eða arðsemi útgefanda. Útgefanda er ekki kunnugt um að nein stjórnarsýslu-, dóms- eða gerðardómsmál tengd öðrum aðilum séu í gangi eða yfirvofandi eða hafi verið í

gangi sem kunna að hafa eða hafa að undanfögnu haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu eða arðsemi útgefanda.

3. SKULDABRÉFIN

Lýsing þessi er birt í tengslum við umsókn um töku flokks eignavarinna skuldabréfa til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. Upphafleg höfuðstólsfjárhæð útgefinna skuldabréfa og heildarheimild útgáfu nemur 1.150.000.000 kr. að nafnverði. Auðkenni flokksins er OFANVI 11 1 í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf. og hefur verið óskað eftir sama auðkenni í kerfum Kauphallarinnar.

Lýsing þessi tekur til flokks eignavarinna skuldabréfa sem gefin eru út af OFAN VÍ, fagfjárfestastjóði sem stofnaður var í desember 2011 og rekinn er af Stefni hf. Sjóðurinn var stofnaður sérstaklega utan um fjármögnun á fasteigninni að Ofanleiti 1, 103 Reykjavík sem er í eigu Ofanleitis 1 ehf., dótturfélags Verzlunarskóla Íslands ses. sem er sjálfseignarstofnun sem starfar undir vernd og umsjón Viðskiptaráðs Íslands. Í desember 2011 fjárfesti sjóðurinn í lánasamningi til Ofanleitis 1 ehf. og fjármagnaði með útgáfu skuldabréfa sem seld voru til nokkurra fagfjárfesta. Stærð og skilmálar lánasamningsins og skuldabréfanna eru með þeim hætti að sjóðstreymi skuldabréfanna endurspeglar sjóðstreymi lánasamnings og myndast þannig gegnumstreymi um sjóðinn. Til tryggingar á lánveitingu sinni hefur sjóðurinn 1. veðrétt í fasteigninni að Ofanleiti 1, leigusamningum um eignina og tengdum bankareikningi. Sjóðurinn ber einn ábyrgð á greiðslu skuldabréfanna, en eignir hans standa þar til tryggingar og er óheimilt að veðsetja eignir sjóðsins. Fjárfestingaheimildir sjóðsins takmarkast við lán til Ofanleitis 1 ehf. og innlán en sjóðnum er einnig heimilt að eiga reiðufé. Engin önnur starfsemi fer fram á vegum útgefandans og er geta hans til að standa við skuldbindingar sínar háð getu Ofanleitis 1 ehf. til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda skv. lánssamningnum. Fyrirkomulagið í heild sinni skilgreinir skuldabréfin sem eignavarin skuldabréf. Með því að fjármagna fasteign með þessu fyrirkomulagi er mörgum fjárfestum gert kleift að standa jafnfætis gagnvart tryggingum og gegnir sjóðurinn stöðu þriðja aðila (milli Ofanleitis 1 ehf. sem endanlegs lántaka og skuldabréfaeigendanna sem endanlegra lánveitenda) sem hefur eftirlit með stöðu endanlegs skuldara og tryggir á eftirfarandi hátt einfalda framkvæmd á fullnustu eigna ef kemur til vanefnda hans: Sjóðurinn er beinn kröfuhafi á Ofanleiti 1 ehf. og heldur einnig á öllum undirliggjandi veðum og tryggingarbréfum og getur milliliðalaust, án fyrirvara og án aðkomu þriðja aðila, gengið til fullnustuaðgerða komi til vanefnda Ofanleitis 1 ehf. Þá getur sjóðurinn tekið yfir undirliggjandi veð og hafið vinnu við að hámarka endurheimtur lánssamnings og þannig hámarkað endurheimtur skuldabréfaeigenda. Útgefandinn getur tekið eignina yfir inn á sinn efnahagsreikning og fullnustað þar í samstarfi við kröfuhafa með það að leiðarljósi að hámarka endurheimtur. Með fyrirkomulaginu er þannig búið að stilla upp hvernig fullnusta færi fram áður en til slíkra aðstæðna kæmi. Þá er aukin veðtaka líka til þess fallin að styðja við fullnustuna þar sem útgefandi getur í gegnum veðsetningu leigugreiðslna og bankareiknings strax frá gjaldfellingu streymt öllum fjármunum frá lántaka til fjárfesta.

3.1. Útgefandi

Útgefandi skuldabréfanna er OFAN VÍ, kt. 461211-9840, Borgartúni 19, 105 Reykjavík. Útgefandi er fagfjárfestastjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði. Útgefandi er rekinn af Stefni hf., kt. 700996-2479, Borgartúni 19, 105 Reykjavík.

3.2. Heimild skuldabréfaútgáfu

Útgáfa skuldabréfanna var heimiluð af stjórn Stefnis hf. þann 5. desember 2011, um leið og stofnun sjóðsins var heimiluð.

3.3. Ábyrgð á greiðslu útgáfu

Útgefandi ber einn ábyrgð á endurgreiðslu skuldabréfanna. Útgefandi ber ábyrgð á fjárskuldbindingum sínum, þar með talið skuldabréfunum, eingöngu með eignum sem tilheyra honum hverju sinni.

3.4. Tryggingar greiðslu

Eignir útgefanda standa til tryggingar á greiðslu þessara skuldabréfa. Helsta eign útgefanda, í samræmi við fjárfestingarheimildir útgefanda samkvæmt 4 gr. reglna hans, er eftirfarandi lánssamningur útgefanda við Ofanleiti 1 ehf. þar sem skilmálar eru meðal annars eftirfarandi:

Upphafleg lánsfjárhæð: 1.150.000.000 kr.

Lánsform: Jafnar afborganir

Veðtryggt: Útgáfa tryggingabréfs á 1. veðrétti í fasteigninni Ofanleiti 1, fastanúmer 203-2267.

Verðtrygging: Vísitala neysluverðs m.v. grunnvísitölu desember mánaðar 2011 sem er 384,6.

Uppgreiðanlegt: Lántaka er heimilt frá og með 05.12.2016 að greiða lánið hraðar eða að fullu áður en að samningsbundnum lokagjaldþegum er komið og þá á gjalddögum lánsins og gegn uppgreiðslugjaldi.

Tryggingar og kvaðir: Þinglýst veðkvöð um að ekki skuli veðsetja fasteign umfram 80% af fasteignamati ríkisins hverju sinni. Þá veðsetur Ofanleiti 1 ehf. útgefanda leigusamninga sem fylgja fasteigninni Ofanleiti 1 sem og bankareikning þann er leigugreiðslur eru greiddar inná. Séu til staðar eða verði á einhverjum tímapunkti lagaskilyrði fyrir því hjá lántaka að greiða út arð skulu á því vera hömlur þess efnis að ekki verði greiddur út arður nema eiginfjárstaða félagsins sé að lágmarki 20%. Við útreikning á eiginfjárstöðu lántaka skal miða við eiginfjárstöðu lántaka samkvæmt nýjasta kannaða hálfársuppgjöri eða endurskoðaða ársuppgjöri, en þó með þeim fyrirvara að fasteignamat skal notað við verðmat fasteignarinnar Ofanleiti 1.

Fjárfestingarheimildir útgefanda eru takmarkaðar samkvæmt 4 gr. reglna hans við fjárfestingar í lánssamningum við Ofanleiti 1 ehf. kt. 561211-0780 og innlánnum fjármálafyrirtækja, auk þess sem sjóðnum er heimilt að eiga reiðufé. Útgefanda er óheimilt að veðsetja eignir sínar.

3.5. Útgáfuform skuldabréfanna og greiðslufyrirkomulag

3.5.1. Rafræn útgáfa

Skuldabréfin eru gefin út rafrænt hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf., Laugavegi 182, 105 Reykjavík. Skilmálar skuldabréfanna eru samkvæmt kafla 2.2 í Útgáfulýsingu, dagsettri 22. desember 2011, sem birt var við útgáfu skuldabréfanna í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf.

Skuldabréfaflokkur verður afskráður úr kerfum Verðbréfaskráningar Íslands hf. sjö sólarhringum eftir lokagjaldþegum, 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.

3.5.2. Greiðslufyrirkomulag

Útgefandi mun með milligöngu Verðbréfaskráningar Íslands hf. greiða af skuldabréfunum höfuðstól, vexti og verðbætur á gjalddaga til þeirra reikningsstofnana sem skráðir eigendur skuldabréfanna hafa falið vörslu á skuldabréfum sínum. Viðkomandi reikningsstofnun annast endanlegar greiðslur inn á VS reikninga eigendanna, þar sem skuldabréfin eru í vörslu. Umsjón með rafrænu útgáfunni og greiðslum fyrir hönd útgefanda hafa Arion banki hf. og Stefnir hf. Sá síðar nefndi annast útreikning á greiðslum.

3.5.3. Framsal

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

3.5.4. Aðgengi útgefanda að eigendum

Til að tryggja réttindi skuldabréfameigenda og upplýsingagjöf til þeirra fram til þess tíma að skuldabréfin verða tekin til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. skal útgefanda heimilt að afla upplýsinga hjá Verðbréfaskráningu Íslands um skráða skuldabréfameigendur á hverjum tíma. Heimild þessi fellur niður þegar skuldabréfin verða tekin til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. eða á öðrum skipulegum verðbréfamarkaði.

3.6. Stærð skuldabréfaflokks, einingar og auðkenni

Skuldabréfin eru gefin út í íslenskri krónu. Hver eining skuldabréfanna er 1 kr. að nafnverði. Fjöldi útgefinna eininga í skuldabréfaflokkinum er 1.150.000.000 og er heildarheimild til útgáfu í þessum flokki fullnýtt.

Auðkenni flokksins er OFANVI 11 1 í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf. og hefur verið óskað eftir sama auðkenni í kerfum NASDAQ OMX Iceland hf.

ISIN-númer skuldabréfanna er IS0000021004.

3.7. Tilgangur og fyrirkomulag sölu, verð og útgáfudagur

Útgáfudagur allra skuldabréfa í þessum flokki var 23. desember 2011. Voru þau öll seld fyrir milligöngu Stefnis hf. þann dag gegn staðgreiðslu og var því uppgjör viðskiptanna samdægurs.

Skuldabréfin voru seld á genginu 1,00 kr. fyrir hverja 1,00 kr. nafnverðs. Ávöxtunarkrafa kaupenda var 4,20%. Á sölu- og uppgjörstigi viðskiptanna var daggildi vísitölu það sama og gildi grunnvísitölu skuldabréfanna, en af þeim sökum námu áfallnar verðbætur 0 kr. á þeim tíma. Enginn viðbótarkostnaður féll á kaupendur skuldabréfa á útgáfudegi fyrir tilstuðlan útgefanda eða seljanda, fyrir utan afgreiðslugjald sem nam 350 kr. á hvern kaupanda.

Tilgangurinn með sölu skuldabréfanna var fjármögnun á samningi um langtímafjármögnun útgefanda til Ofanleitis 1 ehf. vegna fasteignarinnar við Ofanleiti 1, 103 Reykjavík. Söluandvirði skuldabréfanna nam 1.150.000.000 kr. og rennur sú fjárhæð óskipt til útgefanda skuldabréfanna. Allur kostnaður við útgáfu, sölu og fyrirhugaða töku skuldabréfanna til viðskipta í kauphöll er innifalinn í þóknun útgefanda til rekstrarfélagsins og ber útgefandinn engan beinan kostnað þar af.

Útgáfa skuldabréfanna var ekki sölutryggð. Skuldabréfin voru boðin afmörkuðum hópi fagfjárfesta á Íslandi og hverjum kaupanda boðin ákveðin fjárhæð til kaups gegn staðgreiðslu. Því var ekki um að ræða nein eiginleg áskriftarloforð, skerðingu á áskriftum, eða lágmarks-/hámarkskaupfjárhæðar krafist til þátttöku í útboðinu. Engin opinber tilkynning var send um útboðið, sem taldist ekki almennt útboð í skilningi 43. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.

3.8. Löggjöf sem skuldabréfin eru gefin út í samræmi við

Um skuldabréfin gildir m.a. tilskipun frá 9. febrúar 1798 um áritun afborgana á skuldabréf, lög nr. 131/1997 um rafræna eignaskráningu verðbréfa og jafnframt óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf.

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

Rísi mál út af skuldabréfunum má reka þau fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur skv. ákvæðum XVII. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

3.9. Skattamál

Skuldabréfin eru stimpilskyld og hefur rekstrarfélagið greitt tilskilið 0,5% stimpilgjald af upphaflegu nafnverði höfuðstóls allra útgefinna skuldabréfa skv. útgáfu þessari.

Skráð skrifstofa útgefanda er á Íslandi og þar er einnig óskað eftir töku skuldabréfanna til viðskipta. Fer um skattalega meðferð vaxta vegna skuldabréfanna eftir gildandi íslenskum skattalögum á hverjum tíma. Staðgreiðsluskattur er lagður á fjármagnstekjur skv. lögum nr. 94/1996 um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur, og nemur hann nú 20% af tekjum. Útgefandi ábyrgist ekki að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir. Fjárfestum er bent á að sækja sér skattaráðgjöf.

3.10. Viðskipti með skuldabréfin á skipulegum verðbréfamarkaði

3.10.1. Umsókn um töku til viðskipta

Stjórn Stefnis hf. hefur óskað eftir að öll 1.150.000.000 skuldabréfin í flokkinum OFANVI 11 1 verði tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ OMX Iceland hf., Laugavegi 182, 105 Reykjavík. Í kjölfar þess að lýsingin hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi mun Kauphöllin fara yfir umsóknina og tilkynna opinberlega ef skuldabréfin verða 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.

3.10.2. Tilgangur

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

3.10.3. Ráðgjafar

Fyrirtækjaráðgjöf Fjárfestingabankasviðs Arion banka hf., kt. 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, hefur fyrir hönd útgefanda og rekstrarfélags umsjón með því að fá skuldabréfin tekin til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. Umsjónaraðilinn hefur verið ráðgjafi útgefanda og rekstrarfélags við ferlið og þar með talið við gerð þessarar lýsingar. Fyrirtækjaráðgjöf Fjárfestingabankasviðs Arion banka hf. hefur unnið að gerð lýsingarinnar í samráði við forsvarsmenn útgefandans og er hún byggð á upplýsingum frá rekstrarfélaginu.

Fyrirtækjasvið KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík, var ráðið af Stefni hf. til að framkvæma mat á virði fasteignar sem útgefandinn á 1. veðrétt í til tryggingar á fjárfestingu sinni. Niðurstöðuskýrsla virðismatsins er birt í 9. kafla þessarar lýsingar.

3.10.4. Kostnaður

Stefnir hf. greiðir allan kostnað útgefanda við að gefa skuldabréfin út og fá þau tekin til viðskipta í Kauphöllinni og er hann áætlaður um fimm milljónir króna. Þar er um að ræða gjöld skv. verðskrá Verðbréfaskráningar Íslands hf. vegna rafrænnar útgáfu skuldabréfanna, gjöld skv. verðskrá Fjármálaeftirlitsins vegna staðfestingar á lýsingu, gjöld skv. verðskrá NASDAQ OMX Iceland hf. vegna töku til viðskipta, þóknun til Fyrirtækjaráðgjafar Arion banka hf. sem umsjónaraðila með töku skuldabréfanna til viðskipta, þóknun til Fyrirtækjasviðs KPMG ehf. fyrir virðismat, svo og kostnað við birtingu tilkynninga. Kostnaðurinn er innifalinn í fastri árlegri þóknun útgefanda til rekstrarfélagsins og ber útgefandinn því ekki sjálfur beinan kostnað vegna útgáfu skuldabréfanna og töku þeirra til viðskipta í Kauphöllinni. Stefnir hf. hafði sjálfur milligöngu um sölu skuldabréfanna.

3.11. Greiðsluskilmálar skuldabréfanna

3.11.1. Tegund bréfs

Höfuðstóll greiðist með jöfnum afborgunum.

3.11.2. Lánstími

Útgáfudagur: 23. desember 2011

Lokagjalddagi: 7. desember 2041

3.11.3. Gjald dagar höfuðstóls og vaxta

Höfuðstóll og vextir greiðast með 60 greiðslum, í fyrsta sinn 7. júní 2012 og á sex mánaða fresti þar á eftir, 7. júní og 7. desember ár hvert, en síðasti gjalddagi er 7. desember 2041. Beri gjalddaga upp á dag sem ekki er bankadagur skal gjalddagi vera næsti bankadagur þar á eftir. Bankadagur í útgáfu þessari er virkur dagur þegar bankar eru opnir á Íslandi.

3.11.4. Verðtrygging

Skuldabréfin eru verðtryggð með vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu 384,6 í desember 2011.

3.11.5. Vextir

Skuldabréfin bera 4,20% fasta flata vexti sem reiknast með dagareglu 30/360. Fyrsti vaxtadagur er 23. desember 2011.

3.11.6. Uppgreiðsluheimild og uppgreiðsluskýlda

Útgefanda er heimilt frá og með 7. desember 2016 að greiða útgáfuna hraðar upp eða að fullu áður en að samningsbundnum lokagjalddaga er komið og þá á gjalddögum útgáfunnar. Útgefandi skal greiða sérstakt uppgreiðslugjald sem nemur 1,0% af uppreiknaðri fjárhæð þeirrar afborgunar, sem greidd er umfram hina samningsbundnu afborgun á viðkomandi gjalddaga.

Ef Ofanleiti 1 ehf., kt. 561211-0780, lántaki útgefanda, nýtir sér rétt til uppgreiðslu skv. lánssamningi við útgefanda ber útgefanda að inna af hendi greiðslu til skuldabréfaeigenda af skuldabréfunum skv. útgáfu þessari.

3.11.7. Vanskil, dráttarvextir og 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 vanefndarálag, sbr. 1 mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af gjaldfallinni eða gjaldfelldri upphæð. Undantekning er ef gjalddagi skuldabréfanna er ekki bankadagur og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, en þá reiknast ekki dráttarvextir.

Hafi greiðsla ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga og útgefandi ekki gripið til ráðstafana til þess að efna skuldbindingar sínar, 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 Iceland hf.

Verði skuldin gjaldfelld samkvæmt framansögðu, má gera aðför hjá skuldara (þ.e.a.s. sjóðnum) 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.

Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamninga, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppbóði eða ef eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa fellur skuldabréfaútgáfan í gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust.

3.11.8. Sérstök skilyrði

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

Útgefanda er óheimilt að gera skilmálabreytingar á lánssamningi útgefanda við Ofanleiti 1 ehf., kt. 561211-0780, sem fela í sér eftirgjöf skuldar, breytingar á vaxtakjörum og/eða gefa eftir tryggingar, nema með samþykki 66,67% eigenda útgefinna skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð.

Skuldabréfaeigendum er heimilt að gjaldfella útstandandi höfuðstól skuldabréfanna eins og hann er hverju sinni ef eitthvert eitt eftirfarandi tilfella á sér stað:

- a) Afborgunargreiðsla hefur ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga.
- b) Brotið er gegn 1. mgr. þessa kafla um sérstök skilyrði, þ.e. varðandi ákvæði um innbyrðis jafnræði krafna (e. pari passu) og einhverjum skuldabréfaeigenda veitt sérstök trygging eða greiðsla umfram aðra skuldabréfaeigendur.
- c) Útgefandi gerir breytingar á lánssamningi við Ofanleiti 1 ehf.. eða tryggingarbréfi, þannig að brotið sé gegn 2. mgr. þessa kafla um sérstök skilyrði.
- d) Útgefandi gerir breytingar á reglum sínum, í andstöðu við 2.mgr. 14. gr. reglna útgefanda.
- e) Skuldabréfaflokkurinn er ekki skráður á NASDAQ OMX Iceland hf. innan tólf mánaða frá útgáfudegi.

Gjaldfelli eigandi skuldabréfs í skuldabréfaflokknum kröfu sína í samræmi við ákvæði skuldabréfaflokksins áður en til skráningar kemur skal útgefandi upplýsa aðra skuldabréfaeigendur um slíka gjaldfellingu.

3.12. Skilmálabreyting

Til að samþykkja skilmálabreytingu á skuldabréfaflokknum þarf samþykki 66,67% eigenda útgefinna skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð. Útgefandi skal annast fundarboðun skuldabréfaeigenda, en ekki er um að ræða fyrir fram ákveðinn tímafrest á slíku fundarboði.

Útgefanda ber að tilkynna Verðbréfaskráningu um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfaflokks. Komi til þess að skilmálabreyting sé samþykkt, þá er slík samþykkt send Verðbréfaskráningu sem birtir hana á vef sínum sem viðauka við fyrirliggjandi útgáfulýsingu skuldabréfaflokksins.

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

4. ÚTGEFANDINN

4.1. Útgefandi

Lögformlegt heiti útgefandans er OFAN VÍ. Útgefandi er skráður á Íslandi undir kennitölunni 461211-9840. Lögheimili útgefanda og skrifstofa er að Borgartúni 19, 105 Reykjavík.

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. Fagfjárfestasjóður er skilgreindur sem sjóður um sameiginlega fjárfestingu sem eingöngu stendur fagfjárfestum til boða. Skv. 63. gr. laganna hefur Fjármálaeftirlitið eftirlit með að starfsemi fagfjárfestasjóða sé í samræmi við lögin og reglugerðir settar samkvæmt þeim.

Útgefandi er rekinn af Stefni hf., kt. 700996-2479, Borgartúni 19, 105 Reykjavík.

Útgefandi er rekinn í einni deild, sbr. 1. mgr. 3. gr. reglna útgefanda. Reglur útgefandans voru samþykktar af stjórn rekstrarfélags sjóðsins þann 5. desember 2011, þeim breytt 19. desember 2011 og sjóðurinn stofnaður þann 23. desember 2011, með útgáfu hlutdeildarskírteina í útgefanda, sbr. 2. tl. 2. gr. reglna útgefanda. Fjármálaeftirlitinu var send tilkynning þann 12. janúar 2012 um stofnun útgefandans, innan tilskilins frests sem er einn mánuður.

4.2. Hlutdeildarskírteini

Á stofndegi útgefanda voru gefnar voru út 600.000 einingar hlutdeildarskírteina. Nafnverð hverrar einingar er 1 kr. og var gengi hverrar einingar á stofndegi 1 kr./einingu. Sjóðurinn er lokaður og ekki verða gefin út fleiri hlutdeildarskírteini. Kröfur á grundvelli hlutdeildarskírteina eru réttlægri öðrum kröfum á hendur sjóðnum. Hlutdeildarskírteini sjóðsins er aðeins heimilt að selja fagfjárfestum, sbr. 9. og 10. tl. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.

Samkvæmt 8. gr. reglna útgefanda er, eftir greiðslu alls kostnaðar við rekstur útgefanda, stefnt að því að greiða hlutdeildarskírteinishöfum arð í samræmi við reglur sjóðsins. Arður á ári hverju skal að hámarki vera 15% af nafnvirði útgefinna hlutdeildarskírteina. Arði er bætt við höfuðstól hlutdeildarskírteinanna og skilar sér til hlutdeildarskírteinishafa í herra gengi hlutdeildarskírteina. Áður skal útgefandi hafa tryggt að slík ráðstöfun skerði ekki möguleika hans til að standa við skuldbindingar sínar í framtíðinni miðað við fyrirbyggjandi upplýsingar þegar slík ráðstöfun á sér stað.

4.3. Rekstrartími, innlausn og slit

Rekstrartími útgefanda er ótiltekinn. Í 13. gr. reglna hans er aftur á móti fjallað um slit útgefanda. Samkvæmt henni er ákvörðun um slit sjóðsins í höndum rekstrarfélagsins sem skal tilkynna um slit til Fjármálaeftirlitsins og til hvers handhafa hlutdeildarskírteina í sjóðnum.

Skv. 8. gr. reglanna eru hlutdeildarskírteini sjóðsins ekki innlausnarskyld að kröfu hlutdeildarskírteinishafa, en rekstrarfélaginu heimilt að innleysa hlutdeildarskírteini hvenær sem er eftir útgáfu, að hluta eða í heild, með því að greiða bókfært verð skírteina til skírteinishafa eins og þær eru reiknaðar skv. 11.gr. reglanna. Innlausn er þó einungis heimil ef sjóðurinn hefur að fullu staðið skil á skuldbindingum sínum.

4.4. Fjárhagsstaða, rekstrarafkoma og mat á eignum

Samkvæmt könnuðum en óendurskoðuðum árs hlutareikningi OFAN VÍ þann 30. júní 2012 námu heildareignir sjóðsins 1.175 milljónum kr. og þar af voru 1.174 milljónir kr. verðbréf með föstum tekjum sem er lánssamningur við Ofanleiti 1 ehf. sem lýst er hér á eftir. Aðrar eignir sjóðsins voru í formi reiðufjár sem var óverulegt eða um ein milljón kr. Ofanleiti 1 ehf. var því

eini mótaðilinn sem stóð á bak við kröfur og eignir sjóðsins. Allar eignir útgefanda voru fjármálagerningar sem ekki hafa verið teknir til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, auk reiðufjár skv. framansögðu. Gengi hlutdeildarskírteina í sjóðnum nam 1,08 kr. á hverja einingu þann 30. júní 2012.

Enginn eiginlegur rekstur er hjá útgefanda og sveiflast eignir hans fyrst og fremst í takt við þróun á virði þeirra eigna sem útgefandi á, en vaxta- og verðbólguþróun hafa þar mest áhrif. Fjárhagsstaða útgefanda er háð greiðslum af þessum lánsamningi við Ofanleiti 1 ehf. Markaðsvirði lánsamningsins sveiflast í takt við vaxtaþróun og verðbólgu.

Rekstrarreikningur OFAN VÍ	1.1.-30.6.2012	2011
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)		
Vaxtatekjur og verðbætur	67	1
Vaxtagjöld og verðbætur	-66	-1
Hreinar fjármunatekjur	1	0
Rekstrargjöld		
Umsýsluþóknun	-1	0
Afkoma tímabils færð á hlutd.skírteini	0	0
Efnahagsreikningur OFAN VÍ	30.6.2012	31.12.2011
Eignir		
Verðbréf með föstum tekjum	1.174	1.151
Handbært fé	1	1
Eignir samtals	1.175	1.152
Skuldir		
Hlutdeildarskírteini	1	1
Skuldir við rekstrar- og vörslufélag	1	0
Útgefin skuldabréf	1.173	1.151
Skuldir samtals	1.175	1.152
Hlutdeildarskírteini	1	1
Fjöldi eininga	0,6	0,6
Gengi sjóðsbréfa í lok tímabilsins	1,08	1,00

Allar fjárhæðir í milljónum kr.

