

Arion Bank Mortgages
Institutional Investor Fund
Árshlutareikningur 30. júní 2012

ABMIIF
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 hreinni eign	7
Yfirlit um fjárfestingar	8
Skýringar	9

Skýrsla og áritun stjórnar og framkvæmdastjóra

Árshlutareikningur ABMIF er hluti af B-hluta árshlutareiknings Stefnis hf. sem inniheldur árshlutareikning verðbréfasjóða, fjárfestingarsjóða og fagfjárfestingsjóða rekstrarfélagsins. Hann er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árshlutareikningur ársins á undan. Framsetning á reikningnum er í samræmi við reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða sem settar eru af Fjármálaeftirlitinu, í samræmi við lög um fjármálafyrirtæki.

Hagnaður varð af rekstri sjóðsins á tímabilinu að fjárhæð 1.071 millj. kr. samkvæmt rekstrarreikningi og er hagnaðurinn færður til hækkunar á hlutdeildarskírteinum. Hrein eign sjóðsins í lok tímabilsins nam 40.684 millj. kr. samkvæmt efnahagsreikningi. Í desember 2011 var lögð fram tillaga að endurskipulagninu á fyrirkomulagi sérðryggðu skuldabréfa Kaupþings sem sjóðurinn er aðili að. Tillagan var sú að Arion banki tæki við skuldbindingum og skuldum Kaupþings, en hún var samþykkt þann 20. janúar 2012. Sjóðurinn verður áfram ábyrgðaraðili á útgáfunni, en nú hjá Arion banka hf. í stað Kaupþings.

Vegna aðstæðna sem sköpuðust í kjölfar fjármálahrunsins á Íslandi haustið 2008, hafa bankar og fjármálafyrirtæki gripið til ýmissa ráðstafana til að koma til móts við skuldastöðu einstaklinga. Arion banki hf. bauð seint á árinu 2009 uppá að viðskiptavinir gætu leiðrétt höfuðstól lána sinna niður í 110% af markaðsvirði íbúðarhúsnæðis. Viðskiptavinir gátu sótt um þessi úrræði fram til 30. júní 2011. Tekið hefur verið tillit til þessa í reikningum sjóðsins. Nú er niðurfærsla í afskriftareikning gerð með almennri niðurfærslu annars vegar og sértækri niðurfærslu hins vegar. Við sértæka niðurfærslu er metið vænt tap af þeim lánnum sem talin eru bera mestu tapsáhættuna. Í júnílok 2012 nam sértæk niðurfærsla sem hluti af afskriftareikningi 594 millj. kr.

Til viðbótar er reiknuð út almenn niðurfærsla sem hluti af afskriftareikningi. Í útreikningi á almennri niðurfærslu eru notaðar gjaldfallslíkur fyrir viðskiptavinum úr lánshæfismatskerfi Arion banka hf. og er miðað við 65% endurheimtur lána til samræmis við Basel staðal um uppgjör fjármálafyrirtækja. Í útreikningnum er gert ráð fyrir að um 6 mánuðir líði frá því að vanskil, sem almenna niðurfærslan á að taka til, komi til skoðunar hjá útlánaeftirliti og verði færð inn í sértæka niðurfærslu, ef þurfa þykir. Í júnílok 2012 nam almenn niðurfærsla sem hluti af afskriftareikningi 976 millj. kr.

Á tímabilinu janúar - júní 2012, voru endanlega afskrifaðar kröfur að fjárhæð 149 millj. kr

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

Reykjavík, 22. ágúst 2012.

Í stjórn félagsins:

Framkvæmdastjóri:

Könnunaráritun óháðs endurskoðanda

Til eigna hlutdeildarskírteina í ABMIF.

Við höfum kannað meðfylgjandi árshlutareikning ABMIF fyrir tímabilið 1. janúar - 30. júní 2012. Árshlutareikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um breytingu á hreinni eign, yfirlit um fjárfestingar, upplýsingar um helstu reikningssskilaaðferðir og aðrar 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 reikningssskilum félagsins ásamt greiningum á hinum ýmsu liðum reikningssskilanna og öðrum könnunaraðgerðum. Könnun felur ekki í sér jafn víðtækar aðgerðir og endurskoðun sem unnin er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla og er því ekki víst að við fáum vitneskju um öll mikilvæg atriði sem gætu komið í ljós við endurskoðun. Þar af leiðandi látum við ekki í ljós álit um endurskoðun.

Ályktun

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

Reykjavík, 22. ágúst 2012.

