



*Viðauki við lýsingu dagsetta 8. nóvember 2013 (lýsingin)
sem birt var í tengslum við umsókn SRE fjármögnunar 2 um töku flokks eignavarinna skuldabréfa, SREFS 12 1, til
viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ OMX Iceland hf.*

Viðauki þessi er birtur á grundvelli 46. gr. laga um verðbréfavíðskipti nr. 108/2007 þar sem kemur fram að komi fram mikilvægar nýjar upplýsinga eða ónákvæmni sem máli getur skipt við mat á verðbréfunum skuli útbúa viðauka við lýsingu þar sem greint er frá viðkomandi atriðum. Lýsingin skal höfð til hliðsjónar við lestur viðauka þessa og gilda skilgreiningar í lýsingu jafnframt um viðauka þennan. Við birtingu viðaukans myndar hann órjúfanlegan hluta lýsingarinnar.

Þann 13. nóvember 2013 var samþykkt skilmálabreyting vegna skuldabréfa sjóðsins, SREFS 12 1 með ISIN: IS0000022291. Í ákvæði um „Sérstök skilyrði og heimildir til gjaldfellingar“ í e. lið Útgáfulýsingu tilgreinds skuldabréfs stóð: „Skuldabréfaflokkurinn er ekki skráður á Nasdaq OMX á Íslandi innan tólf mánaða frá útgáfudegi“. Skilmálabreytingin fól í sér að textinn í tilgreindum e. lið, var breytt þannig að þar stendur nú eftir skilmálabreytinguna: „Skuldabréfaflokkurinn er ekki skráður á Nasdaq OMX á Íslandi fyrir 31. desember 2013.“ Í kafla 3.6 *Stærð, nafnverð, auðkenni og greiðsluskilmálar skuldabréfanna svo og önnur skilyrði sem varða útgáfuna* á bls. 32 í lýsingunni breytist e. liður í ákvæði „Sérstök skilyrði“ til samræmis við framangreint.

Í kafla 3 *Skuldabréfin* á bls. 27 er tilgreint að sjóðurinn (SRE fjármögnun 2) hafi verið stofnaður sérstaklega utan um fjármögnun á fasteigninni að Guðrúnartúni 10 (áður Sætún 10), 105 Reykjavík og að sjóðurinn njóti veðréttinda í fasteign lántaka að Guðrúnartúni 8 og Guðrúnartúni 10, 105 Reykjavík. Í kafla 3.4.1 *Helstu skilmála lánessamnings við SRE-S10 ehf. sem lántaka* á bls. 28 er tilgreint veð í fasteign lántaka að Guðrúnartúni 10, 105 Reykjavík og lóð að Guðrúnartúni 8, 105 Reykjavík. Á tilgreindum stöðum, sem og á öllum öðrum stöðum í lýsingunni þegar vísað er til þess að sjóðurinn sé með veð í fasteign eða fasteignum, þá er vísað til trygginga í 1. og 2. veðrétti í matshluta 200-9366, í fasteigninni Guðrúnartúni 10, vegna tveggja tryggingabréfa að fjárhæð kr. 1.200.000.000,- og kr. 540.000.000,- bundnum við vísitölu neysluverðs. Matshluti 200-9366 að Guðrúnartúni 10 er alls 6.588,9 fm að stærð.

Í kafla 3 *Skuldabréfin* á bls. 27 er tilgreint að sjóðurinn sé með veð í fjárkröfum tengdum öllum leigusamningum vegna eignanna og tengdum bankareikningi. Þá er einnig tilgreint í kafla 3.4.1 *Helstu skilmála lánessamnings við SRE-S10 ehf. sem lántaka* á bls. 28 að lánessamningurinn sé auk þess tryggður með veðsetningu á öllum fjárkröfum lántakans vegna allra leigusamninga sem fylgja fasteign lántaka að Guðrúnartúni 10 og Guðrúnartúni 8 á hverjum tíma og tengdum innlánsreikningi. Í kafla 5.2.3 *Starfsemi SRE-S10 ehf.* á bls 49 kemur fram að Advania kt. 590269-7199 sé eini leigutaki SRE-S10 ehf., að samningurinn hafi verið gerður árið 2011 og gildi til ársins 2026. Með tilvísun til leigusamninga í lýsingunni er átt við leigusamninginn við Advania hf. frá árinu 2011 ásamt viðaukum, um framangreinda fasteign, að Guðrúnartúni 10 (200-9366), leigusamningurinn er án endurskoðunarákvæða og gildir til ársins 2026. Með tilvísun til tengds bankareiknings er átt við bankareikning í eigu SRE-S10 ehf., kt. 691211-3040. Á tilgreindum stöðum í lýsingunni, sem og á öllum öðrum stöðum í lýsingunni, þegar vísað er til þess að sjóðurinn sé tryggður með veði í fjárkröfum tengdum leigusamningi eða leigusamningum og bankareikningi eða bankareikningum þá er vísað í framangreindan leigusamning og bankareikning.