Mat á eignum útgefanda, samkvæmt 9. gr. reglna hans, skal á hverjum tíma endurspegla raunverulegt virði þeirra að teknu tilliti til markaðsaðstæðna. Það skal vera reiknað með eftirfarandi hætti: i) Lánasamningar skulu vera uppreiknaðir og samanstanda af eftirstöðvum höfuðstóls, uppsöfnuðum vöxtum og verðbótum. ii) Virði annarra fjármálagerninga skal háð mati rekstarfélags, undir eftirliti vörslufyrirtækis og ytri endurskoðanda, að teknu tilliti til markaðsaðstæðna hverju sinni. Rekstrarfélagið getur samið við þriðja aðila um að annast framangreint mat á óskráðum eignum sjóðsins.

Ofangreint mat á eignum útgefanda vegna liðar i) takmarkast við mat á lánsamningi útgefanda við Ofanleiti 1 ehf. (sem er uppreiknaður daglega), sbr. takmarkanir á fjárfestingastefnu útgefanda. Í ljósi takmarkana fjárfestingarstefnunnar myndi framangreint ákvæði í reglum sjóðsins varðandi mat á öðrum fjármálagerningum eiga við ef kæmi til fullnustu eigna vegna gjaldfellingar lánsamningsins. Engin ákvæði eru til staðar varðandi heimild til að fresta mati á eignum útgefanda.

Engar mikilvægar breytingar hafa orðið á fjárhagsstöðu eða viðskiptastöðu útgefanda frá 31.12.2011 til dagsetningar þessarar lýsingar. Á þessu tímabili hafa ekki orðið verulegar breytingar á vöxtum á markaði 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 og að sama skapi á virði útistandandi lánssamnings. Á þessu tímabili hefur ekki orðið nein grundvallarbreyting sem hefur teljandi áhrif á virði skuldabréfanna eða lánssamningsins.

Engin vanskil eru á eignum útgefanda við útgáfu lýsingar þessarar.

4.5. Ráðstöfun á fjármunum útgefanda

Í 2. mgr. 10. gr. reglna útgefanda kemur fram að greiðslum útgefanda skuli ráðstafað í eftirfarandi röð:

- a) til greiðslu opinberra gjalda og til greiðslu rekstrarkostnaðar sjóðsins, þ.m.t. umsýsluþóknun og uppgreiðslugjald skv. 6.gr. reglna útgefanda.
- b) í samræmi við skilmála skuldaskjala eða lánasamninga sem OFAN VÍ hefur gefið út eða gert.
- c) til hlutdeildarskírteinishafa í samræmi við reglur útgefandans en þess þó gætt að slík ráðstöfun skerði ekki möguleika sjóðsins til að standa við skuldbindingar sínar í framtíðinni miðað við fyrirbyggjandi upplýsingar þegar slík ráðstöfun á sér stað. Arður er að hámarki 15% af nafnvirði útgefinna hlutdeildarskírteina. Arðgreiðslum skal bætt við höfuðstól sjóðsins.

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

Fram kemur í 6. gr. reglna útgefanda að útgefandi greiðir rekstarfélaginu umsýsluþóknunir sem annars vegar eru föst þóknun og hins vegar þóknun tengd uppgreiðslugjaldi. Föst þóknun er á ársgrundvelli 0,25% af meðalstöðu heildareigna sjóðsins (eru þá ekki dregnar skuldbindingar frá eignum sjóðsins). Greiða skal föstu þóknunina mánaðarlega en ef lausafjárstaða sjóðsins nægir ekki til að greiða þóknunina á hverjum tíma þá frestast greiðsla þar til staða lausafjár er nægjanleg en ber sömu vexti og skuldabréf sjóðsins. Þóknun tengd uppgreiðslugjaldi er greidd ef kemur til þess að fjárfesting sjóðsins í lánssamningum við Ofanleiti 1 ehf. verður greidd upp fyrir upphaflegan lokagjaldsdaga, en þá skal sjóðurinn greiða rekstarfélaginu sem nemur 1/3 af uppgreiðslugjaldi eins og það er tilgreint í umræddri fjárfestingu. Í 6. gr. reglna útgefanda kemur einnig fram að árleg vörsluþóknun vörslufyrirtækis sjóðsins greiðist af þóknun rekstarfélagsins, en aðrar viðskiptaþóknunir, s.s. vegna kaup og sölu fjármálagerninga sjóðsins, greiðir sjóðurinn sjálfur. Ákvæði 6. gr. reglna útgefanda tekur á mögulegum hagsmunaaðrekstrum milli útgefanda annars vegar og þjónustuaðila, þ.e. rekstarfélags og svo vörslufélags útgefanda hins vegar með því ákveða þóknunir til þeirra í reglum útgefanda. Þar sem um hlutfallstölur er að ræða er ekki hægt að tilgreina þóknun sem tiltekna fjárhæð.

Rekstarfélaginu er óheimilt að veðsetja eignir sjóðsins.

4.6. Fjárfestingarstefna og helstu eignir útgefanda

Um markmið útgefanda fer skv. fjárfestingarstefnu hans sem skrifuð er í 4. gr. reglna sjóðsins. Markmiðið er að ávaxta þá fjármuni sem greiddir eru inn í sjóðinn í staðinn fyrir útgefin hlutdeildarskírteini með því að gefa út skuldabréf og aðra fjármálagerninga. Eignir sjóðsins munu standa að baki greiðslu skuldbindinga sjóðsins. Sjóðurinn fjárfestir með það að markmiði að tryggja að hann geti mætt greiðsluflæði vegna skuldaskjala og skuldbindinga sem sjóðurinn hefur gefið út og lánssamnings sem hann hefur gert. Fjárfestingarheimildir útgefanda takmarkast við fjárfestingu í lánssamningum við Ofanleiti 1 ehf. og innlán fjármálafyrirtækja, auk þess sem honum er heimilt að eiga reiðufé. Fjárfestingar sjóðsins í öðrum eignum eru óheimilar.

Útgefandi hefur fjárfest sem lánveitandi með gerð 1.150 milljóna kr. lánssamnings þann 22. desember 2011 við Ofanleiti 1 ehf. sem skuldara. Um er að ræða 30 ára lán, til 5. desember 2041, sem endurgreiðist með jöfnum afborgunum á 6 mánaða fresti, fyrst 5. júní 2012, en þó er frá og með 5. desember 2016 heimild á gjalddögum til uppgreiðslu eða hraðari endurgreiðslu

gegn uppgreiðslugjaldi. Lánssamningurinn er verðtryggður með vísitölu neysluverðs m.v. grunnvísitölu desember 2011 sem var 384,6 og ber 4,45% fasta vexti.

Lánssamningurinn er tryggður með 1. veðrétti í fasteign með fastanúmer 203-2267, að Ofanleiti 1, 103 Reykjavík, skv. verðtryggðu tryggingarbréfi að upphaflegum höfuðstól 1.200 milljónir kr., auk veðkvaðar á fasteigninni, veðsetningu leigusamninga sem fylgja fasteigninni og hömlum á arðgreiðslum lántakans: Þinglýst er veðkvöð, sem ásamt ákvæðum lánssamningsins sjálfs kveður á um að ekki skuli veðsetja fasteignina umfram 80% af fasteignamati ríkisins hverju sinni. Þá veðsetur Ofanleiti 1 ehf. útgefanda leigusamninga sem fylgja fasteigninni Ofanleiti 1 og allar fjárkröfur sínar á hendur leigutökum til útgefanda ásamt tengdum innlánsreikningi. Hömlur eru á útgreiðslu arðs þess efnis að ekki verði greiddur út arður nema eiginfjárstaða einkahlutafélagsins sé að lágmarki 20%, skv. nýjasta kannaða hálfársuppgjöri eða endurskoðaða ársuppgjöri, en þó með þeim fyrirvara að fasteignamat skal notað við verðmat fasteignarinnar Ofanleiti 1.

Við eftirtalin skilyrði er útgefanda heimilt að segja öllu láninu upp einhliða og fella alla skuldina skv. lánssamningum í gjalddaga: a) Ef vanskil á greiðslu afborgana eða vaxta hafa varað 30 daga eða lengur. b) Ef lántaki hefur á vísitandi hátt veitt villandi og/eða rangar upplýsingar sem snerta efni lánssamningsins eða atriði honum tengd þannig að útgefandi hefði ekki samþykkt lánveitinguna ef réttar upplýsingar hefðu legið fyrir. c) Ef lántaki verður sannanlega uppvís að því að brjóta gegn lögum í starfsemi sinni með þeim hætti að veruleg áhrif hefur á rekstur Ofanleitis 1 ehf. eða getu hans til að uppfylla skyldur sínar samkvæmt samningnum. d) Ef fjárnám verður gert hjá Ofanleiti 1 ehf., beiðst er nauðungarsölu á eignum hans, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi hans eða leiti hann nauðasamninga, heimildar til greiðslustöðvunar. e) Ef lántaki uppfyllir ekki skilyrði 6. gr. lánasamningsins (um fullnægjandi váttryggingar og viðhald fasteignar, um hömlur á arðgreiðslum, um upplýsingagjöf til lánveitanda) og bætir ekki úr innan 15 daga frá áskorun lánveitanda. f) Ef lántaki vanefnir verulega skyldur sínar skv. 3.1 gr. c- og d-lið lánasamningsins (um veðsetningu fjárfagna og innstæðu á bankareikningi).

Ef lánssamningur hefur verið gjaldfelldur eða láninu er sagt upp, eða ef það fellur í gjalddaga ber lántaka að greiða dráttarvexti af gjaldfallinni eða gjaldfelldri fjárhæð frá gjalddaga til greiðsludags í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands samkvæmt, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Þegar lánið er í gjalddaga fallið er útgefanda heimilt, án frekari fyrirvara, að leita fullnustu fyrir kröfum sínum í þeim tryggingum sem Ofanleiti 1 ehf. hefur sett til tryggingar á láninu. Útgefanda er þá heimilt að selja tryggingar til fullnustu skuldarinnar án undangengins dóms, sáttar eða aðfarar eða gera aðför til fullnustu skuldarinnar án dóms eða réttarsáttar. Er útgefanda í sjálfsvald sett hvort leitað er fullnustu í öllum tryggingum sem hafa verið settar eða einungis hluta þeirra og þá í hvaða röð það er gert.

Lánssamningi útgefanda við Ofanleiti 1 ehf. er ætlað að standa að baki greiðslum vegna skuldabréfanna sem lýsing þessi tekur til. Geta útgefanda til þess að standa við skuldbindingar sínar er því háð greiðslugetu Ofanleitis 1 ehf. til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda skv. lánssamningnum.

Fjárfestingarstefna og fjárfestingarheimildir útgefanda eru ákvörðuð í 4. gr. reglna sjóðsins. Fjárfestingarstefnu sjóðsins er óheimilt að breyta nema með samþykki 66,67% eigenda skuldabréfa á grundvelli skuldabréfaútgáfu útgefanda m.v. fjárhæð skuldabréfaútgáfu. Enginn einn skuldabréfaeigandi eða tengdir aðilar eiga með beinu eða óbeinu eignarhaldi á dagsetningu lýsingar þessarar nægilegt magn skuldabréfa til að samþykkja breytingu. Um breytingu á reglum útgefanda, þ.m.t. fjárfestingarstefnu hans, fer skv. 14. gr. reglna sjóðsins. Rekstrarfélag útgefanda og vörsluaðili hans fylgjast með því að fjárfestingar útgefanda séu í samræmi við fjárfestingarstefnu hans. Ef brot á fjárfestingartakmörkunum útgefanda ætti sér stað, þá er ekki skylt að tilkynna slíkt sérstaklega til fjárfesta.

Samkvæmt 1. mgr. 3. gr. reglna útgefanda fjármagnar útgefandi fjárfestingar sínar með útgáfu hlutdeildarskírteina, sbr. 10. gr. reglnanna, og með útgáfu skuldabréfa, víxla og annarra skuldaskjala til fjárfesta og með gerð lánssamnings. Umrætt ákvæði takmarkast af þeim heimildum sem útgefandi hefur skv. fjárfestingarstefnu sjóðsins, sbr. 4. gr. reglna hans.

4.7. Endurskoðandi útgefanda

Endurskoðandi útgefandans og rekstrarfélagsins er Ernst & Young ehf., kt. 520902-2010, Borgartúni 30, 105 Reykjavík, og Margrét Pétursdóttir, löggiltur endurskoðandi (og aðili að Félagi löggiltra endurskoðenda), fyrir hönd Ernst & Young ehf.

4.8. Upplýsingar um mótaðila útgefanda í fjárfestingum

Lögformlegt heiti lántakans er Ofanleiti 1 ehf. Félagið er stofnað 5. desember 2011, skráð og starfrækt sem einkahlutafélag samkvæmt lögum nr. 138/1994, um einkahlutafélög, og skráð á Íslandi undir kennitölunni 561211-0780. Lögheimili lántakans og skrifstofa (hjá Verzlunarskóla Íslands) er að Ofanleiti 1, 103 Reykjavík, sími +354 590-0600.

Eigandi alls hlutafjár í Ofanleiti 1 ehf. er Verzlunarskóli Íslands ses. sem er sjálfseignarstofnun sem starfar undir vernd og umsjón Viðskiptaráðs Íslands. Einkahlutafélagið er hluti af samstæðu Verzlunarskóla Íslands ses. sem samanstendur af þessum tveimur félögum.

Tilgangur Ofanleitis 1 ehf., skv. 3. gr. í samþykktum félagsins dagsettu 5. desember 2011 (sjá í heild sinni í kafla 11 þessarar lýsingar), er að auka samkeppnishæfni íslensks atvinnulífs með því að efla og bæta menntun, rannsóknir og nýsköpun sem nýtist atvinnulífinu, en í þeim tilgangi rekur félagið fasteign undir starfsemi sem fellur að hlutverki Verzlunarskóla Íslands og aðra þá starfsemi sem þjónað getur þessu hlutverki. Hlutverk félagsins er ekki að afla hluthófum þess fjárhagslegs ávinnings af rekstri. Skv. 16. gr. samþykktanna skal hagnaði félagsins aðeins ráðstafað til eflingar starfseminnar í samræmi við hlutverk félagsins.

Meginhlutverk Verzlunarskóla Íslands ses. er samkvæmt skipulagsskrá að auka samkeppnishæfni íslensks atvinnulífs innbyrðis, sem og gagnvart öðrum þjóðum, með því að efla og veita almenna menntun og viðskiptafræðslu á framhalds- og háskólastigi.

Viðskiptaráð Íslands er, skv. lögum ráðsins, samtök íslensks viðskiptalífs og aðildarfélagar þess geta verið fyrirtæki, samtök og einstaklingar úr öllum greinum atvinnulífsins, en ráðið vinnur að framförum í atvinnulífinu og frjálsum og heilbrigðum viðskiptaháttum og er málsvari aðildarfélaga sinna í samskiptum við opinbera aðila á grundvelli viðskiptafrelsis og jafnréttis milli fyrirtækja og atvinnugreina.

Heildareignir Ofanleitis 1 ehf. námu 1.331 milljón kr. þann 30. júní 2012, skv. óendurskoðuðum árs hlutareikningi sem kannaður var af endurskoðanda einkahlutafélagsins. Bókfært verð fasteignarinnar að Ofanleiti 1 var 1.303 milljónir kr. þar af, handbært fé 27 milljónir kr. og aðrar eignir 1 milljón kr. Eigið fé félagsins nam á sama tíma 90 milljónum kr., sem skiptist í hlutafé að nafnverði 122.395.830 kr. og 32 milljóna kr. ójafnað tap. Heildarskuldir félagsins námu 1.241 milljón kr., sem skiptist í skuld skv. lánsamningi við OFAN VÍ fagfjárfestastjóð 1.174 milljónum kr. að meðtöldum áföllnum ógreiddum vöxtum, skuld við móðurfélag 68 milljónir kr. og ýmsar skammtímaskuldir sem námu 3 milljónum kr.

Samkvæmt Þjóðskrá Íslands er fasteignamat eignarinnar 1.538 milljónum kr. og brunabótamat 3.163 milljón kr., stærð fasteignarinnar 10.674 fermetrar og stendur hún á 10.898 fermetra lóð. Ofanleiti 1 ehf. hefur samning við Verzlunarskóla Íslands ses. um leigu á fasteign einkahlutafélagsins, sem er ótímabundinn en uppsegjanlegur af beggja hálfu með 12 mánaða fyrirvara. Fyrirtækjasvið KPMG ehf. var ráðið af Stefni hf. til að framkvæma mat á virði fasteignarinnar að Ofanleiti 1. Var niðurstaða virðismats byggt á sjóðstreymismati 2,0-2,2 milljarðar kr. miðað við óbreyttan rekstur og 6,3% ávöxtunarkröfu fasteignarinnar. Tekið var fram í matsskýrslu að fasteignin væri frekar sérhæfð og hentaði illa undir aðra starfsemi en rekstur skóla, svo og að matsvirðið væri lægra en byggingarkostnaður. Niðurstöðuskýrsla virðismatsins er birt í kafla 9 í þessari lýsingu.

Tekjur Ofanleitis 1 ehf. á fyrstu sex mánuðum ársins 2012 námu 87 milljónum króna, sem eru innheimt húsaleiga af Verzlunarskóla Íslands ses. fyrir Ofanleiti 1. Afkoma fyrir afskriftir, fjármunatekjur og fjármagnsgjöld var 72 milljónir kr., en afskriftir námu 20 milljónum kr. og hrein fjármagnsgjöld 66 milljónum kr. Tap tímabilsins nam 14 milljónum kr., skv. óendurskoðuðum árs hlutareikningi sem kannaður var af endurskoðanda einkahlutafélagsins. Handbært fé frá rekstri nam 47 milljónum kr. á tímabilinu og jókst handbært fé einkahlutafélagsins um 27 milljónir kr. á tímabilinu. Rekstrarreikningur Ofanleitis 1 ehf. fyrir árið 2011 gefur ekki rétta mynd af núverandi rekstri félagsins þar sem það var ekki stofnað fyrr en í desember það sama ár og enginn eiginlegur rekstur í félaginu það ár. Stofnandi

einkahlutafélagsins lagði fram um 122 milljónir kr. hlutafé í formi fasteignarinnar að Ofanleiti 1 á bókfærðu verði (1.323 milljónir kr.) að frádregnum skuldum sem henni fylgdu (1.201 milljón kr.) og var eignin færð yfir til Ofanleitis 1 ehf. þann 31. desember 2011.

<i>Rekstrarreikningur Ofanleitis 1 ehf.</i>	<i>1.1.-30.6.2012</i>	<i>2011</i>
Rekstrartekjur		
Húsaleigutekjur	87	
Rekstrargjöld		
Rekstrarkostnaður fasteignar	-15	
Lántökukostnaður		-15
Kostn. v. fasteignabreytinga		-2
Annar rekstrarkostnaður	0	-2
Afskriftir	-20	0
Rekstrarhagnaður (Rekstrartap)	52	-19
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)		
Vaxtagj. og verðb. langt.lána	-66	
Tekjuskattur	0	
Tap tímabilsins	-14	-19
<i>Efnahagsreikningur Ofanleitis 1 ehf.</i>	<i>30.6.2012</i>	<i>31.12.2011</i>
Eignir		
Fasteignin Ofanleiti 1	1.303	1.323
Skammtímakröfur	1	
Handbært fé	27	
Eignir samtals	1.331	1.323
Eigið fé		
Hlutafé	122	122
Ójafnað tap	-32	-19
Eigið fé samtals	90	103
Skuldir		
Langtímalán	1.130	1.112
Skammt.skuld við móðurfélag	68	68
Næsta árs afborg. langt.skuldar	40	38
Aðrar skammtímaskuldir	3	2
Skuldir samtals	1.241	1.220
<i>Sjóðstreymi Ofanleitis 1 ehf.</i>	<i>1.1.-30.6.2012</i>	<i>2011</i>
Handbært fé frá rekstri	47	0
Fjármögnunarhreyfingar	-21	0
Breyting á handbæru fé	27	0
Handbært fé í upphafi tímabils	0	0
Handbært fé í lok tímabils	27	0

Allar fjárhæðir í milljónum kr.

Engar mikilvægar breytingar hafa orðið á fjárhagsstöðu eða viðskiptastöðu útgefanda frá 31.12.2011 til dagsetningar þessarar lýsingar.

Samkvæmt 4. gr. laga um tekjuskatt eru félög undanþegin greiðslu tekjuskatts sem verja hagnaði sínum einungis til almannaeilla og hafa það að einasta markmiði samkvæmt samþykktum sínum. Félagið uppfyllir skilyrði þessarar greinar og hefur verið óskað eftir því að skattfyrirvöld staðfesti að það sé undanþegið greiðslu tekjuskatts.

Útgefandi mun ekki veita reglulega upplýsingagjöf á verðmæti ofangreindrar fasteignar að undanskildu mati endurskoðanda sem birt verður í uppgjöri útgefanda.

Eitt atkvæði fylgir hverri krónu nafnverðs í hlutafé Ofanleitis 1 ehf., sem allt er í einum flokki og jafn rétt hátt. Samþykki allra hluthafa þarf til að skylda hluthafa til að leggja fram fé í félagsþarfir fram yfir skuldbindingar sínar, til að takmarka heimild manna til meðferðar á hlutum sínum eða til að breyta ákvæðum samþykktanna um hlutdeild í félaginu eða jafnrétti þeirra á milli. Samþykktum má annars breyta með 2/3 hlutum greiddra atkvæða og fulltrúa 2/3 þeirra hluta sem mætt er fyrir að viðkomandi hluthafafund, nema annað atkvæðamagn sé áskilið á samþykktum eða landslögum. Sé hluthafi einn getur hann breytt samþykktum og að lagaskilyrðum fullnægðum skráð hækkun eða lækkun hlutafjár í gerðabók. Eigendaskipti eða að hlutum öðlast ekki gildi gagnvart því fyrr en stjórn hefur verið tilkynnt það skriflega eða þau færð í gerðabók einkahlutafélags eins aðila. Stjórn hefur tveggja mánaða forkaupsrétt fyrir félagsins hönd að föllum hlutum og að félaginu frágengnu hefur hluthafi sama forkaupsrétt í hlutfalli við hlutafjáreign sína. Verði ágreiningur um verð hluta skal það ákveðið með mati tveggja óvilhallra dómskvaddra matsmanna. Óheimilt er að veðsetja eða gefa hluti í félaginu án samþykkis stjórnar.

Æðsta vald í málefnum félagsins er í höndum lögmætra hluthafafunda séu hluthafar fleiri en einn en ella í höndum hluthafans. Aðalfundur skal haldinn fyrir lok ágúst ár hvert, nema ef hluthafi er einn þarf ekki að halda aðalfund heldur skal hluthafinn taka viðeigandi ákvarðanir og skrá í gerðabók. Aukafundi skal halda eftir ákvörðun stjórnar eða kröfu hluthafa sem ráð a.m.k. einum tíunda hluta í félaginu og þá innan 14 daga. Hluthafafund skal boða með ábyrgðarbréfi, símskeyti eða á annan jafnsannanlegan hátt og geta fundarefnis, aðalfund boða með minnst 14 daga fyrirvara en aukafund minnst 7 daga fyrirvara. Hluthafafundur er lögmætur ef hann er löglega boðaður og sóttur af fulltrúum a.m.k. 50% hlutafjár.

Stjórn skal skipuð fimm mönnum, kjörnum á aðalfundi til eins árs í senn. Stjórn stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja manni. Stjórn skiptir með sér verkum og getur ráðið framkvæmdastjóra sem hefur þá með höndum stjórn á daglegum rekstri og kemur fram fyrir þess hönd í öllum málum sem varða venjulegan rekstur.

Bryndís Hrafnkelsdóttir (fædd 7.8.1964) hefur verið stjórnarformaður Ofanleitis 1 ehf. frá stofnun. Bryndís er forstjóri Happraættis Háskóla Íslands. Þar á undan starfaði hún m.a. hjá Kaupþingi banka hf. og var framkvæmdastjóri Debenhams á Íslandi 1999-2006. Bryndís hefur Cand.Oecon. gráðu í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands (1989). Bryndís situr í eftirfarandi stjórnnum öðrum: Verzlunarskóli Íslands ses. (stjórnarformaður) og Tryggingamiðstöðin hf. (varamaður). Hún situr einnig í framkvæmdastjórn Húseignarinnar Steindórsprents ehf. Bryndís sat í stjórnnum eftirfarandi annarra félaga á síðustu fimm árum: Ofanleiti VÍ ehf. (stjórnarformaður), SVÍV ses. (meðstjórnandi), PFAFF hf. (meðstjórnandi). Hún sat einnig í framkvæmdastjórn DBH Ísland ehf.

Helgi Jóhannesson (fæddur 4.10.1963) hefur setið í stjórn Ofanleitis 1 ehf. frá stofnun. Hann hefur verið einn eigenda LEX lögmannsstofu frá árinu 2000. Helgi starfaði áður sem lögmaður í eigin rekstri 1990-2000 og var fulltrúi á lögmannsstofu 1988-1989. Helgi hefur meistaraþátt í lögum, LL.M frá University of Miami USA 1990 en útskrifaðist sem lögfræðingur frá Háskóla Íslands.1988. Helgi er meðstjórnandi í eftirfarandi stjórnnum Líknarsjóðs Ögnu og Halldórs Jónssonar, Verzlunarskóla Íslands ses. og stjórnarmaður Félags sumarhúsaeigenda í Svínahlíð. Hann er varamaður í eftirfarandi stjórnnum: HS Orka hf., Jeremías ehf., Gjaldskil ehf., Friðland ehf. Helgi sat í stjórnnum eftirfarandi annarra félaga á síðustu fimm árum: Meðstjórnandi í Ofanleiti VÍ ehf., Stjórnarformaður í Dóri J. ehf., stjórnarformaður/meðstjórnandi í KJÁ ehf., stjórnarmaður í Reginn A3 ehf., meðstjórnandi í Halldóri Jónssyni ehf., Eignarhaldsfélaginu Stofni ehf., Fasteignastofni ehf. og Þyrpingu ehf., varamaður í Flögu Group ehf. og stjórnarformaður Eignarhaldsfélags Halldórs Jónssonar ehf., Egils Kristjánssonar ehf. og HJ fasteigna ehf. Hann sat auk þess í framkvæmdastjórn LEX ehf.

