



GRUNNLÝSING
50.000.000.000 kr. útgáfuramma skuldabréfa

Félagsbústaðir hf. hafa í samræmi við 50.000.000.000 kr. útgáfuramma sem lýst er í grunnlýsingu þessari heimild til að gefa út skuldabréf í samræmi við skilmála þá sem lýst er í grunnlýsingunni.

Útgáfuramminn gerir ráð fyrir útgáfu skuldabréfa sem taka á til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði í skilningi laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og/eða bjóða á til kaups í lokuðu útbóði þar sem undanþága á við samkvæmt 50. gr. sömu laga. Ef gert er ráð fyrir að skuldabréfin verði tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði verður sótt um að fá slík skuldabréf tekin til viðskipta hjá Nasdaq Iceland sem er skipulegur verðbréfamarkaður í skilningi laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Ekki er gert ráð fyrir að sótt verði um að fá skuldabréfin tekin til viðskipta á öðrum skipulegum mörkuðum. Útgáfuramminn gerir jafnframt ráð fyrir útgáfu skuldabréfa sem eru undanþegin framangreindum reglum og ekki á að taka til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.

Fjárfesting í skuldabréfum felur í sér áhættu. Fjárfestum er sérstaklega bent á að kynna sér kafla um áhættuþætti í grunnlýsingu þessari.

Grunnlýsing þessi telst vera grunnlýsing í skilningi 45. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Grunnlýsingin hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu og fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf skv. viðaukum IV og V við fylgiskjal við reglugerð nr. 243/2006. Grunnlýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af *Reglum fyrir útgafendur fjármálagerninga* sem gefnar voru út af Nasdaq Iceland 1. janúar 2018. Grunnlýsingin er gefin út á íslensku og er í einu skjali. Grunnlýsingu þessari skal ekki dreifa á einn eða 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 viðeigandi landa.

Grunnlýsing þessi er dagsett 5. janúar 2018.

Umsjónaraðili með gerð grunnlýsingarinnar

Efnisyfirlit

1	Samantekt.....	3
1.1	Inngangur og viðvaranir	3
1.2	Útgefandi.....	3
1.3	Verðbréf	5
1.4	Áhættuþættir.....	7
1.5	Tilboð	8
1	Áhættuþættir.....	9
1.1	Áhættuþættir skuldabréfanna.....	9
1.2	Áhættuþættir útgefanda	12
1.3	Tryggingar.....	15
2	Almenn lýsing á útgáfurammanum	16
2.1	Útgáfuramminn	16
2.2	Skuldabréf útgefin í samræmi við útgáfuramman.....	16
2.3	Viðskipti á skipulegum verðbréfamarkaði	16
2.4	Framkvæmd útgáfu	16
2.5	Útgáfuáætlun.....	16
3	Mögulegir skilmálar skuldabréfanna.....	17
4	Form endanlegra skilmála.....	28
5	Upplýsingar um útgefandann.....	34
5.1	Útgefandi.....	34
5.2	Lagaumhverfi, kjarnastarfsemi og eigandi.....	34
5.3	Samandregnar fjárhagsupplýsingar	34
5.4	Ágrip af sögu útgefanda.....	38
5.5	Starfsemi	39
5.6	Stjórnarhættir, stjórn, stjórnendur og endurskoðendur	44
6	Tilkynning til fjárfesta	48
6.1	Skilgreiningar og tilvísanir	49
6.2	Gildistími og aðgengi að lýsingu.....	49
6.3	Gögn felld inn með tilvísun	50
6.4	Önnur skjöl.....	50
6.5	Upplýsingar frá þriðja aðila	50
6.6	Ráðgjafar	50
6.7	Yfirlýsing endurskoðanda útgefandans	51
6.8	Yfirlýsing ábyrgðaraðila grunnlýsingar fyrir hönd útgefanda	51