Margrét Pétursdóttir
löggiltur endurskoðandi

Ernst & Young ehf.
Borgartúni 30
105 Reykjavík

Rekstrarreikningur 1. janúar - 30. júní 2012

	Skýr.	01.01. -30.06. 2012	01.01. -30.06. 2011
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)	2-5		
Vextir, verðbætur, arður og gengismunur		6.506	6.796
Vaxtagjöld		(6.919)	(6.421)
Framlag í afskriftareikning	14	1.568	185
Hreinar fjármunatekjur		<u>1.155</u>	<u>560</u>
Rekstrargjöld			
Umsýslubóknun	6	83	70
Annar rekstrarkostnaður		1	5
		<u>84</u>	<u>75</u>
Afkoma tímabilsins færð á hlutdeildarskírteini		<u>1.071</u>	<u>485</u>

Efnahagsreikningur 30. júní 2012

	Skýr.	30.06. 2012	31.12. 2011
Eignir			
Verðbréf með föstum tekjum	7,14	121.283	121.096
Verðbréf samtals		<u>121.283</u>	<u>121.096</u>
Fullnustueignir	8	698	445
Handbært fé	9	50.481	23.514
Aðrar eignir samtals		<u>51.179</u>	<u>23.959</u>
Eignir samtals		<u><u>172.462</u></u>	<u><u>145.054</u></u>
Skuldir			
Hlutdeildarskírteini	13	40.684	16.613
Skuldir við rekstrar- og vörslufélag		31	19
Útgefin skuldabréf	15	131.747	128.422
Aðrar skuldir samtals		<u>131.778</u>	<u>128.441</u>
Skuldir samtals		<u><u>172.462</u></u>	<u><u>145.054</u></u>
Hlutdeildarskírteini		40.684	16.613
Fjöldi eininga		23.200	9.637
Gengi sjóðsbréfa í lok tímabilsins		<u>1,75</u>	<u>1,72</u>

Yfirlit um breytingar á hreinni eign

1. janúar - 30. júní

	Skýr.	01.01. -30.06. 2012	01.01. -30.06. 2011
Rekstrarhreyfingar:			
Afkoma tímabilsins færð á hlutdeildarskírteini		1.071	485
Fjármögnunarhreyfingar			
Seld hlutdeildarskírteini		23.000	0
		<u>23.000</u>	<u>0</u>
Hækkun á hlutdeildarskírteinum		24.071	485
Hlutdeildarskírteini í ársbyrjun		16.613	16.325
Hlutdeildarskírteini í lok tímabilsins	13	<u>40.684</u>	<u>16.810</u>

Yfirlit um fjárfestingar 30. júní 2012

		Markaðs- verð	% af eign
Arion banki hf., íbúðalán	14	121.283	100,0%
Heildarverðmæti fjárfestinga		121.283	100,0%
Útgefin skuldabréf	15	(131.747)	(108,6%)
Fullnustu eignir	8	698	0,6%
Aðrar eignir	10	50.481	41,6%
Aðrar skuldir	11	(31)	(0,0%)
Hrein eign samtals		40.684	33,5%

Skýringar

Reikningsskilaaðferðir

1. Starfsemi

Tilgangur sjóðsins ABMIF er að verja fjármunum sínum til kaupa á íbúðalánnum af Arion banka og dótturfélögum, í samræmi við fyrirkomulag um útgáfu sértryggðra skuldabréfa (e. covered bonds). Einnig að ábyrgjast allar greiðslur vegna útgáfu á sértryggðum skuldabréfum í samræmi við skilmála í fyrirkomulagi um sértryggð skuldabréf sem sjóðurinn er aðili að.

2. Grundvöllur reikningsskila

Árshlutareikningur Fagfjárfestastjóðsins Arion Bank Mortgages Institutional Investor Fund (ABMIF) er gerður í samræmi við lög um ársreikninga og reglur um reikningsskil rekstrarfélaga verðbréfasjóða. Hann byggir á kostnaðarverðreikningsskilum. Árshlutareikningurinn er gerður eftir sömu reikningsskilaaðferðum og árið áður. 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. Arion Banki hf. er eini eigandi hlutdeildarskírteina sjóðsins og er árshlutareikningurinn hluti af samstæðureikningi bankans.

3. Mat og ákvarðanir

Við gerð reikningsskila þurfa stjórnendur í samræmi við lög um ársreikninga að meta og taka ákvarðanir um mikilvæga liði reikningsskilanna, 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. Erlendir gjaldmiðlar

Eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknaðar í íslenskar krónur á kaupgengi í júnílok 2012 skv. gengisveitu Reuters. Rekstrartekjur og rekstargjöld í erlendum gjaldmiðlum eru umreiknuð á gengi viðskiptadags. Gengismunur sem myndast við umreikning eigna er færður í rekstrarreikning.