Jón Diðrik Jónsson (fæddur 11.4.1963) hefur setið í stjórn Ofanleitis 1 ehf. frá stofnun. Hann er eigandi Draupnis Fjárfestingarfélags síðan 2004 og starfandi stjórnarformaður og eigandi Senu frá 2009. Jón Diðrik var framkvæmdastjóri alþjóðasviðs og síðan viðskiptabanka Glitnis 2005-2007, forstjóri Ölgerðarinnar 2001-2004. Hann var stjórnandi hjá The Coca-Cola Company 1990-2001, framkvæmdastjóri fyrir Slóveníu 2000-2001, framkvæmdastjóri sölu- og markaðsmála í Póllandi 1997-2000, markaðsstjóri í Singapore og Malasíu 1996-1997, yfirmaður innri ráðgjafar og "operational marketing" á Norðurlöndum, Rússlandi, Úkraínu og Baltnesku löndunum 1992-1995, yfirmaður matvöru hjá Vífilfelli 1990-1992. Jón Diðrik var markaðsstjóri

Olís 1988-1989. Hann mun ljúka OPM frá Harvard Business School nú í febrúar 2013, hlaut meistaragráðu í alþjóðasamskiptum og viðskiptum frá Thunderbird School of Global Management 1990 og BS í stjórnun og markaðsmálum frá Florida Institute of Technology 1988. Núverandi hlutafélagabátttaka Jóns Diðriks önnur: Verzlunarskóli Íslands ses. meðstjórnandi ; Rífsber ehf. stjórnarmaður (áður formaður); Sjóvá-Almennar tryggingar hf. varamaður; SF 1 slhf. Varamaður; SF1 GP ehf. varamaður; Íslenska tónlistarsafnið ehf. stjórnarmaður og framkvæmdastjórn; Þrjúbíó ehf. varamaður; D3 Miðlar ehf. varamaður; Sena heildsala ehf. varamaður; Bíómyndir ehf. framkvæmdastjórn og meðstjórnandi; Sena ehf. stjórnarformaður (áður stjórnarmaður); Skynjun ehf. stjórnarmaður; Draupnir fjárfestingafélag ehf. framkvæmdastjórn og stjórnarmaður. Liðin hlutafélagabátttaka Jóns Diðriks síðastliðin fimm ár: Ofanleiti VÍ ehf. meðstjórnandi; Sjóvá-Almennar líftryggingar hf. varamaður; Sjóklæðagerðin hf. meðstjórnandi; SF II slhf. varamaður; Garðarshólmi Rekstrarfélag ehf. framkvæmdastjórn og stjórnarmaður; IMG Holding ehf. stjórnarformaður/meðstjórnandi; Centra Fyrirtækjaráðgjöf hf. stjórnarformaður; GH1 hf. meðstjórnandi; Salt Investments ehf. meðstjórnandi; Lifandi markaður ehf. meðstjórnandi; Bio Vörur ehf. meðstjórnandi; Himinlifandi ehf. meðstjórnandi; Capa Invest ehf. stjórnarformaður; Breiðengi ehf. stjórnarformaður; ÞJDJ ehf. stjórnarmaður og framkvæmdastjórn; SJ Eignarhaldsfélag ehf. meðstjórnandi; Eignarhaldsfélagið Fasteign hf. stjórnarformaður; Borgun hf. stjórnarformaður; Geysir Green Energy ehf. stjórnarformaður/meðstjórnandi/varamaður; Fjárfestingafélagið Máttur ehf. meðstjórnandi.

Sigríður Margrét Oddsdóttir (fædd 6.5.1976) hefur setið í stjórn Ofanleitis 1 ehf. frá stofnun. Hún hefur verið forstjóri Já Upplýsingaveitna frá árinu 2010 og meðeigandi í gegnum SOKO ehf. frá sama tíma. Sigríður Margrét var framkvæmdastjóri Skjás miðla ehf., móðurfélags Já og Skjásins, á tímabilinu 2007-2010. Hún var framkvæmdastjóri Já Upplýsingaveitna ehf. frá stofnun Já, 2005-2007. Sigríður Margrét var svæðisstjóri IMG á Akureyri (Nú Capacent) 2002-2005 og 1999-2005 var hún ráðgjafi og viðskiptastjóri IMG Gallup. Sigríður Margrét var stundakennari í markaðsfræðum við Háskólann á Akureyri 2000-2005 og við Endurmenntun Háskóla Íslands 2001-2003. Hún tók sæti í stjórn Samtaka verslunar og þjónustu árið 2009 og hefur setið í stjórn Samtaka Atvinnulífsins frá 2009, svo og í stjórn Varðar, fulltrúaráðs sjálfstæðisfélaganna í Reykjavík frá 2012. Einnig sat hún í stjórn Símenntunarmiðstöðvar Eyjafjarðar. Sigríður Margrét lauk B.Sc. í Rekstrarfræðum frá Háskólanum á Akureyri 1999. Önnur núverandi hlutafélagabátttaka: Meðstjórnandi í Verzlunarskóla Íslands ses. og Hlutdeild, deild vinnudeilusjóðs. Liðin hlutafélagabátttaka síðastliðin fimm ár: Meðstjórnandi í Ofanleiti VÍ ehf.

Þórður Möller (fæddur 6.10.1960) hefur setið í stjórn Ofanleitis 1 ehf. frá stofnun. Hann hefur verið kennari við Verzlunarskóla Íslands frá árinu 1997. Hann var kerfisfræðingur hjá Kaupþingi hf. 1988-1997 og kennari við Menntaskólann við Hamrahlíð 1986-1988. Þórður hlaut kennsluréttindi árið 2008, en lauk B.Sc. í stærðfræði árið 1984. Hann er meðstjórnandi í stjórn Verzlunarskóla Íslands ses. og Lækjarbakka, félags sumarhúsaeigenda við Lækjarbakka, Grímsnesi, og er varamaður í stjórn félagsins Töf fót ehf. Liðin hlutafélagabátttaka hans síðastliðin fimm ár telur setu í stjórn Ofanleitis VÍ ehf.

Ingi Ólafsson (fæddur 26.12.1954) hefur verið framkvæmdastjóri Ofanleitis 1 ehf. frá stofnun. Hann hefur verið skólastjóri Verzlunarskóla Íslands frá árinu 2007, var aðstoðarskólastjóri frá árinu 2000 og kenndi stærðfræði og eðlisfræði við skólann 1989-2000. Ingi var sérfræðingur á Orkustofnun 1988-1989. Hann lauk Dr.Scient gráðu frá Háskólanum í Bergen 1987, Cand.Real prófi í jarðeðlisfræði frá sama skóla 1989 og BS prófi í eðlisfræði frá Háskóla Íslands 1980. Núverandi önnur hlutafélagabátttaka Inga: Framkvæmdastjórn Verslunarskóla Íslands ses.; framkvæmdastjórn og meðstjórnandi Kima ehf. – félags í minningu Ólafs Sverrissonar og Önnu Ingadóttur. Liðin hlutafélagabátttaka Inga síðustu fimm ár: Ofanleiti VÍ ehf. frmkvæmdastjórn; Hitaveita Eyja- og Miklaholtshrepps ehf. meðstjórnandi; Framvegis miðstöð símenntunar ehf. meðstjórnandi; Kjalar ehf. varamaður.

Allir stjórnarmenn Ofanleitis 1 ehf. eru óháðir félaginu sjálfu en háðir móðurfélagi þess þar sem þeir sitja allir í stjórn. Fjórir þeirra eru óháðir daglegum stjórnendum Ofanleitis 1 ehf., en Þórður Möller er kennari við Verzlunarskóla Íslands þar sem framkvæmdastjóri Ofanleitis 1 ehf. er skólastjóri.

Stjórnarmenn lántakans og framkvæmdastjóri lántakans þiggja ekki laun eða önnur hlunnindi frá útgefanda skuldabréfanna og enginn þessara aðila hefur gert starfssamning við rekstrarfélag eða útgefanda um hlunnindi við starfslok. Engin fjölskyldutengsl eru milli stjórnarmanna

lántakans, framkvæmdastjóra lántakans, stjórnarmanna rekstrarfélagsins, framkvæmdastjóra rekstrarfélagsins eða sjóðsstjóra útgefanda. Enginn stjórnarmanna eða framkvæmdastjóri lántakans 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 lántaka eða til að stjórna eða stýra verkefnum hjá útgefanda verðbréfa eða lántaka síðustu fimm árin. Hafa þeir heldur ekki verið starfandi framkvæmdastjórar, verið stjórnendur, setið í stjórn eða verið umsjónarmenn fyrirtækja við úrskurð um gjaldþrota eða við skipta- eða slitameðferð á síðastliðnum fimm árum.

Lántaki telur enga hugsanlega hagsmunaárekstra vera milli skyldustarfa stjórnarmanna eða framkvæmdastjóra lántaka fyrir Ofanleiti 1 ehf. og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra. Ekki er um að ræða nein óvenjuleg viðskipti né nokkurs konar lánaþyrirgreiðslu lántakans til útgefanda skuldabréfanna, við rekstrarfélag hans, stjórnarmenn, starfsmenn eða endurskoðendur rekstrarfélags útgefanda.

Stjórn Ofanleitis 1 ehf. fylgir ekki leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Samtökum atvinnulífsins og NASDAQ OMX Iceland hf. og hefur ekki á að skipta endurskoðunar- eða launaneftnd.

Endurskoðendur Ofanleitis 1 ehf. eru PricewaterhouseCoopers ehf., kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík og Reynir Vignir, löggiltur endurskoðandi (og aðili að Félagi löggiltra endurskoðenda), fyrir hönd PricewaterhouseCoopers ehf.

4.9. Rekstrarfélagið

4.9.1. Almennar upplýsingar

Útgefandi var stofnaður af Stefni hf. sem fagfjárfestastjóður í rekstri rekstrarfélags verðbréfasjóða, í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði. Stefni hf. er rekstraraðili sjóðsins og fer með rekstur hans í samræmi við lög nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði.

Lögformlegt heiti rekstrarfélagsins er Stefni hf. og er það skráð á Íslandi undir kennitölunni 700996-2479. Lögheimili rekstrarfélagsins og skrifstofa er að Borgartúni 19, 105 Reykjavík. Stefni hf. er hlutafélag, sbr. lög nr. 2/1995, sem var stofnað þann 26. september 1996. Félagið er að fullu í eigu Arion banka hf.

Stefni hf. er sjálfstætt starfandi fjármálafyrirtæki skv. lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Stefni hf. rekur verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði skv. lögum nr. 128/2011. Auk þess tekur starfsleyfi rekstrarfélagsins til eignastýringar, fjárfestingaráðgjafar og vörslu og stjórnunar fjármálagerna í sameiginlegri fjárfestingu, sbr. 1.-3. tölul. 1. mgr. 27. gr. laga nr. 161/2002. Hjá Stefni hf. starfa 20 sérfræðingar í fjórum teymum við stýringu á fjölbreyttu úrvali verðbréfa-, fjárfestinga- og fagfjárfestastjóða, auk nokkurra samlagshlutafélaga sem stofnuð hafa verið í kringum framtaksfjárfestingar, en Stefni hf. þjónar bæði einstaklingum og fagfjárfestum. Félagið var stofnað 26. september 1996 og sérfræðingar þess búa yfir starfsreynslu á fjármálamarkaði sem að meðaltali er yfir 10 ár. Stefni hf. er stærsta sjóðastýringarfyrirtæki Íslands með um 330 milljarða króna í virkri stýringu.

Stefni hf. er hvorki skuldari né ábyrgðarmaður á skuldabréfunum. Stefni hf. er skaðlaus af útgáfu skuldabréfsins og ber ekki ábyrgð á greiðslu afborgana höfuðstóls, vaxta, verðbóta, innheimtukostnaðar eða hvaða greiðslum sem er vegna þessa skuldabréfs hvorki að hluta til né í heild.

Skv. 1. gr. í reglum útgefandans er rekstrarfélagið ábyrgt fyrir daglegum rekstri sjóðsins og kemur fram fyrir hönd hans. Þar er einnig tiltekið að rekstrarfélaginu er heimilt að samþykka fyrir hönd sjóðsins alla samninga og önnur skjöl sem sjóðurinn er aðila að, en við slíkar ráðstafanir verður rekstrarfélagið ekki sjálft skuldbundið gagnvart gagnaðila slíks samnings eða annarra skjala eða viðtakanda slíkra skjala eða vottorðs. Í samræmi við 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði er sjóðurinn einn ábyrgur fyrir skuldbindingum sínum og í 3. gr. reglna sjóðsins segir eftirfarandi um ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins: Ábyrgð á greiðslu á skuldbindingum sjóðsins er fólgin í þeim eignum sem sjóðurinn á hverju sinni. Hvorki rekstrarfélag, vörslufyrirtæki né viðskiptabanki sjóðsins

bera ábyrgð á skuldbindingunum. Kröfuhafar sjóðsins geta eingöngu beint kröfum sínum gegn OFAN VÍ og eignum sem tilheyra sjóðnum. Í 60. gr. laganna er tekið fram að ákvæði um að rekstrarfélagið beri ekki ábyrgð á skuldbindingum einstakra fagfjárfestastjóða, víkur ekki til hliðar skaðabótaábyrgð rekstrarfélags. Stefnir hf. ábyrgist að eignir útgefanda verði varðveittar í samræmi við reglur útgefanda og þær nýttar til endurgreiðslu á þeim fjármálagerningum sem útgefandi hefur gefið út og til greiðslu á rekstrarkostnaði hans.

Útgefandi er einn af mörgum sjóðum sem Stefnir hf. rekur. Hver sjóðsdeild rekstrarfélagsins hefur aðgreindan fjárhag og OFAN VÍ þar með talinn í samræmi við 3. gr. reglna sjóðsins. Stefnir hf. er hluti af samstæðuuppgjöri Arion banka hf. en útgefandi er, líkt og aðrir sjóðir á vegum rekstrarfélagsins, ekki hluti af samstæðuuppgjöri Arion banka hf.

Á fyrstu sex mánuðum ársins 2012 námu rekstrartekjur Stefnis hf. 1.167 milljónum kr. en um 95% þeirra voru umsýslu- og árangurstengdar þóknarir rekstrarfélagsins. Hagnaður eftir skatta nam 626 milljónum kr. á tímabilinu. Heildareignir rekstrarfélagsins námu 2.603 milljónum kr. í lok júní 2012 og eigið fé 2.313 milljónum kr. Framangreindar upplýsingar eru skv. könnuðum en óendurskoðuðum árs hlutareikningi Stefnis hf. 30. júní 2012, en hægt er að nálgast ársreikninga og árs hlutareikninga rekstrarfélagsins á vef þess, www.stefnir.is.

4.9.2. Tilgangur Stefnis hf.

Samkvæmt 3. gr. samþykktu félagsins er tilgangur félagsins hvers konar daglegur rekstur verðbréfa- og fjárfestingarsjóða skv. II. og III. kafla laga nr. 30/2003 um verðbréfasjóði og fjárfestingarsjóði og annarra sjóða um sameiginlega fjárfestingu [sem felld hafa verið úr gildi með lögum nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði], sbr. 7. tölul. 1. mgr. 4. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Tilgangur félagsins er jafnframt eignastýring, fjárfestingarráðgjöf og varsla og stjórnun fjármálagerninga í sameiginlegri fjárfestingu skv. 7. tölul. 1. mgr. 4. gr., sbr. b-liður 6. tölul. 1. mgr. 3. gr. og 1.-3. tölul. 1. mgr. 27. gr. laga nr. 161/2002, en einnig rekstur sem nauðsynlegur er fyrir tilgang félagsins.

4.9.3. Hlutfé Stefnis hf.

Hlutfé Stefnis hf. er 43,5 milljónir kr., sbr. 4. gr. samþykktu félagsins, og er allt útgefið og greitt. Hver hlutur er 1 kr. að nafnvirði. Að óbreyttum samþykktum er ekki heimilt að gefa út frekara hlutfé. Hlutfé hefur ekki verið hækkað eða lækkað á því tímabili sem sögulegar fjárhagsupplýsingar taka til.

Sá sem eignast hlutabréf í félaginu getur ekki beitt réttindum sínum sem hluthafi nema nafn hans hafi verið skráð í hlutaskrá eða hann hafi tilkynnt og fært sönnur á eign sína á hlutnum, sbr. 3. mgr. 6. gr. samþykktu félagsins. Þar segir jafnframt að menn öðlist þó eigi atkvæðisrétt fyrr en að liðnum 14 dögum frá því að nafn þeirra var skráð í hlutaskránnu. Samkvæmt 5. gr. samþykktu félagsins fylgja engin sérreittindi hlutum í félaginu og eru hluthafar ekki skyldir til að þola innlausn á hlutum sínum nema lög standi til annars.

4.9.4. Stjórnarhættir Stefnis hf. og stjórnendur

OFAN VÍ er fagfjárfestastjóður og stundar því ekki eiginlega starfsemi. Sökum þessa er hvorki til staðar félagsstjórn né framkvæmdarstjóri hjá útgefanda. Stefnir hf. fer með æðsta vald í málefnum útgefanda samkvæmt því sem lög og reglur útgefanda ákveða og kemur fram fyrir hönd útgefanda. Störf endurskoðunarnefndar stjórnar Stefnis hf. taka til útgefandans. Hér á eftir fara því upplýsingar um stjórnarhætti og stjórnendur rekstrarfélagsins ásamt sjóðsstjóra útgefandans sem er starfsmaður rekstrarfélagsins.

Stjórnarhættir Stefnis hf. eru markaðir af lögum nr. 2/1995 um hlutfélög, samþykktum félagsins og starfsreglum stjórnar, auk laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki og laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði sem hvorutveggja varða eftirlitsskylda starfsemi.

Í febrúar 2012 varð Stefnir hf. fyrsta fyrirtækið til að ljúka formlegu úttektarferli á stjórnarháttum fyrirtækja sem sett var á laggirnar á fyrrihluta árs 2011 með samstarfssamningi Viðskiptaráðs Íslands, Samtaka atvinnulífsins, NASDAQ OMX Iceland hf. og Rannsóknarmiðstöðvar um stjórnarhætti við Háskóla Íslands. Markmið þessarar úttektar er að leggja mat á hvort stjórnir fyrirtækja fylgi leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Samtökum atvinnulífsins og NASDAQ OMX Iceland hf. Að mati rannsóknarmiðstöðvarinnar stóðst Stefnir hf. úttektarferlið, sem KPMG ehf. annaðist, og telst því fyrirmyndarfyrtæki í stjórnarháttum.

Æðsta vald í málefnum félagsins er í höndum lögmætra hluthafafunda, samkvæmt því sem lög og samþykktir þess ákveða. Samkvæmt 1. mgr. 7. gr. samþykkt félagsins fara hluthafar með ákvörðunarvald sitt á hluthafafundum. Aðalfund skal boða fyrir lok aprílmánaðar ár hvert samkvæmt 2. mgr. 7. gr. Þar segir jafnframt að til aðal- og aukafundar skal boða með bréfi til hluthafa með skemmst tveggja vikna fyrirvara en lengst fjögurra vikna fyrirvara, en um boðun hluthafafunda fer nánar skv. 88. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög.

Stjórn félagsins stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda. Samkvæmt 1. mgr. 11. gr. samþykkt félagsins skipa fimm menn stjórn félagsins og jafnmargir til vara og skulu þeir kjörnir á aðalfundi félagsins ár hvert. Samkvæmt 1. mgr. 13. gr. fer stjórn með málefni félagsins nema þar sem öðruvísi er ákveðið í samþykktunum. Samkvæmt 12. gr. skal halda stjórnarfundum þegar einhver stjórnarmanna, endurskoðandi eða framkvæmdastjóri krefst þess. Fundir stjórnar eru lögmætir ef þrír stjórnarmanna sækja fund og til gildir samþykktar fundarins þarf a.m.k. meirihluta atkvæða. Stjórnarmenn skulu vera lögráða, fjár síns ráðandi og mega ekki á síðustu þremur árum hafa í tengslum við atvinnurekstur hlotið dóm fyrir refsiverðan verknað samkvæmt almennum hegningarlögum eða lögum um hlutafélög, bókhald, ársreikninga, gjaldþrot eða opinber gjöld, sbr. 2. mgr. 11. gr. samþykkt félagsins. Stjórnarmenn skulu búa yfir nægjanlegri þekkingu og starfsreynslu til að geta gegnt stöðu sinni á tilhlýðilegan hátt og mega þeir ekki hafa sýnt af sér háttsemi sem gefur tilefni til að ætla að þeir misnoti aðstöðu sína eða skaði fyrirtækið, sbr. 3. mgr. sömu greinar.

Hrund Rudolfsdóttir (fædd 25.3.1969) er stjórnarformaður Stefnis hf. og var fyrst kjörin í stjórn Stefnis hf. þann 9. júní 2009. Hún hefur starfað sem framkvæmdastjóri starfsþróunarsviðs hjá Marel hf. frá 2009. Hrunn var framkvæmdastjóri rekstrar- og fjárfestingaverkefna hjá Moderna Finance ehf. árin 2007-2009. Hún var framkvæmdastjóri L&H holding ehf. 2003-2007 og gegndi samhliða starfi framkvæmdastjóra hjá Lyf og Heilsu ehf. 2003-2006. Hrunn hefur M.Sc. gráðu í alþjóða stjórnun og markaðsfræði frá Copenhagen Business School (2000) og Cand.Oecon. gráðu í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands (1994). Hrunn er stjórnarformaður Artisan ehf. og meðstjórnandi í stjórnun eftirtalinnna félaga: SVÍV ses., Árnason Faktor ehf., Veritas Capital hf., og Stjálkur ehf., auk þess að vera framkvæmdastjóri þess síðast nefnda. Hrunn sat í stjórnun eftirfarandi annarra félaga á síðustu fimm árum: Amarel ehf. (varamaður), Augnsýn ehf. (stjórnarmaður), Avant hf. (meðstjórnandi), Áttur ehf. (stjórnarformaður), DAC ehf. (meðstjórnandi), Dalvíkurapótek ehf. (framkvæmdastjóri og varamaður í stjórn), Fasteignafélagið Staður ehf. (framkvæmdastjóri og varamaður í stjórn), Fragrance Investments ehf. (stjórnarformaður), Gleraugnaverslunin í Mjódd ehf. (meðstjórnandi), Glitnir hf. (varamaður), Hands Holding ehf. (varamaður), L&H Optik ehf. (stjórnarformaður/meðstjórnandi), NordicaSpa ehf. (meðstjórnandi), Norræna heilsulindin ehf. (meðstjórnandi), Pharma Investment B.V. (meðstjórnandi), S34 ehf. (meðstjórnandi). Að auki hefur Hrunn setið í stjórn Lífeyrissjóðs Verzlunarmanna, í stjórn SVÞ – samtaka verslunar og þjónustu og í framkvæmdastjórn Samtaka atvinnulífsins.

Eggert Þórarinn Teitsson (fæddur 19.4.1970) hefur setið í stjórn Stefnis hf. frá 9. júní 2009. Eggert hefur verið aðstoðarframkvæmdastjóri Fjármálasviðs Arion banka hf. frá árinu 2008, en var framkvæmdastjóri Fjármálasviðs á Íslandi hjá Kaupþingi banka hf. 2005-2008 og forstöðumaður á Fjármálasviði Kaupþings Búnaðarbanka hf. 2004-2005. Hann starfaði 1996-2004 sem sérfræðingur í endurskoðun og síðar löggiltur endurskoðandi hjá Deloitte hf. (Löggiltum endurskoðendum hf.). Eggert er löggiltur endurskoðandi (2002) og hefur Cand.Oecon. gráðu í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands (1995). Eggert er stjórnarmaður ALT ehf. og varamaður í stjórn Gen ehf. auk þess að vera framkvæmdastjóri beggja félaga. Fyrrum stjórnarseta hans síðustu fimm ár: Fram Foods ehf. (stjórnarmaður og framkvæmdastjóri), Keldur eignarhaldsfélag ehf. (stjórnarmaður) og Verdis hf. (meðstjórnandi).

Guðrún Svava Bjarnadóttir (fædd 26.10.1964) hefur setið í stjórn Stefnis hf. frá 9. júní 2009. Hún var fjármálastjóri Mannvits hf. 2000-2012, fjármálastjóri Ísafoldar-prentsmiðjunnar hf. 1999-2000 og starfaði hjá Aðalendurskoðun hf. 1991-1994. Svava hefur Cand.Oecon. gráðu í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands. Svava er stjórnarformaður Admon ehf. og Verk & tækni ehf. Á undanförunum fimm árum sat hún í stjórnun eftirtalinnna annarra félaga: Meðstjórnandi í stjórn Verkfræðistofu Njarðvíkur ehf. og varamaður í stjórnun HRV ehf., HRV Holding ehf., VGK Invest ehf., Tækniþings ehf. og Kreditkorta hf. ásamt því að vera í endurskoðunarnefnd síðast nefnda félagsins. Svava situr einnig í stjórnun félagasamtaka, s.s. stjórn fjármálahóps Stjórnvísí ásamt því að sitja í stjórn Rannsóknarmiðstöðvar um stefnu og samkeppnishæfni á hjá Viðskiptafræðistofnun Háskóla Íslands.