1 SAMANTEKT

Samantekt þessi er útbúin í samræmi við viðauka XXII við reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) nr. 809/2004 með síðari breytingum. Var umrædd reglugerð ESB innleidd í íslenskan rétt með reglugerð nr. 243/2006 um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnar ESB 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, ásamt síðari reglugerðum, þ.m.t. reglugerð nr. 901/2013 sem innleiddi í íslenskan rétt reglugerð framkvæmdastjórnar ESB nr. 486/2012 og reglugerð 953/2014 sem innleiddi í íslenskan rétt reglugerð Evrópuþingsins nr. 759/2013, að því er varðar kröfur um upplýsingar um breytanleg og skiptanleg skuldabréf, er breyttu framangreindri reglugerð framkvæmdastjórnarinnar nr. 809/2004.

Samantektin inniheldur alla þá liði sem fram skulu og mega koma í samantekt samkvæmt fyrrgreindri reglugerð fyrir lýsingar sem unnar eru í samræmi við viðauka IV og V við reglugerðina. Númeraröð liðanna getur verið slitin þar sem ekki er heimild og krafa til birtingar ákveðinna liða í samantekt vegna lýsinga sem unnar eru í samræmi við ofangreinda viðauka. Þrátt fyrir að samantektin skuli innihalda tiltekinn lið þá er mögulegt að liðurinn eigi ekki við í tilviki útgefanda og þeirra skuldabréfa sem lýsingin tekur til. Í því tilviki er sett inn í samantektina stutt lýsing á liðnum ásamt textanum „á ekki við“.

[Ef upplýsingar sem tilgreindar eru í kaflanum „Samantekt“ taka breytingum eftir útgáfu grunnlýsingar fram að útgáfu endanlegra skilmála sem innihalda samantekt, þá eru upplýsingar í hluta III hinna endanleгу skilmála uppfærðar m.t.t. upplýsingar sem birtar eru opinberlega á því tímabili.]

1.1 Inngangur og viðvaranir

<i>Liður</i>	<i>Upplýsingaskylda</i>	<i>Upplýsingar</i>
<i>A.1</i>	<i>Fyrirvari</i>	Samantekt þessa skal túlka sem inngang að grunnlýsingu dagsettri 5. janúar 2018 ásamt endanlegum skilmálum dagsettum [<i>dagsetning</i>], útgefnum af Félagsbústöðum hf. („útgefandi“ eða „félagið“), sem varða tiltekin skuldabréf útgefin af Félagsbústöðum hf. sem gefa má út í samræmi við 50.000.000.000 kr. útgáfuramma. Framangreint fer fram í samræmi við ákvæði íslenskra laga og reglugerða um verðbréfaviðskipti, sbr. lög nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti. Ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfum útgefanda skal ekki tekin á grundvelli þessarar samantektar einvörðungu, heldur tekin á grundvelli lýsingarinnar í heild. Athygli er vakin á að ef farið er fyrir dómstóla með kröfu sem varðar upplýsingar í lýsingu þessari gæti fjárfestir sem er stefnandi þurft að bera kostnað af þýðingu lýsingarinnar áður en málareksturinn hefst. Athygli er vakin á að einkaréttarábyrgð fellur eingöngu á þá einstaklinga sem lögðu fram samantektina, þ.m.t. þýðingu hennar, einungis ef hún er villandi, ónákvæm eða í ósamræmi við aðra hluta lýsingarinnar, eða ef hún veitir ekki, í samhengi við aðra hluta lýsingarinnar, lykilupplýsingar fyrir fjárfesta þegar þeir íhuga hvort fjárfesta skuli í slíkum skuldabréfum.
<i>A.2</i>	<i>Samþykki fyrir notkun fjármálamilliliða á lýsingunni við síðari endursölu eða útboð</i>	<i>Á ekki við.</i>

1.2 Útgefandi

<i>Liður</i>	<i>Upplýsingaskylda</i>	<i>Upplýsingar</i>
<i>B.1</i>	<i>Lögheiti og viðskiptaheiti útgefanda</i>	Lögheiti útgefanda er Félagsbústaðir hf. Viðskiptaheiti útgefanda er hið sama.