5. Vaxtatekjur og vaxtagjöld

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

6. Umsýsluþóknun

Sjóðurinn greiðir Stefni hf. eignastýringarþóknun sem innifelur meðal annars eftirtalinn kostnað við rekstur sjóðsins; laun starfsmanna rekstrarfélagsins, markaðskostnað og umsýslu en auk þess greiðir sjóðurinn vörsluþóknun til Verdis hf. Umsýsluþóknunin reiknast sem fast hlutfall af heildareign sjóðsins, sem hér greinir:

	Hlutfall
Eignastýringarþóknun	0,07%
Vörsluþóknun	0,03%

7. Verðbréf með föstum tekjum

- Íbúðalán eru færð til eignar með áföllnum vöxtum og verðbótum í lok tímabilsins. Í júnílok 2012 voru 48% íbúðalána sjóðsins reiknuð miðað við vísitölu greiðslujafnaðar.
- Vegna aðstæðna sem sköpuðust í kjölfar fjármálahrunsins á Íslandi haustið 2008, hafa bankar og fjármálafyrirtæki gripið til ýmissa ráðstafana til að koma til móts við skuldastöðu einstaklinga. Arion banki hf. bauð seint á árinu 2009 uppá að viðskiptavinir gætu leiðrétt höfuðstól lána sinna niður í 110% af markaðsvirði íbúðarhúsnæðis. Viðskiptavinir gátu sótt um þessi úrræði fram til 30. júní 2011. Áður hafið verið lagt til hliðar í afskriftareikning til þess að koma til móts við þessi úrræði og lækkar afskriftareikningurinn sem því nemur. Niðurfærsla er færð í afskriftareikning með almennri niðurfærslu annars vegar og sértækri niðurfærslu hins vegar. Afskriftareikningur vegna eigna sjóðsins stendur í 1.570 millj. kr. Afskriftareikningur hefur verið dreginn frá verðbréfum með föstum tekjum í efnahagsreikningi.

Skýringar, frh.:

8. Fullnustueignir

Sjóðurinn hefur leyst til sín fasteignir (íbúðarhúsnæði) í kjölfar uppboða á viðkomandi eignum til trygginnar lánnum sem hann var með. Eignir þessar eru verðmetnar af starfsmönnum Arion banka. Við matið er m.a. horft til ástands eignarinnar og staðsetningar. Það verðmat er síðan fært niður um 20% sem varúðarniðurfærsla.

9. Handbært fé

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

10. Aðrar eignir

Til annarra eigna teljast óframkomin viðskipti. Auk þess færast frávik á mati eigna til lækkunar við gengisútreikning til annarra eigna.

11. Aðrar skuldir

Til annarra skulda telst óuppgerður fjármagnstekjuskattur og óframkomin viðskipti. Auk þess færast frávik á mati eigna til hækkunar við gengisútreikning til annarra skulda.

12. Skattamál

ABMIIF greiðir ekki tekjuskatt heldur er hagnaður eða tap af rekstri sjóðsins skattlagður hjá eigendum hlutdeildarskírteina. 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 innlausn.

Sjóðurinn eru 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.

13. Hlutdeildarskírteini

a. Raunávöxtun ABMIIF miðað við 30.06. 2012:

	Ávöxtun
Síðustu 3 mánuði	1,69%
Síðustu 6 mánuði	(1,73%)
Síðustu 12 mánuði	(4,64%)

b. Yfirlit um bókfært verðmæti og gengi hlutdeildarskírteina.

	Bókfært verðmæti	Gengi
30. júní 2012	40.684	1,75
31. desember 2011	16.613	1,72
31. desember 2010	16.325	1,69

14. Íbúðalán ABMIIF greinast þannig:

	30.06.2012	31.12.2011
Íbúðalán fyrir afskriftir	122.853	124.234
Afskriftir áður	(3.138)	(3.920)
Endanlegar afskriftir	149	1.029
Upplausn (framlag) í afskriftarreikning á árinu	1.419	(247)
Íbúðalán í árslok	<u>121.283</u>	<u>121.096</u>
Afskriftareikningur útlána í hlutfalli af útlánnum.	1,28%	2,53%

Skýringar, frh.:

15. Útgefin skuldabréf

Sjóðurinn gaf út skuldabréf til að fjármagna kaup sín á íbúðalánnum. Þau bréf eru reiknuð upp miðað við áfallna vexti og neysliverðsvísitölu. Vaxtakjör bréfanna eru frá 3,75 - 4,00% p.a.

Vaxtaberandi skuldir sjóðsins eru:

Verðtryggð skuldabréfaútgáfa 131.747

Afborganir af útgefnum skuldabréfum í árslok greinast þannig:

Afborganir 2012	1.197
Afborganir 2013	2.456
Afborganir 2014	2.551
Afborganir 2015	2.649
Afborganir 2016	2.751
Afborganir síðar	120.143
	<u>131.747</u>

16. Yfirlit um hlutfallslega skiptingu eigna og fjárfestingarstefnu:

	Eign		Fjárfestingarstefna	
	30.06.2012	31.12.2011	Lágmark	Hámark
	%	%	%	%
Veðskuldabréf	100	100	0	100

17. Sundurliðun fjárfestinga og hlutfallsleg skipting:

	Annað		Samtals	
	kr.	%	kr.	%
Veðskuldabréf	121.283	100	121.283	100
	<u>121.283</u>	<u>100</u>	<u>121.283</u>	<u>100</u>