Kristján Jóhannsson (fæddur 4.1.1951) hefur setið í stjórn Stefnis hf. frá ágúst 2011. Hann hefur verið lektor við Viðskiptafræðideild Háskóla Íslands frá 1991. Kristján hefur viðtæka reynslu af stjórnarsetu og hefur unnið ráðgjafarstörf fyrir banka, samtök, dómstóla og stjórnvöld. Hann hefur Cand.merc. próf frá Copenhagen Business School. Kristján er stjórnarformaður Eignarhaldsfélagsins Akureyjar ehf., Eignarhaldsfélagsins Lyngs ehf., Icepharma hf. og Íslensks Kolvetnis ehf. Hann situr í stjórn Dreka Holding ehf., Lyfjaþjónustunnar ehf., Modum Energy ehf., Olíudreifingar ehf. og Parlogis ehf. Fyrrum stjórnarseta hans síðustu fimm ár: Arion banki hf. (meðstjórnandi), Austurbakki hf. (meðstjórnandi), Júpíter rekstrarfélag hf. (meðstjórnandi), KEA eignir ehf. (meðstjórnandi), Kreditkort hf. (meðstjórnandi), Litaboginn ehf. (stjórnarformaður), Stekkjarbrekkur ehf. (stjórnarformaður), Tékklistinn ehf. (meðstjórnandi), Union ehf. (varamaður).

Snjólfrur Ólafsson (fæddur 20.4.1954) hefur setið í stjórn Stefnis hf. frá 9. júní 2009. Hann hefur verið prófessor í Viðskiptadeild Háskóla Íslands síðan árið 2008 og var prófessor í Viðskipta- og hagfræðideild sama skóla 1995-2008. Hann var dósent í Viðskipta- og hagfræðideild skólans 1990-1995 og sérfræðingur á Raunvísindastofnun Háskóla Íslands 1984-1990. Snjólfrur lauk doktorsprófi í aðgerðarannsóknum frá The Royal Institute of Technology í Stokkhólmi (1984) og BS prófi í stærðfræði frá Háskóla Íslands (1978). Snjólfrur situr ekki í stjórn annarra félaga en Stefnis hf. en á síðastlinum fimm árum hefur hann verið stjórnarformaður Orbit ehf. og Vaktaskipan ehf. og varamaður í stjórn Arev verðbréfafyrirtækis hf. Snjólfrur átti sæti í stjórn Aðgerðarannsóknafélags Íslands 1985-2007, stjórn Félags Háskólakennara 1995-1996 og stjórn Reiknistofnunar Háskóla Íslands 1995-2004. Hann var formaður Viðskiptaskorar Háskóla Íslands, 1996-2000, formaður stjórnar MBA náms við Háskóla Íslands 2000-2006 og sat í stjórn Viðskiptafræðistofnunar Háskóla Íslands 2006-2010.

Allir stjórnarmenn Stefnis hf. eru óháðir stórum hluthöfum félagsins, Stefni hf. sjálfum og daglegum stjórnendum þess, utan að Eggert Þ. Teitsson er háður Arion banka hf., móðurfélagi Stefnis hf.

Stjórn skipaði í fyrsta sinn endurskoðunarnefnd í apríl 2011. Snjólfrur Ólafsson er formaður nefndarinnar en aðrir nefndarmenn eru Guðlaug Sigurðardóttir verkfræðingur og Sturla Jónsson löggiltur endurskoðandi. Meirihluti nefndarmanna er óháður félaginu og móðurfélagi þess. Aðrar undirnefndir stjórnar eru ekki starfræktar og hafa stjórnarmenn tekið að sér hlutverk starfskjaranefndar. Stjórnin hefur ekki skjalfest stefnu í samfélagslegri ábyrgð.

Áhættustýring og virkt innra eftirlit er ein af meginstöðum ábyrgs rekstrar sjóðastýringarfyrirtækis. Stjórn Stefnis hf. hefur kortlagt áhættustýringarumhverfi rekstrarfélagsins en greining og mæling á þeim áhættum sem geta steðjað að félaginu hafa verið greindar með skipulögðum hætti. Regluvörslu, innri endurskoðun og áhættustýringu að hluta er útvistað til Arion banka hf. með leyfi FME, en stjórn fær reglulegar skýrslur til skoðunar. Reikningsskilum félagsins er einnig útvistað til Arion banka hf. með leyfi FME og uppgjöri sjóða Stefnis hf. sömuleiðis, en hvorutveggja er tekið til skoðunar af endurskoðunarnefnd stjórnar Stefnis hf., ytri endurskoðanda og stjórn rekstrarfélagsins.

Varamenn í stjórn Stefnis hf. eru Ásgerður Hrönn Sveinsdóttir, rekstrar- og útíbússtjóri hjá Arion banka hf., Gunnar Ingi Jóhannsson, lögmaður hjá Lögmennum Höfðabakka, Hörður Kvaran, forstöðumaður á fjármálasviði Arion banka hf., Kristbjörg Edda Jóhannsdóttir, deildarstjóri vörubróunarsviðs Össurar hf. og Þórhallur Örn Guðlaugsson, dósent við Viðskiptafræðideild Háskóla Íslands.

Samkvæmt 1. mgr. 15. gr. samþykktu félagsins annast framkvæmdastjóri daglegan rekstur félagsins. Samkvæmt sömu málsgrein skal framkvæmdastjóri vera búsettur hér á landi, vera lögráða, hafa óflekkað mannorð, vera fjár síns ráðandi og má ekki á síðustu fimm árum hafa í tengslum við atvinnurekstur hlotið dóm fyrir refsiverðan verknað samkvæmt almennum hegningarlögum eða lögum um hlutafélög, einkahlutafélög, bókhald, ársreikninga, gjaldprot eða opinber gjöld.

Flóki Halldórsson (fæddur 29.12.1973) hefur verið framkvæmdastjóri Stefnis hf. frá 1. júlí 2009 og er ráðning hans ótímabundin. Flóki var framkvæmdastjóri Eftirlaunasjóðs starfsmanna Búnaðarbanka Íslands hf. á árinu 2009. Hann hóf störf hjá Kaupþingi hf. árið 2001 í eignastýringu. Hann starfaði hjá Burðarási hf. 2000-2001. Flóki er löggiltur verðbréfamiðlari og hefur B.A. próf í hagfræði frá Háskóla Íslands (2000). Flóki er stjórnarformaður B37 ehf., SF VI GP ehf., SÍA II GP hf. og SF V GP ehf., auk þess að vera varamaður í stjórn SF III GP ehf.

Fyrirum stjórnarseta hans síðustu fimm ár: Meðstjórnandi í SF V GP ehf. og varamaður í Aflvaka hf.

Þorkell Magnússon (fæddur 3.5.1974) hefur verið sjóðstjóri OFAN VÍ frá stofnun, en hann er forstöðumaður sjóðastýringar skuldabréfa hjá Stefni hf. og hefur viðeigandi sérfræðiþekkingu og reynslu í sjóðastýringu. Ráðning hans er ótímabundin. Hann hefur yfir 10 ára reynslu af störfum í eignastýringu, fyrst hjá Kaupþingi hf., þar sem hann hóf störf árið 1998, og síðar rekstrarfélaginu Stefni hf. Þorkell er löggiltur verðbréfamiðlari. Hann hefur M.Sc. gráðu í iðnaðarverkfræði frá University of Minnesota (2001) og C.Sc. í véla- og iðnaðarverkfræði frá Háskóla Íslands (1998). Þorkell situr ekki í stjórnnum neinna félaga og hefur ekki gert síðastliðin fimm ár.

Stjórnarmenn rekstrarfélagsins, varastjórn, framkvæmdastjóri rekstrarfélagsins og sjóðsstjóri útgefanda þiggja ekki laun eða önnur hlunnindi frá útgefanda. Enginn þessara aðila hefur gert starfssamning við rekstrarfélag eða útgefanda um hlunnindi við starfslok. Engin fjölskyldutengsl eru milli stjórnarmanna rekstrarfélags, varamanna í stjórn, framkvæmdastjóra rekstrarfélagsins eða sjóðsstjóra útgefanda. Enginn ofangreindra aðila hefur verið sakfelldur vegna svikamála síðastliðin fimm ár, hlotið opinbera kæru og/eða viðurlög af hálfu lögboðinna yfirvalda eða eftirlitsyfirvalda síðastliðin fimm ár eða verið dæmdur vanhæfur til að starfa sem aðili í stjórn, framkvæmdastjórn eða eftirlitsstjórn útgefanda verðbréfa eða til að stjórna eða stýra verkefnum hjá útgefanda verðbréfa síðustu fimm árin. Að undanskildum Hrund Rudolfsdóttur og Eggerti Teitssyni, hafa þeir heldur ekki verið starfandi framkvæmdastjórar, verið stjórnendur, setið í stjórn eða verið umsjónarmenn fyrirtækja við úrskurð um gjaldþrota eða við skipta- eða slitameðferð á síðastliðnum fimm árum. Hrund Rudolfsdóttir var varamaður í stjórn Glitnis banka hf. 2004-2005. Fallist var á greiðslustöðvun Glitnis banka hf. 24. nóvember 2008 fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur og var félagið tekið til formlegrar slitameðferðar með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur sem birtur var 22. nóvember 2010. Hrund sat í stjórn NordicaSpa ehf. 2004-2005. Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur um töku félagsins til gjaldþrotaskipta var kveðinn upp 9. júní 2010. Hrund sat í stjórn Avant hf. 2009-2010. Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur, uppkveðnum 13. október 2010, var félaginu veitt heimild til að leita nauðasamninga og var það sameinað Landsbankanum hf. árið 2011. Eggert Teitsson var framkvæmdastjóri Fjármálasviðs á Íslandi hjá Kaupþingi banka hf. 2005-2008. Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur, uppkveðnum 24. nóvember 2008 var Kaupþingi banka hf. veitt heimild til greiðslustöðvunar og félagið tekið til formlegrar slitameðferðar 24. nóvember 2010 með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur. 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 lánaþyrngreiðslu útgefanda við rekstrarfélag hans, stjórnarmenn, starfsmenn eða endurskoðendur rekstrarfélags útgefanda.

4.9.5. Frekari upplýsingar

Hægt er að hafa samband við stjórnarmenn Stefnis hf., framkvæmdastjóra rekstrarfélagsins og sjóðsstjóra útgefanda með póstsamskiptum í gegnum heimilisfang útgefanda og rekstrarfélags í Borgartúni 19, 105 Reykjavík. Símanúmer Stefnis hf. er +354 444-7400 og tölvupóstfang er info@stefnir.is. Vefur Stefnis hf. er á slóðinni www.stefnir.is.

4.10. Vörslufyrirtæki

Vörslufyrirtæki útgefanda er Arion banki hf. Lögformlegt heiti hans er Arion banki hf. og jafngilt hjáheiti er Arion Bank hf. Bankinn er skráður á Íslandi undir kennitölunni 581008-0150. Lögheimili hans og höfuðstöðvar eru að Borgartúni 19, 105 Reykjavík. Verdis hf., kt. 470502-4520, Ármúla 13, 108 Reykjavík var ráðið vörslufyrirtæki sjóðsins samkvæmt samningi þar um milli Verdis hf. og rekstrarfélagsins í samræmi við reglur útgefandans, en Verdis hf. hefur verið sameinað móðurfélagi þess, Arion banka hf. sem tók við öllum réttindum og skyldum Verdis hf. frá 1. janúar 2012.

Samkvæmt samningi hefur rekstrarfélag útgefanda útvistað til Arion banka hf. ýmsum lögbundnum verkefnum rekstrarfélagsins, s.s. að annast ákvörðun og útreikning á bókfærðu virði eigna útgefanda. Jafnframt annast bankinn útreikninga á verðmæti hlutdeildarskírteina útgefanda og vörslu hlutdeildarskírteina og annarra gagna um viðskipti. Hefur útivistun á framangreindum verkefnum rekstrarfélagsins engin áhrif á ábyrgð rekstrarfélagsins gagnvart eigendum hlutdeildarskírteina. Jafnframt annast Arion banki hf. og ber ábyrgð á bókhaldi og

uppgjöri útgefanda í samræmi við reglur útgefanda og lög. Bankinn sér um að útbúa og senda efnahags- og rekstrarreikninga skv. lögum til endurskoðenda. Aðrar skýrslugjafir til opinberra aðila vegna útgefanda eru jafnframt í höndum Arion banka hf. ef efnið varðar þá þætti sem bankinn hefur tekið að sér samkvæmt samningnum. Greiðslustaður lánssamnings sjóðsins og Ofanleitis 1 ehf. er skv. lánssamningnum hjá Arion banka hf. eða aðila sem síðar er tilgreindur.

Arion banki hf. er hlutafélag, sbr. lög nr. 2/1995, sem var stofnað þann 18. október 2008. Hluthafar bankans eru tveir, en Kaupþing hf. (skilaneftnd, f.h. kröfuhafa sinna) á 87% hlut í gegnum dótturfélag sitt Kaupskil ehf. og Bankasýsla ríkisins fer með eignarhlut íslenska ríkisins sem er 13%. Arion banki hf. er fjármálafyrirtæki sem m.a. starfar samkvæmt lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki og lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, en starfsemi bankans sem vörslufyrirtæki lýtur síðast nefndu lögunum. Bankinn hefur starfsleyfi til að starfa sem víðskiptabanki í samræmi við skilgreiningu á víðskiptabönkum í lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. Bankinn er alhliða banki sem veitir víðskiptavinum sínum þjónustu á sviði sparnaðar, lánveitinga, eignastýringar, fyrirtækjaráðgjafar og markaðsvíðskipta. Þá hefur bankinn gefið út fjármálagerninga sem hafa verið teknir til víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, bæði á Íslandi og í Lúxemborg, og fellur því undir upplýsingaskyldu útgefanda skv. lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og samkvæmt reglum kauphallanna í Lúxemborg og á Íslandi. Fjármálaeftirlitið á Íslandi hefur eftirlit með starfsemi Arion banka hf.

Tilgangur Arion banka hf., skv. samþykktum hans, er að starfrækja víðskiptabanka. Skál féluginu heimilt að stunda hverja þá starfsemi sem fjármálafyrirtækjum er heimil lögum samkvæmt á hverjum tíma sem og aðra starfsemi í eðlilegum tengslum við hana. Félaginu er heimilt að taka þátt í starfsemi er samrýmist rekstri þess og gerast eignaraðili í öðrum hlutafélögum í því skyni.

Á fyrstu sex mánuðum ársins 2012 námu rekstrartekjur bankans alls 24,9 milljörðum kr. og þar af voru hreinar vaxtatekjur 13,9 milljarðar kr. Hagnaður eftir skatta nam 11,2 milljörðum kr. á tímabilinu. Arðsemi eigin fjár var 18,8%, en 11,8% af reglulegri starfsemi. Heildareignir bankans námu 880 milljörðum kr. í lok júní 2012 og eigið fé bankans 125,1 milljörðum kr. Eiginfjárlutfall var 22,3%, lausafjárlutfall 32% og reiðufjárlutfall 14%. Framangreindar upplýsingar eru úr. könnuðum en óendurskoðuðum árshlutareikningi bankans 30. júní 2012 og fréttatilkynningu bankans sem birt var í tengslum við uppgjörið.

Stjórn, framkvæmdastjóri og endurskoðendur Arion banka hf.

<i>Nafn</i>	<i>Fæðingardagur/Lögheimili</i>	<i>Staða</i>
<i>Stjórn</i>		
Birgitta Monica Caneman	15.02.1954	Stjórnarformaður
Agnar Kofoed-Hansen	07.04.1956	Meðstjórnandi
Freyr Þórðarson	27.05.1973	Meðstjórnandi
Guðrún Johnsen	05.04.1973	Meðstjórnandi
Jón G Briem	29.10.1948	Meðstjórnandi
Måns Erik Anders Höglund	24.05.1951	Meðstjórnandi
Björg Arnardóttir	05.06.1980	Varamaður
Guðjón Ólafur Jónsson	17.02.1968	Varamaður
Guðrún Björnsdóttir	17.10.1964	Varamaður
Hrönn Ingólfssdóttir	21.04.1968	Varamaður
Kirstín Þ Flygenring	19.05.1955	Varamaður
Þóra Hallgrímsdóttir	12.04.1974	Varamaður
<i>Framkvæmdastjóri</i>		
Höskuldur Hrafn Ólafsson	09.02.1959	Bankastjóri
<i>Endurskoðendur</i>		
Ernst & Young ehf.	Borgartúni 30, 105 Reykjavík	
Margrét Pétursdóttir	01.01.1968	Löggiltur endurskoðandi

Símanúmer Arion banka hf. er +354 444-7000. Frekari upplýsingar um vörslufyrirtækið er að finna á vef bankans, www.arionbanki.is.

Rekstrarfélagi sjóðsins er heimilt að skipta um vörslufyrirtæki, sbr. 2. mgr. 5. gr. reglna útgefanda.

4.11. Peningaþvætti

Rekstraraðili og vörsluaðili skulu í starfi sínu 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 með því að framvísa fullgildum persónuskilríkjum og í tilfelli lögaðila staðfest að viðkomandi hafi heimild til að skuldbinda lögaðilann.

4.12. Upplýsingaskylda

Við það að verðbréf útgefanda eru tekin til viðskipta í Kauphöllinni lýtur útgefandinn upplýsingaskyldu á markaði samkvæmt lögum, birtir tilkynningar opinberlega og lýtur reglum NASDAQ OMX Iceland hf. Núgildandi Reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga, útgefnar af NASDAQ OMX Iceland hf 1. desember 2009, 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, 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 FME í samræmi við lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, auk þess sem þær skulu vera sendar til NASDAQ OMX Iceland hf. í eftirlitsskyni í samræmi við reglur Kauphallarinnar fyrir útgefendur fjármálagerninga. Meðan skuldabréf útgefanda eru til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði mun Stefnir hf. fyrir hönd útgefanda birta framangreindar upplýsingar opinberlega og á vef rekstrarfélagsins, á slóðinni www.stefnir.is/kaupholl.

5. TILKYNNING TIL FJÁRFESTA

Lýsing þessi er birt í tengslum við umsókn um töku skuldabréfaflokks til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. Skuldabréfin eru gefin út af OFAN VÍ fagfjárfestastjóði sem rekinn er af Stefni hf. Upphafleg höfuðstólsfjárhæð útgefinna skuldabréfa sem öll hafa verið seld og heildarheimild útgáfu nemur 1.150.000.000 kr. að nafnverði. Auðkenni flokksins er OFANVI 11 1. Kauphöllin mun tilkynna opinberlega ef skuldabréfin verða tekin til viðskipta og þá hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur með bréfin verði á hinum skipulega verðbréfamarkaði, en Kauphöllin tilkynnir slíka dagsetningu með að lágmarki eins dags fyrirvara.

Lýsing þessi er gerð í samræmi við íslensk lög og reglugerðir. Tilskipun Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB frá 4. nóvember 2003 hefur verið innleidd í íslenskan rétt, þar á meðal lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum V, VII, VIII og XV við fylgiskjal I við reglugerð nr. 243/2006 (um lýsingu eignavarinna skuldabréfa í einingum undir 50.000 evrum). Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af þeim reglum NASDAQ OMX Iceland hf. sem gilda um töku verðbréfa til viðskipta. Lýsingin er gefin út á íslensku og er óskipt í einu skjali. Lýsingin hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi.

Lýsingu þessari skal ekki dreifa (hvorki senda í pósti né dreifa á annan hátt) til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótar skráningarferlis eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef slík dreifing greinir á við lög eða reglur viðkomandi landa. Lýsingu þessari skal ekki dreifa á neinn hátt til eða innan Bandaríkjanna, Ástralíu, Kanada eða Japan.

Fjárfesting í verðbréfum felur í sér áhættu. Fjárfestar sem skuldabréfin varða eru hvattir til að kynna sér vel upplýsingar í þessari lýsingu, og er sérstaklega bent á að kynna sér upplýsingar í 2. kafla þessarar lýsingar, um áhættuþætti og ábyrgð á greiðslu skuldabréfa.

Upplýsingar í lýsingunni byggja á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem lýsingin er dagsett og geta breyst frá því að lýsingin er staðfest og þar til viðskipti hefjast með skuldabréfin, en ef mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varða upplýsingar í lýsingu þessari, sem máli geta skipt við mat á verðbréfunum, koma fram á þessu tímabili, þá skal útbúa viðauka við lýsinguna, í samræmi við 46. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, þar sem greint er frá viðkomandi atriðum. Viðaukinn skal staðfestur innan sjö virkra daga og birtur á sama hátt og upprunalega lýsingin. Eftir birtingu lýsingarinnar er fjárfestum ráðlagt að kynna sér allar opinberar upplýsingar sem gefnar eru út af útgefandanum eða varða hann.

Lýsingu þessa má undir engum kringumstæðum skoða eða túlka sem loforð um árangur í rekstri eða um ávöxtun fjármuna af hálfu útgefanda, rekstrarfélags, umsjónaraðila eða annarra aðila. Fjárfesting á fjármálagerningum sem gefnir eru út af sjóðnum eru alfarið á ábyrgð hvers fjárfestis fyrir sig. Fjárfestar eru minntir á að þeir verða fyrst og fremst að treysta eigin dómgreind vegna fjárfestingar í verðbréfum útgefanda og taka tillit til þeirrar áhættu sem í fjárfestingunni felst. Fjárfestum er bent á að hægt er að leita ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjá bönkum, verðbréfafyrirtækjum og sparisjóðum, til aðstoðar við mat á verðbréfum útgefanda sem fjárfestingarkosti. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup í verðbréfum útgefanda kunna að hafa og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.

5.1. Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

Athygli er beint að þeim hagsmunum sem Arion banki hf. og Stefni hf. kunna að hafa í tengslum við að skuldabréfin verði teknir til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ OMX Iceland hf.:

- Arion banki hf. er eigandi Stefnis hf., rekstrarfélagsins sem annast rekstur fagfjárfestastjóðsins OFAN VÍ sem er útgefandi skuldabréfanna sem lýsing þessi tekur til. Stefni hf. hafði einnig umsjón með sölu skuldabréfanna, hefur umsjón með útreikningi og framkvæmd greiðslna útgefanda skv. ákvæðum skuldabréfanna, en þóknun Stefnis hf. vegna þessara verkefna er innifalin í fastri þóknun skv. 6. gr. reglna sjóðsins.

- Arion banki hf. er vörslufyrirtæki. útgefandans, sér um að innheimta lánssamning fyrir hönd sjóðsins og hefur milligöngu um greiðslur útgefandans til skuldabréfaeigenda skv. skilmálum skuldabréfanna sem lýsing þessi tekur til. Arion banki hf. þiggur þóknun frá Stefni hf. vegna þessara verkefna.
- Fyrirtækjaráðgjöf Fjárfestingabankasviðs Arion banka hf. hefur fyrir hönd útgefanda og rekstrarfélags umsjón með því að fá skuldabréfin tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. Umsjónaraðilinn hefur verið ráðgjafi útgefanda og rekstrarfélags við ferlið og þar með talið við gerð þessarar lýsingar. Umsjónaraðilinn þiggur þóknun frá Stefni hf. fyrir framangreinda þjónustu.
- Arion banki hf. er viðskiptabanki útgefanda.

Í 15. gr. laga nr. 128/2011, um verðbréfasjóði, fjárfestingarsjóði og fagfjárfestasjóði er kveðið á um aðskilnað reksturs og vörslu og óháði. Þar segir að rekstrarfélag megi ekki jafnframt vera vörslufyrirtæki, 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.

Arion banka hf., Stefni hf. eða OFAN VÍ er ekki skylt að meta hvort kaup á skuldabréfunum sem lýsing þessi tekur til er viðeigandi fyrir fjárfesta og nýtur fjárfestir í slíkum viðskiptum því ekki verndar samkvæmt grein 16 í lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Bankinn fer fram á það við fjárfesta að þeir kynni sér upplýsingar um reglur Arion banka hf. um hagsmunaárekstra, sem eru settar í samræmi við 8. gr. í lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, en þær er að finna á vefslóðinni <http://www.arionbanki.is/?PageID=5161>, og að þeir kynni sér alla hugsanlega hagsmunaárekstra sem tilgreindir eru í þessari lýsingu.

Hér á eftir fara upplýsingar um reglur Arion banka hf. um hagsmunaárekstra, sem einnig taka til Stefns hf., dótturfélags bankans:

Arion banki hf. býður fjölbreytt úrval vöru og þjónustu fyrir stóran hóp viðskiptavina. Í slíkri viðskiptastarfsemi getur sú staða óhjákvæmilega komið upp að hagsmunir viðskiptavina Arion banka hf. fara ekki saman við hagsmuni Arion banka hf. (þ.m.t. hagsmuni starfsmanna eða aðila tengdum bankanum); og/eða hagsmuni annara viðskiptavina Arion banka hf. Komi þessi staða upp mun bankinn grípa til allra skynsamlegra leiða til að koma í veg fyrir að hagsmunaárekstrar leiði af sér tjón fyrir viðskiptavinum. Hjá Arion banka hf. er skriflegt fyrirkomulag, bæði kerfislegt og stjórnunarlegt, til að koma í veg fyrir hagsmunaárekstra sem gætu falið í sér raunverulega hættu á tjóni fyrir einn eða fleiri viðskiptavinum bankans. Arion banki hf. fylgir ákveðnu fyrirkomulagi til að hafa stjórn á, og koma í veg fyrir, hagsmunaárekstra. Fyrirkomulagið miðast við að tryggja, að starfsfólk og félög innan Arion banka hf. geri sér grein fyrir hættunni á hagsmunaárekstrum, vinni sjálfstætt og leitist við að vernda hagsmuni viðskiptavina. Þetta felur í sér: skilvirkt ferli til stýringar á flæði upplýsinga; sérstaka yfirumsjón með starfsfólki, sem hefur það meginhlutverk að þjónusta viðskiptavinum vegna hagsmuna sem mögulega gætu stangast á við aðra ríka hagsmuni (þ.m.t. hagsmuni Arion banka hf.); aðskilnað milli starfsfólks sem starfar og þiggur laun/þóknun á mismunandi sviðum bankans þar sem hagsmunaárekstrar gætu myndast; úrræði til að koma í veg fyrir eða takmarka að einstaklingur geti haft óeðlileg áhrif á hvernig þjónusta er veitt eða starfsemi fer fram og; úrræði til að koma í veg fyrir eða stjórna aðkomu utanaðkomandi starfsmanna þar sem slík aðkoma getur komið í veg fyrir virka stjórn á hagsmunaárekstrum.