Í kafla 3.4 *Tryggingar greiðslu* á bls. 28 er tilgreint að kennitala SRE-S10 ehf. sé 630910-0480. Rétt kennitala SRE-S10 ehf. er 691211-3040. Í kafla 5.2 *Upplýsingar um SRE-S10 ehf.* á bls 49 er tilgreint að höfuðstöðvar félagsins séu að Austurhrauni 7, 210 Garðabæ. Rétt lögheimili SRE-S10 ehf. er að Borgartúni 19, 105 Reykjavík.

Ein samningsbundin afborgun vaxta, verðbóta og höfuðstóls hefur farið fram á bæði lánasamningi milli SRE-S10 ehf. og SRE fjármögnunar 2 og einnig á útgefnum skuldabréfum SRE fjármögnunar 2.

1. TILKYNNING TIL FJÁRFESTA

Viðauki þessi er unnin 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 og reglugerðum settum á grundvelli þeirra, þ.e. reglugerðar nr. 837/2013 um almennt útboð verðbréfa að verðmæti jafnvirðis 5.000.000 evra í íslenskum krónum eða meira og töku verðbréfa til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og reglugerðar nr. 243/2006 um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar nr. 809/2004 um framkvæmd tilskipunar Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB að því er varðar upplýsingar í lýsingum, svo og framsetningu þeirra, upplýsingar felldar inn með tilvísun, og birtingu lýsinganna, svo og dreifingu auglýsinga, allt með áorðnum breytingum. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum V, VII, VIII og XV við fylgiskjal I við reglugerð nr. 243/2006 (um lýsingu eignavarinna skuldabréfa í einingum undir 100.000 evrum). Viðauka, eða önnur skjöl sem tilheyra lýsingu útgefanda, 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. Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af þeim reglum NASDAQ OMX Iceland hf. sem gilda um töku verðbréfa til viðskipta. Lýsingin hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi. Lýsingin er gefin út á íslensku og er óskipt í einu skjali.

Viðauka, eða öðrum skjölum sem eru hluti af lýsingunni, 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. Viðauka þessum skal ekki dreifa á neinn hátt til eða innan Bandaríkjanna, Ástralíu, Kanada eða Japan.

Fyrirtækjaráðgjöf Fjárfestingabankasviðs Arion banka hf., kennitala 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, 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 undirbúning þessa viðauka. Fyrirtækjaráðgjöf Fjárfestingabankasviðs Arion banka hf. hefur unnið að gerð viðaukans í samráði við ábyrgðaraðila útgefanda og er hún byggð á upplýsingum frá útgefanda.

Yfirlýsing ábyrgðaraðila fyrir hönd útgefanda

Formaður stjórnar og framkvæmdastjóri Stefnis hf., kt. 700996-2479, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, sem fer með æðsta vald í málefnum útgefandans SRE fjármögnun 2, kt. 701012-9840, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, samkvæmt því sem lög og reglur útgefanda ákveða, lýsa því yfir að samkvæmt þeirra bestu vitund eru upplýsingarnar, sem viðauki þessi hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og engum upplýsingum verið sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hans.

Reykjavík, 16. desember 2013
Fyrir hönd Stefnis hf.

Hrund Rudolfsdóttir
formaður stjórnar Stefnis hf.

Flóki Halldórsson
framkvæmdastjóra Stefnis hf.

Viðauki þessi er dagsettur 16. desember 2013

Umsjónaraðili með töku til viðskipta

 Arion banki