Ef ljóst er að þær ráðstafanir gegn hagsmunaárekstrum sem Arion banki hf. grípur til, eru ekki fullnægjandi svo fyrirbyggja megi með nægjanlegri vissu, hættu á tjóni á hagsmunum viðskiptavina, mun Arion banki hf. greina frá með skýrum hætti um eðli og/eða orsakir hagsmunaárekstra áður en viðskipti fara fram.

5.2. Skilgreiningar og tilvísanir

Vísun til „útgefanda“ eða „sjóðsins“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til fagfjárfestastjóðsins OFAN VÍ, kennitala 461211-9840, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans. OFAN VÍ er lögformlegt heiti útgefandans.

Vísun til „skuldabréfaflokksins“, „skuldabréfaútgáfunnar“, „útgáfunnar“, „skuldabréfanna“ eða „bréfanna“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til allra skuldabréfa sem sjóðurinn hefur gefið út hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf. sem flokk skuldabréfa með auðkennið OFANVI 11 1 og ISIN-númerið IS0000021004.

Vísun til „rekstrarfélagsins“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til Stefnis hf., kennitala 700996-2479, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „einkahlutafélagsins“ eða „lántaka útgefanda“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til Ofanleitis 1 ehf., kennitala 561211-0780, Ofanleiti 1, 103 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans.

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

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

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

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

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

Vísun til „Aðalmarkaðar“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til Aðalmarkaðar NASDAQ OMX Iceland hf., nema annað megi skilja af samhengi textans. Hugtakið „króna“ eða skammstöfunina „kr.“ í þessari lýsingu skal túlka sem tilvísun til gjaldmiðilsins íslenskrar krónu.

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

5.3. Gildistími og aðgengi að lýsingu

Gildistími lýsingar er 12 mánuðir frá opinberri birtingu. Aðgengi að lýsingu þessari verður tryggt meðan hún er í gildi. Það verður gert með birtingu á vef Stefnis hf. á slóðinni www.stefnir.is/kaupholl.

5.4. Skjöl til sýnis

Eftirfarandi gögn eru hluti af lýsingu þessari, sett fram í 6.-11. kafla hennar, og tiltekin sem skjöl til sýnis: Útgáfulýsing skuldabréfanna hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf., árshlutareikningur útgefanda fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2012, ársreikningur útgefanda fyrir árið 2011, núgildandi reglur sjóðsins, niðurstöðuskýrsla virðismats Fyrirtækjasviðs KPMG ehf. á Ofanleiti 1, árshlutareikningur Ofanleitis 1 ehf. fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2012, ársreikningur einkahlutafélagsins fyrir árið 2011 og samþykktir þess.

Meðan lýsing þessi er í gildi er heimilt að skoða skjöl sem vísað er til sem skjöl til sýnis hér að framan, en slíkt rafrænt aðgengi er veitt með birtingu lýsingarinnar og af Stefni hf. á skrifstofu rekstrarfélagsins, Borgartúni 19, 105 Reykjavík.

5.5. Upplýsingar frá þriðja aðila

Upplýsingar frá Þjóðskrá Íslands og Hagstofu Íslands eru fengnar úr opinberum gögnum viðkomandi stofnunar. Upplýsingar um Ofanleiti 1 ehf. eru fengnar frá einkahlutafélaginu og úr opinberum gögnum. Upplýsingar um Viðskiptaráð Íslands eru fengnar af vef ráðsins og úr opinberum gögnum. Upplýsingar um Arion banka hf. eru fengnar frá bankanum. Upplýsingar um Stefni hf. eru fengnar frá rekstrarfélaginu. Rekstrarfélagið staðfestir fyrir hönd útgefandans, að svo miklu leyti sem því er kunnugt um og því er unnt út frá þeirri upplýsingagjöf sem þriðji aðilinn hefur birt, að upplýsingarnar eru réttar og engum staðreyndum er sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða misvísandi. Heimilda frá þriðja aðila er getið þar sem það á við.

5.6. Yfirlýsing endurskoðanda útgefanda, lántaka útgefanda og endurskoðanda hans

Ernst & Young ehf., kt. 520902-2010, Borgartúni 30, 105 Reykjavík, hefur endurskoðað ársreikning OFAN VÍ fagfjárfestastjóðs fyrir fjárhagsárið sem endaði 31. desember 2011. Ernst & Young ehf. hefur jafnframt kannað árshlutareikning sjóðsins fyrir tímabilið 1. janúar - 30. júní 2012. Könnunin var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410. Áritun framangreindra reikninga var án athugasemda. Ernst & Young ehf. staðfestir að upplýsingar í lýsingu þessari sem varða framangreind reikningsskil eru í samræmi við endurskoðaðan ársreikning og óendurskoðaðan en kannaðan árshlutareikning OFAN VÍ fagfjárfestastjóðs.

Reykjavík, 20. desember 2012

Fyrir hönd Ernst & Young ehf.

Margrét Pétursdóttir

löggiltur endurskoðandi

Framkvæmdastjóri Ofanleitis 1 ehf., kt. 561211-0780, Ofanleiti 1, 103 Reykjavík, sem er lántaki hjá útgefandanum OFAN VÍ fagfjárfestastjóði, kt. 461211-9840, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, lýsir því yfir að samkvæmt hans bestu vitund eru upplýsingarnar um Ofanleiti 1 ehf., sem þessi lýsing hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og engum upplýsingum verið sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 20. desember 2012

Fyrir hönd Ofanleitis 1 ehf.

Ingi Ólafsson

framkvæmdastjóri Ofanleitis 1 ehf.

PricewaterhouseCoopers ehf., kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík, hefur endurskoðað ársreikning Ofanleitis 1 ehf. fyrir fjárhagsárið sem endaði 31. desember 2011. PricewaterhouseCoopers ehf. hefur jafnframt kannað árshlutareikning einkahlutafélagsins fyrir tímabilið 1. janúar - 30. júní 2012. Könnunin var unnin í samræmi við alþjóðlegan staðal ISRE 2410. Áritun framangreindra reikninga var án athugasemda. PricewaterhouseCoopers ehf. staðfestir að upplýsingar í lýsingu þessari sem varða framangreind reikningsskil eru í samræmi við endurskoðaðan ársreikning og óendurskoðaðan en kannaðan árshlutareikning Ofanleitis 1 ehf.

Reykjavík, 20. desember 2012

Fyrir hönd PricewaterhouseCoopers ehf.

Reynir Vignir

löggiltur endurskoðandi

5.7. Yfirlýsing ábyrgðaraðila lýsingar fyrir hönd útgefanda

Formaður stjórnar og framkvæmdastjóri Stefnis hf. rekstrarfélags, kt. 700996-2479, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, sem fer með æðsta vald í málefnum útgefandans OFAN VÍ fagfjárfestastjóðs, kt. 461211-9840, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, samkvæmt því sem lög og reglur útgefanda ákveða, lýsa því yfir að samkvæmt þeirra bestu vitund eru upplýsingarnar, sem þessi lýsing hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og engum upplýsingum verið sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 20. desember 2012

Fyrir hönd Stefnis hf.

Hrund Rudolfsdóttir
formaður stjórnar Stefnis hf.

Flóki Halldórsson
framkvæmdastjóri Stefnis hf.

**6. ÚTGÁFULÝSING SKULDABRÉFANNA TIL
VERÐBRÉFASKRÁNINGAR ÍSLANDS HF.**



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.*

OFAN VÍ, kt. 461211-9840, stofndagur 23. desember 2011, Borgartúni 19, 105
Reykjavík, s. 440 7000, fax 440 7489.

Heimild fyrir útgáfu skuldabréfanna var veitt af stjórn Stefnis hf. (rekstrarfélagi útgefanda), þann 5. desember 2011.

- 1.2 *Nöfn og kennitölur forsvarsmanna útgefenda.*

Framkvæmdarstjóri Stefnis hf.
Flóki Halldórsson, kt. 291273-4329, Hávallagata 23, 101 Reykjavík.

Stjórnarmenn:

Eggert Teitsson kt. 190470-5129
Hrund Rudolfsdóttir kt. 250369-2989
Snjólfr Ólafsson kt. 200454-5299
Svava Bjarnadóttir kt. 261064-3329
Kristján Jóhannson kt. 040151-7619



VERÐBRÉFASKRÁNING ÍSLANDS

ICELANDIC SECURITIES DEPOSITORY

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

Útgefandi er fagfjárfestastjóður sbr. 60. gr. laga nr. 128/2011 um verðbréfasjóði fjárfestingarsjóði og fagfjárfestastjóði. Sjóðurinn er rekinn af rekstrarfélagi verðbréfasjóða, samkvæmt lögum um fjármálafyrirtæki, sem rekur verðbréfasjóði og fjárfestingarsjóði skv. II. og III. kafla laga nr. 30/2003.

2. kafli

Upplýsingar um útgáfuna:

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

Þorkell Magnússon, kt. 030574-3119
netfang: thorkell.magnusson@stefnir.is

Heiðar Ingi Ólafsson, kt. 090884-2129
netfang: heidar.olafsson@stefnir.is

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

Auðkenni	:	OFANVI 11 1
Útgefandi	:	OFAN VÍ (sjóður skv. 4. gr laga nr. 30/2003)
Ábyrgð á greiðslu útgáfu	:	Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslu þessa skuldabréfs en sjóðurinn er rekinn af Stefni hf. Útgefandi ber ábyrgð á fjárskuldbindingum sínum, þar með talið skuldabréfi þessu, eingöngu með eignum sem tilheyra honum hverju sinni. Stefnir hf. er skaðlaus af útgáfu skuldabréfsins og ber ekki ábyrgð á greiðslu afborgana höfuðstóls, vaxta, verðbóta, innheimtukostnaðar eða hvaða greiðslum sem er vegna þessa skuldabréfs hvorki að hluta til né í heild. Stefnir hf. er hvorki skuldari né ábyrgðarmaður á skuldabréfi þessu.
Umsjónaraðili útgáfu	:	Arion banki hf. / Stefnir hf.
ISIN	:	IS0000021004
Skráning í kauphöll	:	Já, skuldabréfin verða skráð, stefnt er að skráningu fyrir 31/03/2012.



VERÐBRÉFASKRÁNING ÍSLANDS

ICELANDIC SECURITIES DEPOSITORY

Tegund bréfs	: Jafnar afborganir
Heildarheimild útgáfu	: ISK 1.150.000.000,00
Fjárhæð útgáfu nú	: ISK 1.150.000.000,00
Útgáfudagur	: 23. desember 2011
Lokagjalddagi	: 7. desember 2041
Greislur vaxta og höfuðstóls	: Höfuðstóll og vextir greiðast með 60 greiðslum í fyrsta sinn 7. júní 2012 og á sex mánaða fresti þar á eftir. Höfuðstóll greiðist með jöfnum afborgunum 7. júní og 7. desember ár hvert. Beri gjalddaga upp á dag sem ekki er bankadagur skal gjalddagi vera næsti bankadagur þar á eftir. Bankadagur í útgáfu þessari er virkur dagur þegar bankar eru opnir á Íslandi.
Vextir	: 4,20% (fastir flatir vextir, dagaregla 30/360)
Verðtrygging	: Skuldabréfið er verðtryggt með vísitölu neysluverðs með grunnvísitölu 384,6 í desember 2011.
Fyrsti vaxtadagur	: 23. desember 2011
Fyrsti gjalddagi vaxta	: Vextir greiðast tvisvar sinnum á ári á sömu dögum og afborganir, 7. júní og 7. desember. Fyrst 7. júní 2012 og síðast þann 7. desember 2041.
Nafnverðseiningar	: 1,00 – ein króna –
Gjaldmiðill	: ISK
Útreikningsaðili	: Stefnir hf.
Uppgreiðsluheimild/ Uppgreiðsluskýlda	: Útgefanda er heimilt frá og með 7. desember 2016 að greiða útgáfuna hraðar upp eða að fullu áður en að samningsbundnum lokagjalddaga er komið og þá á gjalddögum útgáfunnar. Útgefandi skal greiða sérstakt uppgreiðslugjald sem nemur 1,0% af uppreiknaðri fjárhæð þeirrar afborgunar, sem greidd er umfram hina samningsbundnu afborgun á viðkomandi gjalddaga. Ef Ofanleiti 1 ehf. kt. 561211-0780, lántaki útgefanda, nýtir sér rétt til uppgreiðslu skv. lánsamningi við útgefanda ber útgefanda að inna af hendi greiðslu til skuldabréfaeigenda af skuldabréfunum skv. útgáfu þessari.
Heimild	: Heimild stjórnar Stefnis hf. frá 5. desember 2011
Tryggingar gegn greiðslu	: Eignir útgefanda standa til tryggingar á greiðslu þessa skuldabréfs. Helsta eign útgefanda, í samræmi við fjárfestingarheimildir útgefanda samkvæmt 4 gr. reglna hans, er eftirfarandi: Lánsamningur útgefanda við Ofanleiti 1 ehf. þar sem skilmálar eru meðal annars eftirfarandi:



VERÐBRÉFASKRÁNING ÍSLANDS

ICELANDIC SECURITIES DEPOSITORY

	1. <u>Upphafleg lánsupphæð</u>: 1.150.000.000,00 ISK 2. <u>Lánsform</u>: Jafnar afborganir 3. <u>Veðtryggt</u>: Útgáfa tryggingabréfs á 1.veðréttur í fasteigninni Ofanleiti 1, fastanúmer 203-2267. 4. <u>Verðtrygging</u>: Vísitala Neysluverðs 5. <u>Uppgreiðanlegt</u>: Lántaka er heimilt frá og með 05.12.2016 að greiða lánið hraðar eða að fullu áður en að samningsbundnum lokagjaldþaga er komið og þá á gjalddögum lánsins og gegn uppgreiðslugjaldi. 6. <u>Tryggingar og kvaðir</u>: Í tengslum við veðkvöð þá sem tilgreind er í lánasamningi þá er lánveitanda skylt að heimila lántaka frekari veðsetningu á eftir veðrétti lánveitanda, en þó einungis upp að 80% af fasteignamati. Veðhlutfallið skal fengið með því að leggja saman öll útistandandi lán með veði í hinni veðsettu fasteign, að meðtöldum áföllnum vöxtum og verðbótum, og reikna sem hlutfall af nýjasta fasteignamati ríkisins. Fjárfestingarheimildir útgefanda eru takmarkaðar samkvæmt 4 gr. reglna hans við fjárfestingar í: i) Lánssamningar við Ofanleiti 1 ehf. kt. 561211-0780. ii) Innlán fjármálafyrirtækja og reiðufé. Útgefanda er óheimilt að veðsetja eignir sínar.
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 vanefndarálag, sbr. 1 mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af gjaldfallinni eða gjaldfelldri upphæð. Undantekning er ef gjalddagi skuldabréfanna er ekki bankadagur og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, en þá reiknast ekki dráttarvextir. Hafi greiðsla ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga og útgefandi ekki gripið til ráðstafana til þess að efna skuldbindingar sínar, 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.



VERÐBRÉFASKRÁNING ÍSLANDS

ICELANDIC SECURITIES DEPOSITORY

	laga nr. 90/1989. Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamninga, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppboði eða ef eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa fellur skuldabréfaútgáfan í gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust.
Sérstök skilyrði og heimildir til gjaldfellingar	: Kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfaflokki þessum eru ávallt jafnrétt háar (e. pari passu) innbyrðis. Óheimilt er að veita öðrum jafnrétt háum skuldbindingum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda. Útgefanda er óheimilt að gera skilmálabreytingar á lánsamningi útgefanda við Ofanleiti 1 ehf., kt. 561211-0780, sem fela í sér eftirgjöf skuldar, breytingar á vaxtakjörum og/eða gefa eftir tryggingar, nema með samþykki 66,67% eigenda útgefinna skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð. Skuldabréfaeigendum er heimilt að gjaldfella útistandandi höfuðstól skuldabréfanna eins og hann er hverju sinni ef eitthvað eitt eftirfarandi tilfella mun eiga sér stað: - Afborgunargreiðsla hefur ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga. - Brotið er gegn ákvæði 1. mgr (e. pari passu) og einhverjum skuldabréfaeiganda veitt sérstök tryggingu eða greiðsla umfram aðra skuldabréfaeigendur. - Útgefandi gerir breytingar á lánsamningi við Ofanleiti 1 ehf. eða tryggingarbréfi, þannig að brotið sé gegn 2. mgr. ákvæði þessa. - Útgefandi gerir breytingar á reglum sínum, í andstöðu við 2.mgr. 14. gr. reglna útgefanda. - Skuldabréfaflokkurinn er ekki skráður á Nasdaq OMX á Íslandi innan tólf mánaða frá útgáfudegi. Gjaldfelli eigandi skuldabréfs í skuldabréfaflokknum kröfu sína í samræmi við ákvæði skuldabréfaflokksins áður en til skráningar kemur skal útgefandi upplýsa aðra skuldabréfaeigendur um slíka gjaldfellingu.
Skilmálabreyting	: Til að samþykkja skilmálabreytingu á skuldabréfaflokknum þarf samþykki 66,67% eigenda útgefinna skuldabréfa flokksins m.v. fjárhæð. Útgefandi skal annast fundarboðun skuldabréfaeigenda. Útgefanda ber að tilkynna Verðbréfaskráningu um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfaflokks.



VERÐBRÉFASKRÁNING ÍSLANDS

ICELANDIC SECURITIES DEPOSITORY

Framsali	:	Engar takmarkanir eru á framsali skuldabréfa skv. útgáfu þessari. Framselja skal skuldabréfin til nafngreinds aðila. 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	:	0,5%
Ágreiningsmál	:	Rísi mál út af skuld þessari, má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt reglum XVII. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.
Annað	:	Andvirði skuldabréfaútgáfunnar mun vera nýtt til þess að fjármagna langtímafjármögnunarsamning við Ofanleiti 1 ehf. vegna fasteignarinnar við Ofanleiti 1.
Afskráning	:	Skuldabréfaflokkur verður afskráður sjö sólarhringum eftir lokagjalddaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda. Útgefanda ber að tilkynna Verðbréfaskráningu um greiðslufall flokksins og skal í því tilviki senda Verðbréfaskráningu tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram.

2.3 Hlunnindi sem tengd er skuldabréfunum, útreikningar þeirra og nýting.

Engin hlunnindi eru tengd útgáfu þessari.

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

Skil á staðgreiðsluskatti er á ábyrgð eiganda hvers skuldabréfs á sérhverjum tíma.

2.5 Verðbréfaskráning ráðstafar útgefnum skuldabréfum á reikning á kennitölu útgefanda í umsjón Verðbréfaskráningar.

VS-reikningur; OFAN VÍ, kt. 561211-0780

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



VERÐBRÉFASKRÁNING ÍSLANDS

ICELANDIC SECURITIES DEPOSITORY

Engar.

3. kafli

Upplýsingar um þá sem ábyrgjast útgáfulýsingu og endurskoðun ársreikninga:

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

Þorkell Magnússon, kt. 030574-3119, thorkell.magnusson@stefnir.is, Stefnir hf., s. 444 7472.

Heiðar I. Ólafsson, kt. 090884-2129, heidar.olafsson@stefnir.is, Stefnir hf., s. 444 7421.

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

Margrét Pétursdóttir, kt. 010168-3769, margret.petursdottir@is.ey.com, Ernst & Young hf., s. 595 2500, er núverandi endurskoðandi útgefanda (útgefandi var stofnaður þann 23. desember 2011).

4. kafli

Fylgigögn með útgáfulýsingu:

4.1 Staðfesting opinbers skráningaraðila á tilurð útgefanda.

Á ekki við.

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

Meðfylgjandi sem fylgiskjal.

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

Meðfylgjandi sem fylgiskjal.

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



VERÐBRÉFASKRÁNING ÍSLANDS
ICELANDIC SECURITIES DEPOSITORY

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.

Staðfesting umsóknar:

Reykjavík, 22. desember 2011

F.h. OFAN VÍ

Flóki Halldórsson

**7. ÁRSHLUTAREIKNINGUR ÚTGEFANDA 30.6.2012 OG
 ÁRSREIKNINGUR ÚTGEFANDA 31.12.2011**

OFAN VÍ

Árshlutareikningur 30. júní 2012

OFAN VÍ
Borgartúni 19
105 Reykjavík

Efnisyfirlit

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

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Árshlutareikningur sjóðsins OFAN VÍ er hluti af B-hluta árshlutareiknings Stefnis hf. sem inniheldur árshlutareikning verðbréfasjóða, fjárfestingarsjóða og fagfjárfestastjóða Stefnis hf. Hann er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og aðrir sjóðir Stefnis. Framsetning á reikningnum er í samræmi við reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða sem settar eru af Fjármálaeftirlitinu.

Enginn hagnaður varð á rekstri sjóðsins á tímabilinu samkvæmt rekstrarreikningi. Hrein eign sjóðsins í lok tímabilsins nam einni milljón króna samkvæmt efnahagsreikningi.

Stjórn og framkvæmdastjóri Stefnis hf. staðfesta hér með árshlutareikning sjóðsins fyrir tímabilið 1. janúar - 30. júní 2012 með undirritun sinni.

Reykjavík, 29. ágúst 2012.

Í stjórn félagsins:

Skemur Rindolkelöti
Sigríður Ólafsson
Lára Bjarnadóttir
Kjetilur Jónsson

Framkvæmdastjóri:

Flóki Handórnun

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til eigenda hlutdeildarskírteina í OFAN VÍ.

Við höfum kannað meðfylgjandi árshlutareikning OFAN VÍ fyrir tímabilið 1. janúar - 30. júní 2012. Árshlutareikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um breytingu á hreinni eign, yfirlit um fjárfestingar og skýringar. Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við lög um ársreikninga. Ábyrgð okkar felst í ályktun okkar um árshlutareikninginn sem byggir á könnuninni.

Umfang könnunar

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

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af afkomu sjóðsins á tímabilinu, efnahag hans 30. júní 2012 og breytingu á hreinni eign á tímabilinu, í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða sem settar eru af Fjármálaeftirlitinu.

Reykjavík, 29. ágúst 2012.

Ernst & Young ehf.

Margrét Pétursdóttir
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur 1. janúar - 30. júní 2012

	Skýr.	01.01. -30.06. 2012	01.01. -30.06. 2011
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)	3-5		
Vaxtatekjur og verðbætur		67	-
Vaxtagjöld og verðbætur		(66)	-
Hreinar fjármunatekjur		<u>1</u>	<u>-</u>
Rekstrargjöld			
Umsýslupóknun	6	<u>1</u>	<u>-</u>
		<u>1</u>	<u>-</u>
Afkoma tímabilsins færð á hlutdeildarskírteini		<u><u>0</u></u>	<u><u>-</u></u>

Efnahagsreikningur 30. júní 2012

	Skýr.	30.06. 2012	31.12. 2011
Eignir			
Verðbréf með föstum tekjum	7	1.174	1.151
Verðbréf með föstum tekjum		1.174	1.151
 Handbært fé	8	1	1
Aðrar eignir samtals		1	1
Eignir samtals		<u>1.175</u>	<u>1.152</u>
 Skuldir			
Hlutdeildarskírteini	10	1	1
Skuldir við rekstrar- og vörslufélag		1	0
Útgefin skuldabréf	11	1.173	1.151
Aðrar skuldir samtals		1.174	1.151
Skuldir samtals		<u>1.175</u>	<u>1.152</u>
 Hlutdeildarskírteini		1	1
Fjöldi eininga (í millj.)		0,6	0,6
Gengi sjóðsbréfa í lok tímabilsins	10	1,08	1,00

Yfirlit um breytingar á hlutdeildarskírteinum 1. janúar - 30. júní 2012

	Skýr.	01.01. -30.06. 2012	01.01. -30.06. 2011
Rekstrarhreyfingar:			
Afkoma tímabilsins færð á hlutdeildarskírteini		0	-
Hækkun á hlutdeildarskírteinum		0	-
Hlutdeildarskírteini í ársbyrjun		1	-
Hlutdeildarskírteini í lok tímabilsins	10	1	-

Yfirlit um fjárfestingar 31. desember 2011

OFAN VÍ		Markaðs- verð	% af eign
Lánasamningur		1.174	100,0%
Heildarverðmæti fjárfestinga	13	1.174	100,0%
Útgefin skuldabréf	11	(1.173)	(99,7%)
Aðrar eignir		1	0,0%
Aðrar skuldir		(1)	(0,3%)
Hrein eign samtals		1	0,1%

Skýringar

Reikningsskilaaðferðir

1. Starfsemi

Sjóðurinn OFAN VÍ var stofnaður 5. desember 2011. Markmið sjóðsins OFAN VÍ er að ávaxta þá fjármuni, sem greiddir eru inn í sjóðinn í staðinn fyrir útgefin hlutdeildarskírteini með því að gefa út skuldabréf og aðra fjármálagerninga. Eignir sjóðsins munu standa að baki greiðslu skuldbindinga sjóðsins. Sjóðurinn fjárfestir með það að markmiði að tryggja að hann geti mætt greiðslufleißi vegna skuldaskjala og skuldbindinga sem sjóðurinn hefur gefið út og lánasamninga sem hann hefur gert.

2. Grundvöllur reikningsskila

Árshlutareikningur OFAN VÍ er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða. Hann byggir á kostnaðarverðsreikningsskilum. Árshlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum og eru fjárhæðir birtar í milljónum króna. Sjóðurinn er hluti af Stefni hf. sem er dótturfélag Arion banka hf. og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar. Árshlutareikningurinn er ekki hluti af árshlutareikningi bankans vegna eðli starfseminnar.

3. Mat og ákvarðanir

Við gerð árshlutareikninga þurfa stjórnendur í samræmi við lög um ársreikninga að meta og taka ákvarðanir um mikilvæga liði árshlutareikningsins sem vegna eðlis síns eru háðir mati hverju sinni. Við matið er byggt á reynslu og ýmsum þeim þáttum sem taldir eru viðeigandi um mat þessara liða sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti. Breytingar samkvæmt þessu mati eru færðar á því tímabili sem þær eiga sér stað.

4. Verðtryggðar eignir og skuldir

Verðtryggðar eignir og skuldir eru umreiknaðar miðað við vísitölur sem tóku gildi í byrjun júlí 2012. Áfallnar verðbætur á höfuðstól eigna og skulda eru færðar í rekstrarreikning sjóðsins.

5. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

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

6. Umsýslupóknun

Sjóðurinn greiðir Stefni hf. umsýslupóknun, sem innifelur meðal annars eftirtalinn kostnað við rekstur sjóðsins; laun starfsmanna rekstrarfélagsins, endurskoðun, eftirlitskostnað FME, markaðskostnað og umsýslu. Af þeirri þóknun greiðir Stefni hf. vörslupóknun til Verdis hf. Umsýslupóknunin reiknast sem fast hlutfall 0,25% af meðalstöðu heildareigna sjóðsins (eru þá ekki dregnar skuldbindingar frá eignum sjóðsins)

7. Verðbréf með föstum tekjum

Lánasamningur

Sjóðurinn fjárfesti í verðtryggðum lánasamningi. Í bókhaldi sjóðsins er lánasamningurinn uppreiknaður miðað við neysluverðsvísitölu að viðbættum áföllnum ógreiddum vöxtum.

8. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af inneignum á bankareikningum ásamt reiknuðum áföllnum vöxtum.

Skýringar, frh.:

9. Skattamál

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

Sjóðurinn er undanþeginn 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.

10. Hlutdeildarskírteini

a. Raunávöxtun OFAN VÍ miðað við 30.06.2012:		Ávöxtun
Síðustu 3 mánuði		1,74%
Síðustu 6 mánuði		3,81%
Síðustu 12 mánuði		-
b. Yfirlit um bókfært verðmæti og gengi hlutdeildarskírteina.		
	Bókfært verðmæti	Gengi
30. júní 2012	1	1,08
31. desember 2011	1	1,00

11. Útgefin skuldabréf

Sjóðurinn OFAN VÍ gefur m.a. út skuldabréf til að fjármagna fjárfestingar sínar. Bréfin eru færð í bókhaldi sjóðsins á uppreiknuðu virði miðað við neysluverðsvisitölu að viðbættum áföllnum og ógreiddum vöxtum.

Vaxtaberandi skuldir sjóðsins eru:

Verðtryggð lán	1.173
Afborganir af útgefnum skuldabréfum í júní 2012 greinast þannig:	
Afborganir 2012	20
Afborganir 2013	40
Afborganir 2014	40
Afborganir 2015	40
Afborganir 2016	40
Afborganir síðar	993
	1.173

12. Yfirlit um hlutfallslega skiptingu eigna og fjárfestingarstefnu:

	Eign	Fjárfestingarstefna	
	30.06.2012	Lágmark	Hámark
	%	%	%
Lánasamningur	100	0	100

13. Sundurliðun fjárfestinga og hlutfallsleg skipting:

	Annað	%	Samtals	%
	kr.		kr.	
Aðrir fjármálagerningar	1.174	100	1.174	100
	1.174	100	1.174	100

OFAN VÍ

Ársreikningur 2011

OFAN VÍ
Borgartúni 19
105 Reykjavík

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og áritun 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 áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Ársreikningur sjóðsins er hluti af B-hluta ársreiknings Stefnis hf. sem inniheldur ársreikning verðbréfasjóða, fjárfestingarsjóða og fagfjárfestasjóða Stefnis hf. Hann er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og aðrir sjóðir Stefnis. Framsetning á reikningnum er í samræmi við reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða sem settar eru af Fjármálaeftirlitinu.

Enginn hagnaður varð á rekstri sjóðsins á árinu samkvæmt rekstrarreikningi. Hrein eign sjóðsins í lok ársins nam einni milljón króna samkvæmt efnahagsreikningi.

Stjórn og framkvæmdastjóri Stefnis hf. staðfesta hér með ársreikning sjóðsins fyrir árið 2011 með undirritun sinni.

Reykjavík, 14. mars 2012.

Í stjórn félagsins:

Skemur Rüdolfsson
Knutur Jónsson
Svara Bjarnadóttir
Egget Teit
Snjólfur Ólafur

Framkvæmdastjóri:

Flóri Hauðarn

Áritun óháðs endurskoðanda

Til eigenda hlutdeildarskírteina í OFAN VÍ.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning OFAN VÍ fyrir árið 2011. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit yfir breytingar á hreinni eign, yfirlit um fjárfestingar og skýringar.

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

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

Ábyrgð endurskoðanda

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

Endurskoðun felur í sér aðgerðir til staðfestingar á fjárhæðum og skýringum í ársreikningnum. Val endurskoðunaraðgerða byggir á faglegu mati endurskoðandans, meðal annars á þeirri hættu að verulegir annmarkar séu á ársreikningnum, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka. Við áhættumatið er tekið tillit til þess innra eftirlits sjóðsins sem varðar gerð og framsetningu ársreikningsins, til þess að skipuleggja viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki til þess að gefa álit á virkni innra eftirlits sjóðsins. Endurskoðun felur einnig í sér mat á 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 2011, efnahag hans 31. desember 2011 og breytingu á hreinni eign á árinu 2011, í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða sem settar eru af Fjármálaeftirlitinu.

Reykjavík, 14. mars 2012.

Margrét Pétursdóttir
löggiltur endurskoðandi

Ernst & Young ehf.
Borgartúni 30
105 Reykjavík

Rekstrarreikningur 2011

	Skýr.	2011
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)	3-5	
Vaxtatekjur og verðbætur		1
Vaxtagjöld og verðbætur		(1)
Hreinar fjármunatekjur		<u>0</u>
Rekstrargjöld		
Umsýsluþóknun	6	<u>0</u>
		<u>0</u>
Hagnaður ársins færður á hlutdeildarskírteini		<u><u>0</u></u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2011

	Skýr.	2011
Eignir		
Verðbréf með föstum tekjum	7	<u>1.151</u>
Verðbréf samtals	13	<u>1.151</u>
Handbært fé	8	<u>1</u>
Aðrar eignir samtals		<u>1</u>
Eignir samtals		<u><u>1.152</u></u>
Skuldir		
Hlutdeildarskírteini	10	<u>1</u>
Útgefin skuldabréf	11	<u>1.151</u>
Aðrar skuldir samtals		<u>1.151</u>
Skuldir samtals		<u><u>1.152</u></u>
Hlutdeildarskírteini		<u>1</u>
Fjöldi eininga (í millj.)		<u>0,6</u>
Gengi sjóðsbréfa í árslok		<u><u>1,00</u></u>

Yfirlit um breytingar á hlutdeildarskírteinum 2011

	Skýr.	2011
Rekstrarhreyfingar:		
Hagnaður ársins færður á hlutdeildarskírteini		0
Fjármögnunarhreyfingar		
Seld hlutdeildarskírteini		1
		1
Hlutdeildarskírteini í árslok		<u>1</u>

Yfirlit um fjárfestingar 31. desember 2011

OFAN VÍ	Markaðs- verð
Lánasamningur	1.151
Heildarverðmæti fjárfestinga	1.151
Útgefin skuldabréf	(1.151)
Aðrar eignir	1
Hrein eign samtals	1

Skýringar

Reikningsskilaaðferðir

1. Starfsemi

Sjóðurinn OFAN VÍ var stofnaður 5. desember 2011. Markmið sjóðsins OFAN VÍ er að ávaxta þá fjármuni, sem greiddir eru inn í sjóðinn í staðinn fyrir útgefin hlutdeildarskírteini með því að gefa út skuldabréf og aðra fjármálagerninga. Eignir sjóðsins munu standa að baki greiðslu skuldbindinga sjóðsins. Sjóðurinn fjárfestir með það að markmiði að tryggja að hann geti mætt greiðslufleði vegna skuldaskjala og skuldbindinga sem sjóðurinn hefur gefið út og lánasamninga sem hann hefur gert.

2. Grundvöllur reikningsskila

Ársreikningur OFAN VÍ 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 milljónum króna. Sjóðurinn er hluti af Stefni hf. sem er dótturfélag Arion banka hf. og eru upplýsingar um afkomu og fjárhagsstöðu samstæðunnar þar. Ársreikningurinn er ekki hluti af ársreikningi bankans vegna eðli starfseminnar.

3. Mat og ákvarðanir

Við gerð ársreikninga þurfa stjórnendur í samræmi við lög um ársreikninga að meta og taka ákvarðanir um mikilvæga liði ársreikningsins, sem vegna eðlis síns eru háðir mati hverju sinni. Við matið er byggt á reynslu og ýmsum þeim þáttum sem taldir eru viðeigandi um mat þessara liða, sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti. Breytingar samkvæmt þessu mati eru færðar á því tímabili sem þær eiga sér stað.

4. Verðtryggðar eignir og skuldir

Verðtryggðar eignir og skuldir eru umreiknaðar miðað við vísitölur sem tóku gildi í byrjun janúar 2012. Áfallnar verðbætur á höfuðstól eigna og skulda eru færðar í rekstrarreikning sjóðsins.

5. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

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

6. Umsýslubóknun

Sjóðurinn greiðir Stefni hf. umsýslubóknun, sem innifelur meðal annars eftirtalinn kostnað við rekstur sjóðsins; laun starfsmanna rekstrarfélagsins, endurskoðun, eftirlitskostnað FME, markaðskostnað og umsýslu. Af þeirri bóknun greiðir Stefni hf. vörslubóknun til Verdis hf. Umsýslubóknunin reiknast sem fast hlutfall 0,25% af meðalstöðu heildareigna sjóðsins (eru þá ekki dregnar skuldbindingar frá eignum sjóðsins)

7. Verðbréf með föstum tekjum

Lánasamningur

Sjóðurinn fjárfesti í verðtryggðum lánasamningi. Í bókhaldi sjóðsins er lánasamningurinn uppreiknaður miðað við neysluverðsvísitölu að viðbættum áföllnum ógreiddum vöxtum.

8. Handbært fé

Handbært fé samanstendur af inneignum á bankareikningum ásamt reiknuðum áföllnum vöxtum.

Skýringar, frh.:

9. Skattamál

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

Sjóðurinn er undanþeginn 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.

10. Hlutdeildarskírteini

a. Raunávöxtun fyrrs sjóðinn OFAN VÍ er ekki reiknuð þar sem hann var ekki stofnaður fyrr en 5. desember 2011.

b. Yfirlit um bókfært verðmæti og gengi hlutdeildarskírteina.

	Bókfært verðmæti	Gengi
31. desember 2011	1	1,00

11. Útgefin skuldabréf

Sjóðurinn OFAN SVÍV gefur m.a. út skuldabréf til að fjármagna fjárfestingar sínar. Bréfin eru færð í bókhaldi sjóðsins á uppreiknuðu virði miðað við neysluverðsvísitölu að viðbættum áföllnum og ógreiddum vöxtum.

Vaxtaberandi skuldir sjóðsins eru:

Verðtryggð lán 1.151

Afborganir af útgefnum skuldabréfum í árslok greinast þannig:

Afborganir 2012	38
Afborganir 2013	38
Afborganir 2014	38
Afborganir 2015	38
Afborganir 2016	38
Afborganir síðar	961
	1.151

12. Yfirlit um hlutfallslega skiptingu eigna og fjárfestingarstefnu:

	Eign 31.12.2011 %	Fjárfestingarstefna Lágmark %	Hámark %
Lánasamningur	100	0	100

13. Sundurliðun fjárfestinga og hlutfallsleg skipting:

	Annað kr.	%	Samtals kr.	%
Aðrir fjármálagerningar	1.151	100	1.151	100
	1.151	100	1.151	100

8. REGLUR ÚTGEFANDA

Reglur fagfjárfestasjóðsins OFAN VÍ

1. gr.

nafn og rekstrarfélag sjóðsins

Nafn sjóðsins er OFAN VÍ. Rekstrarfélag sjóðsins er Stefnir hf., kt. 700996-2479, Borgartúni 19, 105 Reykjavík (hér eftir í reglum þessum nefnt „rekstrarfélag“).

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

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

2. gr.

orðskýringar og skilgreiningar

Í reglum þessum merkir:

1. *Sjóður* er OFAN VÍ sem er sjóður um sameiginlega fjárfestingu sem rekinn er af rekstrarfélagi verðbréfasjóða skv. lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki. OFAN VÍ er fagfjárfestasjóður, sbr. 60. gr. laga nr. 128/2011.
2. *Stofndagur* sjóðsins telst vera sá dagur sem rekstrarfélag sjóðsins gefur út hlutdeildarskírteini sjóðsins í fyrsta sinn.
3. *Hlutdeildarskírteini* er fjármálagerningur sem er staðfesting á tilkalli allra þeirra sem eiga hlutdeild í sjóðnum. Eigendur hlutdeildarskírteina eiga sama rétt til tekna og eigna sjóðsins í hlutfalli við hlutdeild sína og í samræmi við það sem kveðið er á um í reglum þessum. Engin efnisleg réttindi eru tengd eignarhaldi hlutdeildarskírteina sjóðsins að öðru leyti en er kveðið á um í reglum þessum og hlutdeildarskírteinum útgefnum af rekstrarfélaginu fyrir hönd sjóðsins til handhafa.
4. *Hrein eign* sjóðsins er virði eigna sjóðsins að frádregnum skuldum sjóðsins.

3. gr.

ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins

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

Ábyrgð á greiðslu á skuldbindingum sjóðsins er fólgin í þeim eignum sem sjóðurinn á hverju sinni. Hvorki rekstrarfélag, vörslufyrirtæki né viðskiptabanki sjóðsins bera ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins. Eigendur hlutdeildarskírteina sjóðsins og aðrir kröfuhafar hans geta eingöngu beint kröfum sínum gegn OFAN VÍ og eignum sem tilheyra sjóðinum. Í bókhaldi og ársreikningum rekstrarfélagsins er eignum og skuldbindingum OFAN VÍ haldið aðskildum frá öðrum eignum rekstrarfélagsins og sjóðum á vegum þess. Greiðsluskyldur sjóðsins skulu einungis inntar af hendi með eignum

QAB
SO ET
JR

sjóðsins á hverjum tíma. Rekstrarfélagið ábyrgist ekki greiðslu fjárskuldbindinga sjóðsins og er ekki við nokkrar kringumstæður ábyrgt fyrir skuldbindingum sjóðsins, hvorki að hluta né í heild.

4. gr.

fjárfestingarstefna OFAN VÍ

Markmið sjóðsins er að ávaxta þá fjármuni sem greiddir eru inn í sjóðinn í staðinn fyrir útgefin hlutdeildarskírteini með því að gefa út skuldabréf og aðra fjármálagerninga. Eignir sjóðsins munu standa að baki greiðslu skuldbindinga sjóðsins. Sjóðurinn fjárfestir með það að markmiði að tryggja að hann geti mætt greiðslufæði vegna skuldaskjala og skuldbindinga sem sjóðurinn hefur gefið út og lánssamings sem hann hefur gert.

Sjóðurinn, mun fjárfesta í verðtryggðum lánsamningi hjá Ofanleiti 1 ehf. kt. 561211-0780. Lánsamningur sem sjóðurinn gerir við Ofanleiti 1 ehf. er ætlað að standa að baki greiðslufæðis vegna skuldabréfa sem sjóðurinn gefur út. Geta sjóðsins til þess að standa við skuldbindingar sínar er því háð greiðslugetu Ofanleiti 1 ehf. til að standa við skuldbindingar sínar gagnvart sjóðnum skv. lánsamningnum.

Sjóðurinn getur á hverjum tíma átt reiðufé.

Fjárfestingarstefnan er eftirfarandi fjárfestingar:

- a) Lánsamningar við Ofanleiti 1 ehf. kt. 561211-0780.
- b) Innlán fjármálafyrirtækja og reiðufé.

Fjárfestingar sjóðsins í öðrum eignum eru óheimilar.

5. gr.

vörslufyrirtæki sjóðsins

Vörslufyrirtæki sjóðsins er Verdis hf., kt. 470502-4520, Ármúla 13, 108 Reykjavík (hér eftir í reglum þessum nefnt „Verdis“ eða „vörslufyrirtæki“).

Rekstrarfélagi sjóðsins er heimilt að skipta um vörslufyrirtæki.

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

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

Rekstrarfélagið skal greiða þóknun vörslufyrirtækisins.

Handwritten signatures and initials: GB, ET, SO, and a large signature.

6. gr.**umsýslubóknun rekstrarfélags og aðrar þóknunir**

Sjóðurinn skal greiða rekstrarfélaginu umsýslubóknunir sem annars vegar eru föst þóknun og hins vegar þóknun tengd uppgreiðslugjaldi.

Föst þóknun: Sjóðurinn greiðir rekstrarfélaginu fasta þóknun sem er á ársgrundvelli 0,25% af meðalstöðu heildareigna sjóðsins (eru þá ekki dregnar skuldbindingar frá eignum sjóðsins) og skal greiðslan innt af hendi mánaðarlega. Heimilt er að fresta greiðslu fastrar þóknunar ef lausafjárstaða sjóðsins nægir ekki til þess að greiða þóknunina á hverjum tíma. Skal hún þá frestast þar til staða lausafjár er nægjanleg, en á móti myndast skuldbinding sjóðsins gagnvart rekstrarfélaginu sem nemur ógreiddum þóknunum. Frestaðar og ógreiddar þóknunir skulu bera sömu vexti og útgefin skuldabréf sjóðsins. Ef lausafjárstaða sjóðsins er orðin nægjanleg til þess að greiða uppsafnaðar ógreiddar þóknunir að hluta eða í heild, skulu þær greiddar á næsta skuldfærsludegi þóknanna þar á eftir.

Uppgreiðslugjald: Komi til þess að fjárfesting sjóðsins samkvæmt a) lið 4. gr. verði greidd upp fyrir upphaflegan lokagjaldsdaga þá skal sjóðurinn greiða rekstrarfélaginu sem nemur 1/3 af uppgreiðslugjaldi eins og það er tilgreint í umræddri fjárfestingu.

Árleg vörslubóknun vörslufyrirtækis sjóðsins greiðist af þóknun rekstrarfélagsins. Aðrar viðskiptaþóknunir, s.s. vegna kaup og sölu fjármálagerna sjóðsins, greiðir sjóðurinn sjálfur.

7. gr.**sala og útgáfa hlutdeildarskírteina**

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

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

Fjárfestar sem afhenda sjóðnum fé til ávöxtunar fá í hendur kvittun fyrir kaupum á hlutdeildarskírteinum sem skilríki fyrir eignarréttindum í sjóðnum. Skal slík kvittun staðfesta að lágmarki nafn, kaupdag, fjölda eininga og kaupverð. Þeir sem þess óska fá í hendur hlutdeildarskírteini. Rekstrarfélag sjóðsins eða sá aðili sem rekstrarfélagið tilnefnir skal halda skrá yfir eigendur hlutdeildarskírteina í sjóðnum.

Stjórn rekstrarfélags sjóðsins skal samþykkja veðsetningu eða framsal hlutdeildarskírteina áður en slík veðsetning eða framsal á sér stað. Með vísan til 1. mgr. 7. gr. reglna þessara getur stjórn rekstrarfélags sjóðsins hafnað framsali hlutdeildarskírteina án frekari rökstuðnings.

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

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

GR
SÖ ET
JL

8. gr.
innlausn hlutdeildarskírteina

Hlutdeildarskírteini sjóðsins eru ekki innlausnarskyld að kröfu hlutdeildarskírteinishafa. Rekstrarfélaginu er heimilt að innleysa einingar í sjóðnum (hlutdeildarskírteini) hvenær sem er eftir útgáfu þeirra, að hluta eða í heild, með því að greiða bókfært verð hverrar einingar í sjóðnum til hlutdeildarskírteinishafa eins og þær eru reiknaðar í samræmi við grein 11. Innlausn í slíku tilviki skal þó einungis heimil hafi sjóðurinn staðið að fullu skil á skuldbindingum sínum. Eftir greiðslu alls kostnaðar við rekstur sjóðsins er stefnt að því að greiða hlutdeildarskírteinishöfum arð í samræmi við reglur sjóðsins. Arður á ári hverju er að hámarki 15% af nafnvirði útgefinna hlutdeildarskírteina. Arði er bætt við höfuðstól sjóðsins og skilar sér til hlutdeildarskírteinishafa í herra gengi hlutdeildarskírteina. Áður skal sjóðurinn hafa tryggt að slík ráðstöfun skerði ekki möguleika sjóðsins til að standa við skuldbindingar sínar í framtíðinni miðað við fyrirbyggjandi upplýsingar þegar slík ráðstöfun á sér stað. Hlutdeildarskírteini munu því að hámarki hækka sem nemur 15% á ári hverju.

9. gr.
mat á eignum sjóðsins

Sjóðurinn er gerður upp í ISK.

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

- i) Lánasamningar skulu vera uppreiknaðir og samanstanda af eftirstöðvum höfuðstóls, uppsöfnuðum vöxtum og verðbótum.
- ii) Virði annarra fjármálagerna skal háð mati rekstarfélags, undir eftirliti vörslufyrirtækis og ytri endurskoðanda, að teknu tilliti til markaðsaðstæðna hverju sinni. Rekstrarfélagið getur samið við þriðja aðila um að annast framangreint mat á óskráðum eignum sjóðsins

10. gr.
fjármögnun og ráðstafanir

Skuldari hlutdeildarskírteina og skuldaskjala sem sjóðurinn gefur út og lánasamninga sem sjóðurinn gerir er OFAN VÍ. Stefnir hf. ber ekki ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins.

Greiðslum sjóðsins skal ráðstafað í eftirfarandi röð:

- a) til greiðslu opinberra gjalda og til greiðslu rekstrarkostnaðar sjóðsins, þ.m.t. umsýslusþóknun og uppgreiðslugjald skv. 6. gr.
- b) í samræmi við skilmála skuldaskjala eða lánasamninga sem OFAN VÍ hefur gefið út eða gert.
- c) til hlutdeildarskírteinishafa í samræmi við reglur þessar en þess þó gætt að slík ráðstöfun skerði ekki möguleika sjóðsins til að standa við skuldbindingar sínar í framtíðinni miðað við fyrirbyggjandi upplýsingar þegar slík ráðstöfun á sér stað. Arður er að hámarki 15% af nafnvirði útgefinna hlutdeildarskírteina. Arðgreiðslum skal bætt við höfuðstól sjóðsins.

GAB
SÖ ET
JH

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

Rekstrarfélaginu er óheimilt að veðsetja eignir sjóðsins.

11. gr.

útreikningur á uppreiknuðu gengi eininga

Uppreiknað gengi hvernar einingar í sjóðnum er samtala allra innlána í bönkum og sparisjóðum auk verðmæti annarra eigna sjóðsins, sbr. 9. gr., að frádregnum skuldum sjóðsins, s.s. skuldum við innlánsstofnanir, ógreiddum umsýsluþóknunum, innheimtu-kostnaði, uppreiknuðum ógreiddum skuldaviðurkenningum, skuldabréfum og áföllnum eða reiknuðum opinberum gjöldum deilt niður á heildarfjölda útgefinna eininga.

Gengi hvernar einingar er 1,0 við útgáfu fyrstu hlutdeildarskírteina sjóðsins. Reglur um arð geta haft áhrif á gengi hlutdeildarskírteina. Gengishækkun hlutdeildarskírteinanna er bundinn takmörkunum þeim sem tilgreindar eru í 10 gr. c) lið og munu að hámarki hækka sem nemur 15% á ári sbr. 8. gr.

12. gr.

samruni sjóðsins við aðra sjóði eða lögaðila

Rekstrarfélag sjóðsins er með öllu óheimilt að sameina sjóðinn öðrum sjóðum eða lögaðilum nema með samþykki hlutdeildarskírteinishafa og kröfuhafa.

13. gr.

slit sjóðsins

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

Rekstrarfélag skal tilkynna um slit sjóðsins með tilkynningu til Fjármálaeftirlitsins.

Ákvörðun um slit sjóðsins er höndum rekstrarfélagsins.

14. gr.

önnur atriði og breytingar á reglum sjóðsins

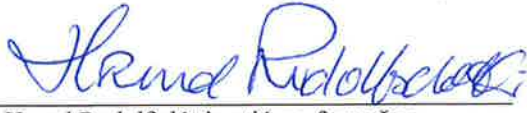
Stefnir hf. er rekstraraðili sjóðsins og annaðist undirbúning og stofnun sjóðsins eftir bestu vitund og í fullu samræmi við staðreyndir. Reglur sjóðsins, uppbygging sjóðsins, kynningarefni eða önnur skjöl sem gefin er út vegna sjóðsins má undir engum kringumstæðum skoða eða túlka sem loforð um árangur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

Óheimilt er að gera breytingar á reglum þessum nema með samþykki 66,67% eigenda skuldabréfa á grundvelli skuldabréfaútgáfu sjóðsins, m.v. fjárhæð skuldabréfaútgáfu, til þess að gera breytingar á reglum þessum, sameina sjóðinn skv. 12. gr. eða slíta sjóðnum skv. 13. gr.

SO FI
[Handwritten signature]

Reykjavík, 5. desember 2011 með breytingum 19. desember 2011

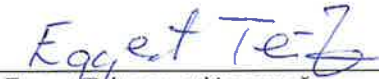
Samþykkt af stjórn Stefnis hf. með undirritun



Hrunn Rudolfsdóttir, stjórnarformaður



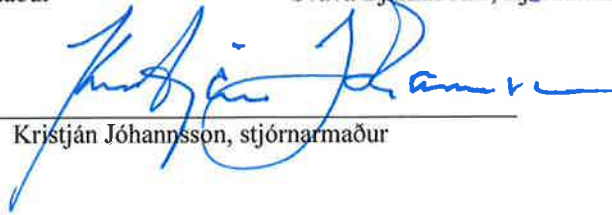
Snjólfur Ólafsson, stjórnarmaður



Eggert Teitsson, stjórnarmaður



Svava Bjarnadóttir, stjórnarmaður



Kristján Jóhannsson, stjórnarmaður

**9. VIRÐISMAT FYRIRTÆKJASVIÐS KPMG EHF.
Á OFANLEITI 1**



cutting through complexity™

Ofanleiti 2

Mat á virði leigugeignar
Samantekt

Fyrirtækjasvið

8. nóvember 2012



Fyrirtækjasvið KPMG hefur verið ráðið af Stefni hf. (verkkaupi) til að framkvæma mat á virði fasteignar sem staðsett er í Ofanleiti 2, 103 Reykjavík. Vinnan er byggð á verkefnatillögu dagsettri 6. september 2012.

Hlutverk KPMG er að framkvæma hlutlaust og óháð verðmat á tilgreindri fasteign m.v. 31. ágúst 2012. Verðmatsniðurstaða skal leitast við að endurspegla markaðsverð (e. Fair Value), eins og líklegt væri í viðskiptum milli viljugra og vel upplýstra ótengdra aðila. Verkaupi hyggst nota matið í tengslum við skuldabréfaútböð þar sem fasteignin er veðsett til tryggingar skuldabréfinu.

Í þessari skýrslu eru settar fram staðreyndir, forsendur og áætlanir um rekstur leigugeigna byggt á upplýsingum frá verkkaupa og greiningu KPMG, sem er grunnur verðmatsins. Vakin er athygli á því að verðmatsniðurstaðan er sett fram á ákveðnu matsbili þar sem nokkur óvissa ríkir á fasteignamarkaði með stærri eignir, sem getur haft áhrif á verðmatsniðurstöðuna.

Útreikningar og niðurstaða KPMG byggir meðal annars á gögnum og upplýsingum um fyrirliggjandi leigusamninga frá Stefni. Upplýsingarnar sem koma fram í þessari skýrslu endurspegla ekki niðurstöðu áreiðanleikakönnunar, né úttekt á fasteigninni, en varað er við að niðurstaða slíkrar vinnu gæti haft áhrif á undirliggjandi gögn og þar af leiðandi verðmatsniðurstöðuna. Af þeim sökum getur KPMG ekki ábyrgst nákvæmni né áreiðanleika þeirra upplýsinga sem hér koma fram né að þær séu tæmandi.

Þessi skýrsla er eingöngu ætluð til notkunar hjá verkkaupa í samræmi við tilgang verkefnisins. Gert er ráð fyrir að helstu niðurstöður sem fram koma í skýrslunni verði birtar samhliða skráningarlýsingu skuldabréfaútgáfu félagsins. Verkaupi og KPMG munu hafa samráð um birtingu niðurstaðna skýrslunnar.

Vilji verkkaupi frekari dreifingu á skýrslunni eða niðurstöðum hennar getur KPMG útbúið sérstaka samantekt eða útdrátt úr skýrslunni ef þess er óskað. Verði skýrslan birt þriðja aðila verður krafist undirskriftar skaðleysisfirlýsingar (e. Hold Harmless) af hans hálfu gagnvart KPMG.

Öll ákvörðunartaka í tengslum við áætlunina er alfarið í höndum verkkaupa og ber KPMG enga ábyrgð á ákvörðunum sem teknar eru á grundvelli hennar.

KPMG er ekki háð árangurstengdri þóknun við vinnslu þessa verkefnis og eru starfsmenn KPMG sem að verkefninu koma á engan hátt fjárhagslega háðir niðurstöðu verkefnisins.

Í tengslum við þessa skýrslu má hafa samband við:

Benedikt K. Magnússon
Advisory
Partner, Reykjavík
KPMG Iceland

Tel: + 354 545 6236
bmagnusson@kpmg.is

Ólafur Örn Ólafsson
Advisory
Senior Manager, Reykjavík
KPMG Iceland

Tel: + 354 545 6289
olafurolafsson@kpmg.is

Agnes Ísleifsdóttir
Advisory
Associate, Reykjavík
KPMG Iceland

Tel: + 354 545 6187
aisleifsdottir@kpmg.is

Samantekt niðurstaðna

Fasteign	Niðurstöður	Blaðsíða
Ofanleiti 2	■ Fasteignin í Ofanleiti 2 var áður leigð undir starfsemi Háskólans í Reykjavík en er í dag leigð út til sprota fyrirtækja og skóla. Húsnæðið er enn skráð sem skólabýgging hjá Þjóðskrá Íslands. ■ Fasteignin var byggð í tveimur áföngum sá fyrri árið 1997 en sá síðari árið 2001. Húsnæðið er þannig upp byggð að auðvelt er að skipta því upp í hálfar hæðir, um 740 m² hver helmingur, og leigja hana þannig í vel afmörkuðum hlutum. ■ Það er mat KPMG að sjóðstreymismat byggt á núverandi leigusamningum og kostnaðarhlutföllum endurspegli ekki mögulegt virði eignarinnar. Leigusamningar eru stuttir, leigutakar margir og smáir auk þess sem greiðslufallsáhætta þeirra getur verið hærri en hjá stærri fyrirtækjum. Einnig er viðhalds- og stjórnunarkostnaður í herra lægi. ■ KPMG telur að með því að leigja bygginguna út sem hefðbundið skrifstofuhúsnæði mætti bæði ná fram lengri leigusamningum, með að hámarki 5-8 leigutökum, herra leiguverði og lækka um leið stjórnunarkostnað. ■ Virði eignarinnar byggt á sjóðstreymismati miðað við forsendur KPMG væri á bilinu 1.4 til 1.6 ma.kr. eða um 184 til 206 þ.kr./m².	5 – 7 13 – 18

Verðmat á Ofanleiti 2

Niðurstöður – núverandi notkun

Niðurstöður miðað við núverandi notkun og forsendur eiganda

- Fasteignin að Ofanleiti 2 er 7.781 m² skv. Fasteignaskrá Íslands.
- Virði eignarinnar byggt á sjóðstreymismati m.v. núverandi leigutekjur, kostnaðarhlutföll og áætlanir eiganda er metið 1,2 til 1,4 ma.kr. sem jafngildir 162 til 176 þ.kr./m².
- Verðið er lágt þegar horft er til sambærilegra eigna, byggingarkostnaðar, fasteignamats og brunabótamats.
 - Gróft mat á sambærilegri nýbygging er um 1.670 m.kr. án lóðakostnaðar.
 - Ef horft er til fasteignamats þá er fermetraverð um 189 þ.kr./m² en 265 þ.kr./m² m.v. brunabótamat.
 - Fjöldi og lengd leigusamninga gerir það að verkum að stjórnunarkostnaður er mjög hár m.v. það sem almennt gerist í útleigu atvinnuhúsnæðis.
 - KPMG telur möguleika á að auka tekjur af húsinu og lækka stjórnunarkostnað með breyttri nýtingu þess.
- Leigutekjur árið 2013 eru áætlaðar um 142 m.kr. án vannýtingar og endurgreiðslustuðull sama ár því 110 mánuðir.
- Ávöxtunarkrafa fasteignarinnar (e. Net-yield) er um 5,8% sem jafngildir 3,3% álagi ofan á áhættulausa verðtryggða vexti.
- Miðað við núverandi leigusamning er meðal leiguverð 1.523 kr./m²/mán. sem er að mati KPMG í samræmi við það sem gerist víða á svæði pósthúsnúmers 108, s.s. á svæðinu kringum Ármúla. Reikna má með að leiguverð á því svæði sé á bilinu 1.300 – 1.800 kr./m²/mán.

Lykiltölur - Ofanleiti 2 - núverandi notkun			
		þ.kr.	þ.kr./m ²
Verðmæti eiginfjár leigueignar	30%	391.189	
Metnar skuldir	70%	912.656	
Heildarvirði fasteignar		1.303.845	168
Væntar heildartekjur 2012		120.869	
Lykiltölur			
Payback á 1 ári í mánuðum		110	
Net yield á 1 ári		5,8%	
Fermetrar		7.781	
Mánaðarleiga pr. m ² á ári 1		1.523	
Fasteignamat (þús.)		1.473.750	189
Brunabótamat (þús.)		2.061.200	265
Sértækt fasteignaálag (alpha álag)		2,1%	
Ávöxtunarkrafa eiginfjár		12,0%	

Heimild: KPMG greining

Krafa eigin fjár	EBITDA (100% grunnur)				
	96%	98%	100%	102%	104%
10,96%	1.303.327	1.321.009	1.338.691	1.356.373	1.374.056
11,46%	1.286.632	1.303.571	1.320.510	1.337.450	1.354.389
11,96%	1.271.329	1.287.587	1.303.845	1.320.104	1.336.362
12,46%	1.257.251	1.272.883	1.288.514	1.304.146	1.319.777
12,96%	1.244.257	1.259.310	1.274.363	1.289.416	1.304.470

Heimild: KPMG greining

Verðmat á Ofanleiti 2

Niðurstöður – breytt notkun

Niðurstöður miðað við forsendur KPMG

- Ofanleiti 2 er í eigu Sjálfseignarstofnunar Viðskiptaráðs Íslands um viðskiptamenntun (SVÍV) en megin tilgangur Viðskiptaráðs Íslands er að gæta hagsmuna íslensks viðskiptalífs. Má því leiða líkum að því að ákveðnar ívilnanir séu veittar þeim sprota- og frumkvöðlafyrirtækjum sem staðsett eru í húsnæðinu.
- KPMG telur að sjóðstreymi sem skapast af núverandi notkun húsnæðisins endurspeglir ekki markaðsverð eignarinnar. KPMG telur möguleika felast í að breyta notkun hússins í almennt skrifstofuhúsnæði með færri leigjendum sem hver nýtir stærri hluta hússins.
- Með þessu skapast forsendur fyrir hærri leigutekjum en ekki síst lækkun á stjórnunarkostnaði þar sem umsýsla við færri og stærri leigutaka væri minni.
- Þessi sviðsmynd byggir á eftirfarandi breytingum helstu forsenda:
 - Meðalleiguverð fer hækkandi til ársins 2015 þegar það er áætlað 1.600 kr./m²/mán.
 - Gert er ráð fyrir 15% vannýtingu árið 2012 en að hún fari lækkandi og árið 2018 er gert ráð fyrir 5% vannýtingu til framtíðar.
 - Viðhald er 900 kr./m²/ári í stað 1.285 kr./m²/ári.
 - Stjórnunarkostnaður er 2,0% af leiguverði í stað 6,2%.
 - Tryggingar er 0,12% af brunabótamati í stað 0,10%.
- Virði eignarinnar byggt á sjóðstreymismati miðað við breyttar forsendur væri á bilinu 1,4 til 1,6 ma.kr. eða um 184 til 206 þ.kr./m².
- Leigutekjur árið 2012 eru samkvæmt þessari breyttu notkun áætlaðar 142 m.kr. án vannýtingar og endurgreiðslustuðull sama ár því 127 mánuðir. Árið 2015 er áætlað að leigutekjur verði stöðugar eða um 150 m.kr. á ári án vannýtingar og endurgreiðslustuðullinn þá orðinn 120 mánuðir.

Lykiltölur - Ofanleiti 2 - breytt notkun			
		þ.kr.	þ.kr./m ²
Verðmæti eiginfjár leigueignar	30%	451.955	
Metnar skuldir	70%	1.054.372	
Heildarvirði fasteignar		1.506.328	194
Væntar heildartekjur 2012		120.875	
Lykiltölur			
Payback á 1 ári í mánuðum		127	
Net yield á 1 ári		5,2%	
Fermetrar		7.781	
Mánaðarleiga pr. m ² á ári 1		1.523	
Fasteignamat (þús.)		1.473.750	189
Brunabótamat (þús.)		2.061.200	265
Sértækt fasteignaálag (alpha álag)		1,5%	
Ávöxtunarkrafa eiginfjár		10,3%	

Heimild: KPMG greining

Krafa eigin fjár	EBITDA (100% grunnur)				
	96%	98%	100%	102%	104%
9,34%	1.510.780	1.532.356	1.553.933	1.575.509	1.597.085
9,84%	1.487.981	1.508.475	1.528.969	1.549.463	1.569.957
10,34%	1.467.295	1.486.811	1.506.328	1.525.844	1.545.361
10,84%	1.448.442	1.467.071	1.485.701	1.504.331	1.522.960
11,34%	1.431.191	1.449.012	1.466.833	1.484.654	1.502.475

Heimild: KPMG greining

- Ávöxtunarkrafa fasteignarinnar (e. Net-yield) m.v. fyrstu ár áætlunar er lág (5,2%) en krafan m.v. að fasteignin hafi náð fullri nýtingu til framtíðar árið 2018 er 6,7% sem er um 4,18% yfir áhættalausum vöxtum á markaði.



cutting through complexity™

© 2012 KPMG ehf. á Íslandi er aðili að alþjóðlegu neti KPMG, samtökum sjálfstæðra fyrirtækja sem aðild eiga að KPMG International Cooperative (“KPMG International”), svissnesku samvinnufélagi. Allur réttur áskilinn.

Nafn, kennimark og “cutting through complexity” eru skráð vörumerki KPMG International Cooperative (“KPMG International”).



KPMG ehf.
Fyrirtækjasvið
Borgartúni 27
105 Reykjavík
Ísland

Sími: 545 6000
Fax: 545 6001
Vefslóð: www.kpmg.is

Til Stefnir hf.
b.t. Heiðars Inga Ólafssonar
Borgartúni 19
105 Reykjavík

Dags. 13. desember 2012

Frá Fyrirtækjasviði KPMG

Yfirlýsing vegna gerðar verðmats á fasteignum að Ofanleiti 1 og 2 í tengslum við skuldabréfaútböð

Með verksamningi dagsettum 6. september 2012 („samningurinn“) var KPMG falið að gera sjálfstætt og óháð verðmat á virði fasteigna að Ofanleiti 1 og 2 fyrir hönd Stefnis hf., kt. 700996-2479, Borgartúni 19, 105 Reykjavík (hér eftir nefnt „Stefnir“ eða „félagið“). Matið var unnið vegna skuldabréfaútböðs til fjármögnunar ofangreindra fasteigna. Skuldabréfin er fyrirhugað að taka til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. í desember 2012. Verðmatið miðast við 31. ágúst 2012.

Verðmatið var unnið af Ólafi Erni Ólafssyni verkefnisstjóra, M.Sc. Verkfræði og M.Sc. Fjármálum fyrirtækja og Agnesi Ísleifsdóttur sérfræðingi, B.Sc. Viðskiptafræði, á fyrirtækjasviði KPMG, Borgartúni 27, 105 Reykjavík. Yfirumsjón með verkinu hafði Benedikt K. Magnússon, M.Sc. Fjármálum fyrirtækja, meðeigandi. Undirritaður og Ólafur Örn eru sérfræðingar í verðmati fasteigna og hafa góða þekkingu á starfsemi fasteignafélaga.

Vakin er athygli á að KPMG er ekki endurskoðandi ársreikninga Stefnis. Undirritaður lýsir því yfir að KPMG eða þeir starfsmenn sem að verðmatinu komu eru ekki háð árangurstengdri þóknun við vinnslu þessa verkefnis eða fjárhagslega háðir niðurstöðu verkefnisins.

Það er því mat KPMG að enginn vafi hafi leikið á að þeir sem að verðmatinu komu hafi getað gert sjálfstætt og óháð verðmat í samræmi við samninginn. Jafnframt lýsir undirritaður því yfir að þeir sem að verkefninu komu hafa engra persónulegra hagsmuna að gæta gagnvart Stefni.

Reykjavík, 13. desember 2012
F.h. KPMG ehf.

Benedikt K. Magnússon, meðeigandi

**10. ÁRSHLUTAREIKNINGUR OFANLEITIS 1 EHF. 30.6.2012 OG
 ÁRSREIKNINGUR OFANLEITIS 1 EHF. 31.12.2011**

Ofanleiti 1 ehf.

Árshlutareikningur 30. júní 2012

Efnisyfirlit

bls.

Skýrsla stjórnar	2
Áritun endurskoðenda	3
Rekstrarreikningur	4
Efnahagsreikningur	5
Sjóðstreymi	6
Skýringar og sundurliðanir	8 - 10

Ofanleiti 1 ehf.
Kennitala 561211-0780
Ofanleiti 1, 103 Reykjavík

Skýrsla stjórnar

Meginstarfsemi félagsins

Oðanleiti 1 ehf. (O1 ehf.) var stofnað í desember 2011. Tilgangur þess er að auka samkeppnishæfni íslensks atvinnulífs með því að efla og bæta menntun, rannsóknir og nýsköpun sem nýtist atvinnulífinu. Í þeim tilgangi rekur félagið fasteign undir starfsemi sem fellur að hlutverki Verzlunarskóla Íslands og aðra þá starfsemi sem þjónað getur þessu hlutverki. Hlutverk félagsins er ekki að afla hluthöfum þess fjárhagslegs ávinnings af rekstri.

Starfsemin á tímabilinu

Félagið leigði á tímabilinu Verzlunarskóla Íslands ses. allt húsnæði í eigu þess og að álit stjórnar og framkvæmdastjóra félagsins koma í árshlutareikningi þessum fram allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í lok tímabilsins, rekstrarárangri tímabilsins og fjárhagslegri þróun á tímabilinu komi fram í árshlutareikningnum.

Ráðstöfun taps

Stjórn félagsins leggur til að tap tímabilsins verði fært á ójafnað tap.

Eignaraðild

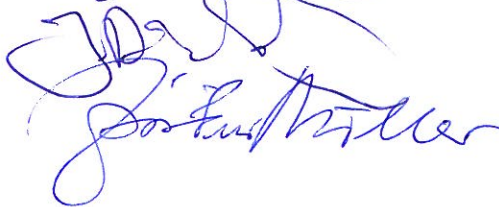
Verzlunarskóli Íslands ses. á allt hlutfé félagsins í lok tímabilsins.

Stjórn og framkvæmdastjóri O1 ehf. staðfesta hér með árshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar - 30. júní 2012 með undirritun sinni.

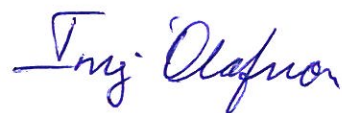
Reykjavík, 21. september 2012

Í stjórn





Framkvæmdastjóri



Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa Ofanleitis 1 ehf.

Inngangur

Við höfum kannað meðfylgjandi árshlutareikning Ofanleitis 1 ehf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. júní 2012. Árshlutareikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar. Stjórnendur eru ábyrgir fyrir gerð og framsetningu árshlutareikningsins í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur. Ábyrgð okkar felst í þeirri ályktun sem af könnun okkar leiðir.

Umfang könnunar

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

Ályktun

Við könnun okkar kom ekkert fram sem bendir til annars en að meðfylgjandi árshlutareikningur gefi glögga mynd af afkomu félagsins á tímabilinu, efnahag þess 30. júní 2012 og breytingu á handbæru fé á tímabilinu, í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur.

Reykjavík, 21. september 2012

PricewaterhouseCoopers ehf.



Reynir Vignir
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur janúar - júní 2012

	Skýr	1/1 - 30/6 2012
Rekstrartekjur		
Húsaleigutekjur	2	<u>87.000.000</u>
Rekstrargjöld		
Rekstrarkostnaður fasteignar	3	15.317.495
Annar rekstrarkostnaður	4	97.687
Afskriftir	5	<u>19.576.924</u>
		<u>34.992.106</u>
Rekstrarhagnaður		52.007.894
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)		
Vaxtagjöld og verðbætur langtímalána		<u>(65.591.577)</u>
Tap fyrir skatta		(13.583.683)
Tekjuskattur		0
Tap tímabilsins		<u><u>(13.583.683)</u></u>

Efnahagsreikningur 30. júní 2012

Eignir	Skýr	30/6 2012	31/12 2011
Fastafjármunir			
Varanlegir rekstrarfjármunir	2		
Fasteignin Ofanleiti 1		<u>1.303.318.906</u>	<u>1.322.895.830</u>
Veltufjármunir			
Aðrar skammtímakröfur		1.436.315	0
Handbært fé		<u>26.598.664</u>	<u>0</u>
		<u>28.034.979</u>	<u>0</u>
Eignir samtals		<u><u>1.331.353.885</u></u>	<u><u>1.322.895.830</u></u>

Eigið fé og skuldir	Skýr	30/6 2012	31/12 2011
Eigið fé	6		
Hlutfé		122.395.830	122.395.830
Ójafnað tap		<u>(32.482.129)</u>	<u>(18.898.446)</u>
		<u>89.913.701</u>	<u>103.497.384</u>

Skuldir			
Langtímaskuldir:	7		
Lán í íslenskum krónum		1.130.061.814	1.111.666.667
Skammtímaskuldir:			
Skuld við móðurfélag	8	68.256.929	68.119.071
Næsta árs afborganir langtímaskuldar	7	39.651.292	38.333.333
Aðrar skammtímaskuldir		<u>3.470.149</u>	<u>1.279.375</u>
		<u>111.378.370</u>	<u>107.731.779</u>

Skuldir samtals		<u><u>1.241.440.184</u></u>	<u><u>1.219.398.446</u></u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>1.331.353.885</u></u>	<u><u>1.322.895.830</u></u>

Aðrar upplýsingar	9
--------------------------	---

Sjóðstreymi janúar - júní 2012

Rekstrarhreyfingar	Skýr	1/1 - 30/6 2012
Veltufé frá rekstri:		
Tap tímabilsins		(13.583.683)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Afskriftir		19.576.924
Áfallnir vextir langtímalána		2.190.774
Áfallnar verðbætur langtímalána		40.371.803
		<u>48.555.818</u>
Lækkun (hækkun) rekstrartengdra eigna:		
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		(1.436.315)
Handbært fé frá rekstri		<u>47.119.503</u>
Fjármögnunarhreyfingar		
Afborgun langtímalána		(20.658.697)
Skuld við tengda aðila, breyting		137.858
		<u>(20.520.839)</u>
Breyting á handbæru fé		26.598.664
Handbært fé 1/1		0
Handbært fé í lok tímabilsins		<u><u>26.598.664</u></u>

Skýringar

1. Yfirlit um helstu reikningsskilaaðferðir

Ofanleiti 1 ehf. er með heimilisfesti á Íslandi og er skráð aðsetur félagsins að Ofanleiti 1, 103 Reykjavík.

Félagið er hluti af samstæðu en móðurfélag þess er Verzlunarskóli Íslands ses, Ofanleiti 1, 103 Reykjavík.

1.1 Grundvöllur reikningsskila

Árshlutareikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga. Hér að neðan er gerð er grein fyrir helstu reikningsskilaaðferðum sem notaðar eru við gerð reikningsskilanna.

Við gerð reikningsskilanna þurfa stjórnendur að meta ýmis atriði og gefa sér forsendur um mat á eignum, skuldum, tekjum og gjöldum. Þó svo að mót þessi séu samkvæmt bestu vitund stjórnenda geta raunveruleg verðmæti þeirra liða sem þannig eru metnir reynst önnur en niðurstaða samkvæmt matinu.

1.2 Innlausn tekna

Tekjur í rekstrarreikningi eru innheimt húsaleiga.

1.3 Handbært fé

Handbært fé samanstendur af óbundnum bankainnistæðum.

1.4 Varanlegir rekstrarfjármunir

Varanlegir rekstrarfjármunir eru færðir á kostnaðarverði að frádregnum afskriftum.

Afskriftir eru reiknaðar samkvæmt beinlínuaðferð til að gjaldfæra mismun á kostnaðar-/endurmetnu verði og hrakvirði á áætluðum endingartíma eignanna sem hér segir:

Fasteign 30 - 40 ár

1.5 Verðtryggðar skuldir

Skuldir sem háðar eru verðtryggingarákvæðum eru uppfærðar miðað við vísitölur í byrjun júlí 2012 og eru verðbætur færðar í rekstrarreikning.

Skýringar

2. Húsaleigutekjur

1/1 - 30/6 2012

Húsaleiga Verzlunarskóli Íslands	87.000.000
--	------------

3. Rekstrarkostnaður fasteigna

Fasteignagjöld	10.153.440
Vatns- og fráveitugjöld	2.773.188
Vátryggingar	1.664.034
Viðhaldskostnaður	726.833
	<u>15.317.495</u>

4. Annar rekstrarkostnaður

Annar rekstrarkostnaður greinist þannig: 1/1 - 30/6 2012

Reikningsleg aðstoð	97.687
---------------------------	--------

5. Varanlegir rekstrarfjármunir

Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir greinast þannig:

	Fasteign	Samtals
Bókfært verð 1/1	1.322.895.830	1.322.895.830
Afskriftir	(19.576.924)	(19.576.924)
Bókfært verð 30/6	<u>1.303.318.906</u>	<u>1.303.318.906</u>

Bókfært verð í lok tímabilsins greinist þannig:

Kostnaðarverð	1.322.895.830	1.322.895.830
Afskrifað samtals	(19.576.924)	(19.576.924)
Bókfært verð 30/6	<u>1.303.318.906</u>	<u>1.303.318.906</u>

Upplýsingar varðandi fasteign félagsins í lok tímabilsins:

	Fasteignamat, húss og lóðar	Brunabóta- mat	Bókfært verð
Ofanleiti 1	<u>1.538.400.000</u>	<u>3.166.900.000</u>	<u>1.303.318.906</u>

Skýringar

6. Eigið fé

Hlutfé

Hlutfé félagsins er að nafnverði kr. 122.395.830 og eitt atkvæði fylgir hverri krónu nafnverðs.

Yfirlit um breytingar á eiginfjárreikningum

	Hlutfé	Ójafnað tap	Samtals
Staða 1/1	122.395.830	(18.898.446)	103.497.384
Tap tímabilsins	0	(13.583.683)	(13.583.683)
Staða 30/6	<u>122.395.830</u>	<u>(32.482.129)</u>	<u>89.913.701</u>

7. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir

Stefnir - OFAN VÍ Fagfjárfestingarsjóður, 4,45% fastir verðtryggðir vextir	<u>1.169.713.106</u>
--	----------------------

Afborganir af skuldum við lánastofnanir 30. júní 2012 greinast þannig á næstu tímabil:

Tímabilið 1.7.2012 - 30.6.2013	39.651.292
Tímabilið 1.7.2013 - 30.6.2014	39.651.292
Tímabilið 1.7.2014 - 30.6.2015	39.651.292
Tímabilið 1.7.2015 - 30.6.2016	39.651.292
Tímabilið 1.7.2016 - 30.6.2017	39.651.292
Síðar	<u>971.456.647</u>
	<u>1.169.713.106</u>

Langtímaskuldir samtals kr. 1.169.713.106 koma þannig fram í efnahagsreikningi:

Afborganir næstu 12 mánaða, færðar meðal skammtímaskulda	39.651.292
Afborganir með gjalddaga eftir eitt ár eða síðar færðar sem langtímaskuldir	<u>1.130.061.814</u>
	<u>1.169.713.106</u>

Skýringar

8. Viðskipti við tengda aðila

Tengdir aðilar félagsins sem viðskipti eða skuld er við á tímabilinu er aðeins móðurfélagið Verzlunarskóli Íslands ses. Upplýsingar varðandi viðskipti við tengdan aðila eru eftirfarandi:

	1/1 - 30/6 2012	1/1 - 30/6 2011
Vörusala og þjónusta	87.000.000	0
	30/6 2012	31/12 2011
Skuldir við tengdan aðila í lok tímabilsins	68.256.929	68.119.071

9. Aðrar upplýsingar

Skattamál

Samkvæmt 4. gr. laga um tekjuskatt eru félög undanþegin greiðslu tekjuskatts sem verja hagnaði sínum einungis til almannaheilla og hafa það að einasta markmiði samkvæmt samþykktum sínum.

Í samþykktum félagsins eru ákvæði þess efnis að hagnaði af rekstri þess verði aðeins ráðstafað til að efla starfsemina í samræmi við hlutverk þess. Félaginu er óheimilt að verja hagnaði, réttindum eða eignum til annarra verkefna en þeirra sem samræmast hlutverki og starfsemi þess. Ekki verður greiddur arður úr félaginu.

Félagið uppfyllir skilyrði 4. gr. laga um tekjuskatt og óskað hefur verið eftir því að skattfyrirvöld staðfesti að það sé undanþegið greiðslu tekjuskatts.

Veðsetningar og leigusamningur

Fasteign félagsins er veðsett fyrir langtímaskuldum þeim sem tilgreindar eru í skýringu nr. 4 hér að ofan en þær voru að eftirstöðvum 1.150 millj. króna í lok tímabilsins.

Félagið hefur að auki veitt OFAN VÍ Fagfjárfestingarsjóði handveð, í fjárkröfum og bankareikningi sem félagið mun eignast, til tryggingar greiðslum á langtímaskuldum félagsins.

Félagið hefur gert samning við Verzlunarskóla Íslands ses. um leigu á fasteign félagsins. Upphafstími samningsins er 1. janúar 2012, hann er ótímabundinn en uppsegjanlegur af beggja hálfu með 12 mánaða fyrirvara.

Ofanleiti 1 ehf.

Ársreikningur 2011

Efnisyfirlit

bls.

Skýrsla stjórnar	2
Áritun endurskoðenda	3
Rekstrarreikningur	4
Efnahagsreikningur	5
Sjóðstreymi	6
Skýringar og sundurliðanir	7 - 9

Ofanleiti 1 ehf.
Kennitala 561211-0780
Ofanleiti 1, 103 Reykjavík

Skýrsla stjórnar

Meginstarfsemi félagsins

Ofanleiti 1 ehf. (O1 ehf.) var stofnað í desember 2011. Tilgangur þess er að auka samkeppnishæfni íslensks atvinnulífs með því að efla og bæta menntun, rannsóknir og nýsköpun sem nýtist atvinnulífinu. Í þeim tilgangi rekur félagið fasteign undir starfsemi sem fellur að hlutverki Verzlunarskóla Íslands og aðra þá starfsemi sem þjónað getur þessu hlutverki. Hlutverk félagsins er ekki að afla hluthöfum þess fjárhagslegs ávinnings af rekstri.

Starfsemin á árinu

Við stofnun félagsins lagði stofnandi þess fram sem hlutafé fasteignina Ofanleiti 1 ehf. á bókfærðu verði, að fráðregnum skuldum sem henni fylgdu. Bókfært verð fasteignarinnar var við yfirfærsluna kr. 1.322.895.830 og áhvílandi skuldir námu kr. 1.200.500.000. Mismunur þessara fjárhæða, kr. 122.395.830 er hlutafé félagsins við stofnun þess. Enginn rekstur var í félaginu á árinu en í rekstrarreikningi er gjaldfærður kostnaður vegna stofnunar félagsins og lántökukostnaður.

Að áliti stjórnar og framkvæmdastjóra félagsins koma í ársreikningi þessum fram allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í árslok.

Ráðstöfun taps

Stjórn félagsins leggur til að tap ársins verði fært á ójafnað tap.

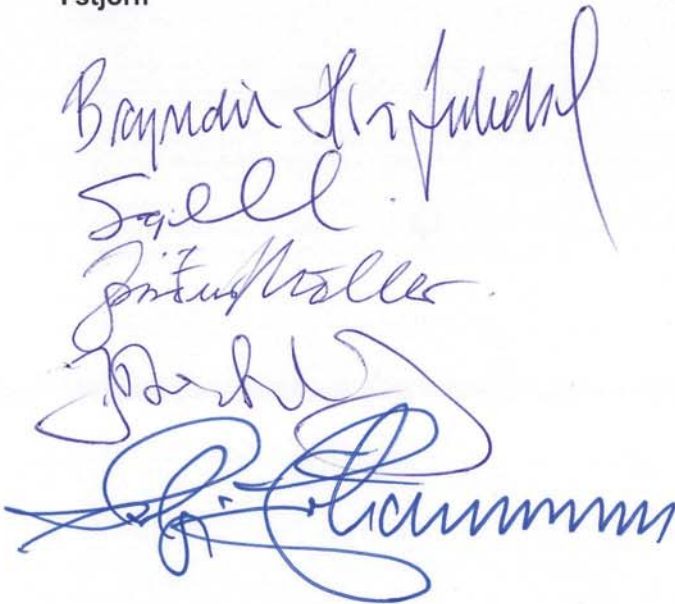
Eignaraðild

Verzlunarskóli Íslands ses. á allt hlutafé félagsins í lok ársins.

Stjórn og framkvæmdastjóri O1 ehf. staðfesta hér með ársreikning félagsins fyrir árið 2011 með undirritun sinni.

Reykjavík, 27. mars 2012

Í stjórn



Framkvæmdastjóri



Áritun endurskoðanda

Til stjórnar Ofanleitis 1 ehf.

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Ofanleitis 1 ehf. fyrir árið 2011. Ársreikningurinn hefur að geyma skýrslu stjórnar, rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningsskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Ábyrgð stjórnenda á ársreikningnum

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

Ábyrgð endurskoðanda

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

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

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

Álit

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu Ofanleitis 1 ehf. á árinu 2011, efnahag hans 31. desember 2011 og breytingu á handbæru fé á árinu 2011, í samræmi við lög um ársreikninga og settar reikningsskilareglur og að skýrsla stjórnar hafi að geyma þær upplýsingar, komi þær ekki fram annars staðar í ársreikningnum, sem þar ber að veita samkvæmt lögum um ársreikninga.

Reykjavík, 27. mars 2012

PricewaterhouseCoopers ehf



Reynir Vignir
löggiltur endurskoðandi

Rekstrarreikningur 2011

	Skýr	16.12.-31.12.2011
Rekstrargjöld		
Stofnkostnaður		371.900
Aðkeypt sérfræðipjónusta v/fasteignabreytinga		2.095.644
Lántökukostnaður		15.151.527
Áfallnir vextir		1.279.375
		<u>18.898.446</u>
Rekstrartap		(18.898.446)
Tap ársins		<u><u>(18.898.446)</u></u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2011

Eignir	Skýr	2011
Fastafjármunir		
Varanlegir rekstrarfjármunir	2	
Fasteignin Ofanleiti 1		1.322.895.830
Eignir samtals		<u>1.322.895.830</u>

Eigið fé og skuldir	Skýr	2011
Eigið fé	3	
Hlutfé		122.395.830
Óráðstafað eigið fé		<u>(18.898.446)</u>
		103.497.384

Skuldir		
Langtímaskuldir:	4	
Lán í íslenskum krónum		<u>1.111.666.667</u>
Skammtímaskuldir:		
Skuld við móðurfélag		68.119.071
Næsta árs afborganir langtímaskuldar	4	38.333.333
Aðrar skammtímaskuldir		<u>1.279.375</u>
		107.731.779

Skuldir samtals		<u>1.219.398.446</u>
------------------------	--	----------------------

Eigið fé og skuldir samtals		<u>1.322.895.830</u>
------------------------------------	--	----------------------

Aðrar upplýsingar	5	
--------------------------	---	--

Sjóðstreymi ársins 2011

Rekstrarhreyfingar	Skýr	16.12.-31.12.2011
Veltufé frá rekstri:		
Tap ársins		(18.898.446)
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:		
Rekstrarkostnaður greiddur af móðurfélagi		17.619.071
Áfallnir vextir langtímalána		1.279.375
		<u>0</u>
Handbært fé 1/1		<u>0</u>
Handbært fé í lok ársins		<u><u>0</u></u>

Skýringar

1. Yfirlit um helstu reikningsskilaaðferðir

Ofanleiti 1 ehf. er með heimilisfesti á Íslandi. Skráð aðsetur félagsins er að Ofanleiti 1, 103 Reykjavík.

Félagið er hluti af samstæðu en móðurfélag þess er Verzlunarskóli Íslands ses, Ofanleiti 1, 103 Reykjavík.

1.1 Grundvöllur reikningsskila

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við lög um ársreikninga. Hér að neðan er gerð er grein fyrir helstu reikningsskilaaðferðum sem notaðar eru við gerð reikningsskilanna.

Við gerð reikningsskilanna þurfa stjórnendur að meta ýmis atriði og gefa sér forsendur um mat á eignum, skuldum, tekjum og gjöldum. Þó svo að mót þessi séu samkvæmt bestu vitund stjórnenda geta raunveruleg verðmæti þeirra liða sem þannig eru metnir reynst önnur en niðurstaða samkvæmt matinu.

1.2 Varanlegir rekstrarfjármunir

Fasteign félagsins var færð yfir til þess þann 31.12.2011 og því reiknast ekki afskrift á árinu.

1.3 Verðtryggðar skuldir

Skuldir sem háðar eru verðtryggingarákvæðum eru uppfærðar miðað við vísitölur í byrjun janúar 2012.

Skýringar

2. Varanlegir rekstrarfjármunir

Varanlegir rekstrarfjármunir og afskriftir greinast þannig:

	Fasteign	Samtals
Bókfært verð við stofnun félagsins í desember 2011	1.322.895.830	1.322.895.830
Bókfært verð 31/12	<u>1.322.895.830</u>	<u>1.322.895.830</u>

Upplýsingar varðandi fasteign félagsins í árslok:

	Fasteignamat, húss og lóðar	Brunabóta- mat	Bókfært verð
Ofanleiti 1	1.513.000.000	2.791.300.000	1.322.895.830

Fasteignin að Ofanleiti 1 var færð inn til félagsins við stofnun þess og verðmæti hennar var metið það sama og bókfært verð var hjá SVÍV ses. við yfirfærsluna.

3. Eigið fé

Hlutfé

Hlutfé félagsins er að nafnverði kr. 122.395.830 og eitt atkvæði fylgir hverri krónu nafnverðs.

Yfirlit um breytingar á eiginfjárreikningum

	Hlutfé	Ójafnað tap	Samtals
Hlutfjárártillag ársins	122.395.830	0	122.395.830
Tap ársins	0	(18.898.446)	(18.898.446)
Staða 31/12	<u>122.395.830</u>	<u>(18.898.446)</u>	<u>103.497.384</u>

Skýringar

4. Langtímaskuldir

Yfirlit um langtímaskuldir

Stefnir - OFAN VÍ Fagfjárfestingarsjóður, 4,45% fastir verðtryggðir vextir	1.150.000.000
--	---------------

Afborganir af skuldum við lánastofnanir 31. desember 2011 greinast þannig á næstu ár:

Árið 2012	38.333.333
Árið 2013	38.333.333
Árið 2014	38.333.333
Árið 2015	38.333.333
Árið 2016	38.333.333
Síðar	958.333.335
	<u>1.150.000.000</u>

Langtímaskuldir samtals kr. 1.150.000.000 koma þannig fram í efnahagsreikningi:

Afborganir ársins 2012, færðar meðal skammtímaskulda	38.333.333
Afborganir með gjalddaga eftir eitt ár eða síðar færðar sem langtímaskuldir	1.111.666.667
	<u>1.150.000.000</u>

5. Aðrar upplýsingar

Skattamál

Samkvæmt 4. gr. laga um tekjuskatt eru félög undanþegin greiðslu tekjuskatts sem verja hagnaði sínum einungis til almannaheilla og hafa það að einasta markmiði samkvæmt samþykktum sínum.

Í samþykktum félagsins eru ákvæði þess efnis að hagnaði af rekstri þess verði aðeins ráðstafað til að efla starfsemina í samræmi við hlutverk þess. Félaginu er óheimilt að verja hagnaði, réttindum eða eignum til annarra verkefna en þeirra sem samræmast hlutverki og starfsemi þess. Ekki verður greiddur arður úr félaginu.

Félagið uppfyllir skilyrði 4. gr. laga um tekjuskatt og óskað hefur verið eftir því að skattfyrvöld staðfesti að það sé undanþegið greiðslu tekjuskatts.

Veðsetningar og leigusamningur

Fasteign félagsins er veðsett fyrir langtímaskuldum þeim sem tilgreindar eru í skýringu nr. 4 hér að ofan en þær voru að eftirstöðvum 1.150 millj. króna í árslok.

Félagið hefur að auki veitt OFAN VÍ Fagfjárfestingarsjóði handveð, í fjárkröfum og bankareikningi sem félagið mun eignast, til tryggingar greiðslum á langtímaskuldum félagsins.

Félagið hefur gert samning við Verzlunarskóla Íslands ses. um leigu á fasteign félagsins. Upphafstími samningsins er 1. janúar 2012, hann er ótímabundinn en uppsegjanlegur af beggja hálfu með 12 mánaða fyrirvara.

11. SAMÞYKKTIR OFANLEITIS 1 EHF.

Samþykktir fyrir Ofanleiti 1 ehf.

1. gr.

Félagið er einkahlutafélag og er **nafn** þess **Ofanleiti 1 ehf.**

2. gr.

Heimilisfang félagsins er að Ofanleiti 1, 103 Reykjavík.

3. gr.

Hlutverk félagsins er að auka samkeppnishæfni íslensks atvinnulífs með því að efla og bæta menntun, rannsóknir og nýsköpun sem nýtist atvinnulífinu. Í þeim tilgangi rekur félagið fasteign undir starfsemi sem fellur að hlutverki Verzlunarskóla Íslands og aðra þá starfsemi sem þjónað getur þessu hlutverki.

4. gr.

Hlutfé félagsins er kr. 122.395.830,- krónur eitt hundrað tuttugu og tvær milljónir þrjú hundruð níutíu og fimm þúsund áttahundruð og þrjátíu. Hver **hlutur** er að fjárhæð kr. 1 -króna að nafnverði, eða margfeldi þeirrar fjárhæðar. Eitt atkvæði fylgir hverri krónu í hlutfé.

5. gr.

Heimilt er að **hækka hlutfé** félagsins með ályktun hluthafafundar og þarf til sama magn atkvæða og til breytinga á samþykktum þessum. Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að öllum nýjum hlutum í sínum eigin flokkum í hlutfalli við skráða hlutfjáreign sína. Hluthafafundur einn getur ákveðið **lækkun hlutfjár**.

Sé hluthafi einn getur hann að lagaskilyrðum fullnægðum skráð hækkun eða lækkun hlutfjár í gerðabók.

6. gr.

Stjórn félagsins skal halda **hlutaskrá** samkvæmt lögum.

7. gr.

Eigendaskipti að hlutum í félaginu öðlast ekki gildi gagnvart því fyrr en stjórn þess hefur verið tilkynnt um það skriflega eða þau hafa verið færð í gerðabók einkahlutafélags eins aðila.

Stjórn félagsins hefur **forkaupsrétt** fyrir félagsins hönd að fölum hlutum. Að félaginu frágengnu hefur hluthafi forkaupsrétt að hlutum í hlutfalli við hlutfjáreign sína. Verði ágreiningur um verð hluta skal það ákveðið með mati tveggja óvilhallra manna sem dómkvaddir skulu til þess

starfa. Forkaupsréttarhafi hefur tveggja mánaða frest til að beita forkaupsrétti sínum og telst fresturinn frá tilkynningu til stjórnar um tilboð. Þá mega eigi líða fleiri en þrír mánuðir frá því að kaup voru ákveðin þar til kaupverð er greitt.

Óheimilt er að **veðsetja** eða **gefa** hluti í félaginu án samþykkis félagsstjórnar.

8. gr.

Félagið má eigi veita **lán** út á hluti sína nema lög leyfi. Félaginu er heimilt að kaupa **eigin hluti** að því marki sem lög leyfa. Óheimilt er að neyta atkvæðisréttar fyrir þá hluti sem félagið á sjálft.

9. gr.

Hluthafi ber ekki **ábyrgð** á skuldbindingum félagsins fram yfir hlut sinn í félaginu.

10. gr.

Æðsta vald í málefnum félagsins er í höndum lögmætra hluthafafunda séu hluthafar fleiri en einn en ella í höndum hluthafans, sbr. lög um einkahlutafélög (ehfl.).

11. gr.

Aðalfundur skal haldinn fyrir lok ágúst ár hvert.

Sé hluthafi einn þarf ekki að halda aðalfund heldur skal hluthafinn taka viðeigandi ákvarðanir skv. 59. gr. ehfl. og skrá þær í gerðabók skv. 55. gr. ehfl.

Aukafundi skal halda eftir ákvörðun stjórnar eða að kröfu hluthafa sem ráða a.m.k. einum tíunda hluta hlutafjár í félaginu. Skal krafan skriflega gerð og fundarefni tilgreint og fundur boðaður þá innan fjórtán daga. Ef stjórnin skirrist við að boða fund eftir móttöku slíkrar kröfu má leita atbeina stjórnvalda samkvæmt lögum um einkahlutafélög.

Sé hluthafi einn tekur hann afstöðu til mála, sem almennt er fjallað um á aukafundum, og skráir ákvarðanir í gerðabók.

12. gr.

Félagsstjórn skal **boða** til hluthafafunda með tilkynningu til hvers hluthafa í ábyrgðarbréfi eða símskeyti eða á annan jafnsannanlegan hátt. Aðalfund skal boða með minnst fjórtán daga fyrirvara en aukafund með minnst sjö daga fyrirvara. Fundarefnis skal getið í fundarboði.

Hluthafafundur er **lögmætur** ef hann er löglega boðaður og hann sækja hluthafar eða umboðsmenn þeirra sem hafa yfir að ráða helmingi hlutafjár í félaginu að minnsta kosti. Verði fundur ólögmætur vegna annmarka að þessu leyti skal boðað til nýs fundar innan mánaðar með sjö daga fyrirvara og verður sá fundur lögmætur til að ræða þau mál sem ræða átti á fyrri fundinum ef hann sækja hluthafar eða umboðsmenn þeirra sem ráða yfir 10% hlutafjár í félaginu hið minnsta.

13. gr.

Eitt **atkvæði** fylgir hverri 1 krónu í hlutafé. Hluthafar geta með skriflegu umboði veitt umboðsmönnum heimild til að sækja hluthafafund og fara með atkvæðisrétt sinn.

Á hluthafafundi ræður **afl atkvæða** nema öðruvísi sé fyrir mælt í landslögum eða samþykktum þessum. **Samþykki allra** hluthafa þarf til þess:

- a. að skylda hluthafa til að leggja fram fé í félagsþarfir fram yfir skuldbindingar sínar,
- b. að takmarka heimild manna til meðferðar á hlutum sínum eða
- c. að breyta ákvæðum samþykktanna um hlutdeild manna í félaginu eða jafnrétti þeirra á milli.

Tillögur um **breytingar á samþykktum** félagsins eða um **sameiningu** þess við önnur félög eða fyrirtæki má ekki taka til meðferðar á fundum þess nema þess hafi verið getið í fundarboði.

14. gr.

Tillögur stjórnar eða hluthafa, sem leggja skal fyrir aðalfund, þar á meðal tillaga um stjórn, skulu liggja fyrir eigi síðar en viku fyrir fundinn. Tillögur um breytingar á samþykktum skal kynna hluthöfum a.m.k. viku fyrir fund. Að öðrum kosti verða þær ekki teknar til afgreiðslu.

Á **aðalfundi** skulu tekin fyrir þessi **mál**:

1. Stjórn félagsins skal skýra frá hag félagsins og rekstri þess á liðnu starfsári.
2. Efnahagsreikningur og rekstrarreikningur félagsins fyrir liðið starfsár skulu lagðir fram ásamt athugasemdum endurskoðenda eða skoðunarmanna félagsins til samþykktar.
3. Stjórn félagsins skal kjörin og endurskoðendur eða skoðunarmenn.
4. Tekin skal ákvörðun um hvernig fara skal með hagnað eða tap í samræmi við ákvæði 16. gr. og um framlög í varasjóð.
5. Ákvörðun skal tekin um greiðslur til stjórnar- og skoðunarmanna fyrir störf þeirra á starfsárinu.
6. Umræður og atkvæðagreiðslur um önnur málefni sem löglega eru upp borin.

Verði hluthafi einn skal hann taka ákvarðanir skv. 59. gr. ehfl.

15. gr.

Fundargerðarbók skal haldin og í hana skráð það sem gerist á hluthafafundum.

Sé hluthafi einn skráir hann ákvarðanir í gerðabók.

16. gr.

Hagnaði félagsins, réttindum eða eignum, skal aðeins ráðstafað til eflingar starfseminnar í samræmi við hlutverk félagsins.

17. gr.

Stjórn félagsins skal skipuð fimm mönnum, kjörnum á aðalfundi til eins árs í senn.

Stjórn félagsins stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja manni. Meirihluti stjórnar ritar firmað.

Stjórnarfundir eru lögmætir ef meirihluti stjórnarmanna sækir fund. Afl atkvæða ræður afgreiðslu mála. Verði atkvæði jöfn ræður atkvæði formanns úrslitum. Halda skal fundargerð um stjórnarfund.

18. gr.

Stjórnin skiptir sjálf með sér verkum. Formaður boðar til **stjórnarfunda**. Hver stjórnarmaður getur krafist stjórnarfundar. Sama rétt á framkvæmdastjóri ef hann er ráðinn til félagsins.

19. gr.

Stjórn félagsins getur ráðið **framkvæmdastjóra** og ákveður starfskjör hans. Hún veitir og prókúruumboð fyrir félagið.

Sé framkvæmdastjóri ráðinn til félagsins hefur hann með höndum stjórn á daglegum rekstri félagsins, kemur fram fyrir þess hönd í öllum málum sem varða venjulegan rekstur, fer með prókúruumboð og getur skuldbundið félagið í málum sem eru á verksviði hans. Hann sér um reikningshald og ráðningu starfsliðs. Framkvæmdastjóra ber að veita stjórnarmönnum og endurskoðendum eða skoðunarmönnum allar upplýsingar um rekstur félagsins sem þeir kunna að óska og veita ber samkvæmt lögum.

Framkvæmdastjóri ber ábyrgð á rekstrinum gagnvart stjórn. Hann situr fundi stjórnar með málsfrelsi og tillögurétti nema stjórnin ákveðið annað um einstaka fundi. Hinn daglegi rekstur tekur ekki til ráðstafana sem eru óvenjulegar eða meiriháttar. Slíkar ráðstafanir getur framkvæmdastjóri aðeins gert samkvæmt sérstakri heimild frá stjórn, nema ekki sé unnt að bíða ákvarðana stjórnar án verulegs óhagræðis fyrir starfsemi félagsins. Í slíkum tilvikum skal stjórninni tafarlaust tilkynnt um rástöfunina.

20. gr.

Á aðalfundi félagsins skal kjósa **einn eða fleiri löggilta endurskoðendur eða skoðunarmenn**. Skulu þeir rannsaka reikninga félagsins fyrir hvert starfsár og leggja niðurstöður sínar fyrir aðalfund. Endurskoðendur eða skoðunarmenn má ekki kjósa úr hópi stjórnarmanna eða starfsmanna félagsins.

21. gr.

Starfsár og **reikningsár** er almanaksárið. Stjórnin skal hafa lokið gerð **ársreikninga** og lagt fyrir endurskoðendur eða skoðunarmenn eigi síðar en tveimur vikum fyrir aðalfund.

22. gr.

Engin **sérreittindi** fylgja hlutum í félaginu. Hluthafar þurfa ekki að sæta **innlausn** hluta sinna nema lög standi til annars.

23. gr.

Samþykktum þessum má **breyta** á lögætum aðalfundi eða aukafundi með 2/3 hlutum greiddra atkvæða, svo og með samþykki hluthafa sem ráða yfir a.m.k. 2/3 hlutum af því hlutafé í félaginu sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum, enda sé annað atkvæðamagn ekki áskilið í samþykktum eða landslögum, sbr. 68. gr. ehfl.

Sé hluthafi einn getur hann breytt samþykktun þessum með skráningu ákvörðunar í gerðabók, sbr. 55. og 59. gr. ehfl.

24. gr.

Með tillögur um **slit** og skipti á félaginu og um samruna við önnur félög skal fara sem um breytingar á samþykktum þessum. Þarf atkvæði 2/3 hluthafa sem sækja fund og hluthafa sem ráða minnst 2/3 hlutum af heildarhlutafé félagsins til að ákvörðun um slit, skipti eða samruna sé gild. Hluthafafundur, sem tekið hefur löglega ákvörðun um slit eða skipti félagsins, skal einnig ákveða ráðstöfun eigna og greiðslu skulda. Við félagsslit skal ráðstafa eignum félagsins í samræmi við hlutverk félagsins skv. 3. gr.

25. gr.

Þar sem ákvæði samþykktu þessara segja ekki til um hvernig með skuli farið skal hlíta **ákvæðum laga** um einkahlutafélög, svo og öðrum lagaákvæðum er við geta átt.

Þannig samþykkt í Reykjavík 5. desember 2011.