B.2	Lögheimili og félagaform útgefanda ásamt löggjöf sem útgefandi starfar eftir	Útgefandi er skráður á Íslandi með kennitölu 510497-2799 og lögheimili að Hallveigarstíg 1, 101 Reykjavík, Íslandi. Útgefandi er hlutfélag sem starfar á grundvelli laga um hlutfélög nr. 2/1995.																																																																						
B.4b	Þekkt þróun sem hefur áhrif á útgefanda og atvinnugrein	Ný lög um almennar íbúðir tóku gildi 15. júní 2016, sem breyttu fjármögnunarumhverfi Félagsbústaða með tilkomu á stofnframlögum ríkis og sveitarfélags. Haustið 2016 var ljóst að þróun í viðskiptaumhverfi ógnaði sjálfbærni rekstrar og sjóðstreymis Félagsbústaða og að ósk félagsins ákvarðaði velferðarsvið Reykjavíkur og borgarráð 5% hækkun leiguverðs til félagsins sem tók gildi 1. ágúst 2017. Framboð á litlum notuðum íbúðum hefur verið takmarkað í Reykjavík undanfarin ár en í farvatninu er mikil uppbygging á íbúðarhúsnæði í Reykjavík sem mun auðvelda félaginu kaup á nýjum hentugum íbúðum næstu misseri.																																																																						
B.5	Samstæða og staða útgefanda innan samstæðu	Útgefandi á ekki hlut í öðrum félögum. Félagsbústaðir hf. teljast eining innan samstæðu Reykjavíkurborgar.																																																																						
B.9	Afkomuspá eða -áætlun	Félagsbústaðir gera ráð fyrir að um 700 nýjar leiguingar bætist í eignasafn félagsins á næstu 5 árum. Heildarfjármögnunarpörf er áætluð um 22 ma.kr. á tímabilinu frá október 2017 til og með 2022. Gerir félagið ráð fyrir að óska eftir stofnframlögum ríkis og sveitarfélags og fjármagna eftirstöðvar með lánsfé og þar með talið skuldabréfaútgáfu. Félagið mun samhliða skoða möguleika til endurfjármögnunar á hluta núverandi lána.																																																																						
B.10	Fyrirvarar í áritun endurskoðanda	Áritun ársreikninga 2016 og 2015 var án fyrirvara.																																																																						
B.12	Sögulegar fjárhagsupplýsingar og breytingar á fjárhagsstöðu, viðskiptastöðu eða framtíðarhorfum	Lykiltölur úr reikningum Félagsbústaða hf.: <table border="1"> <thead> <tr> <th>(m.kr.)</th> <th>9m2017</th> <th>9m2016</th> <th>2016</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Rekstrartekjur</td> <td>2.704</td> <td>2.452</td> <td>3.303</td> <td>3.162</td> </tr> <tr> <td>Rekstrarhagnaður</td> <td>1.257</td> <td>1.119</td> <td>1.518</td> <td>1.502</td> </tr> <tr> <td>Afkoma f. matsbr.og verðb.langtímalána</td> <td>438</td> <td>362</td> <td>484</td> <td>540</td> </tr> <tr> <td>Hagnaður (tap) fyrir matsbreytingar</td> <td>12</td> <td>(150)</td> <td>(165)</td> <td>(35)</td> </tr> <tr> <td>Hagnaður</td> <td>8.190</td> <td>7.125</td> <td>10.777</td> <td>4.051</td> </tr> <tr> <td>Vaxtaþekja</td> <td>1,55</td> <td>1,49</td> <td>1,47</td> <td>1,55</td> </tr> <tr> <td></td> <td>30.9.2017</td> <td>31.12.2016</td> <td>31.12.2015</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Eignir samtals</td> <td>77.241</td> <td></td> <td>67.754</td> <td>53.885</td> </tr> <tr> <td>Fjárfestingareignir</td> <td>76.875</td> <td></td> <td>65.654</td> <td>53.494</td> </tr> <tr> <td>Lánaþekja</td> <td>46,9%</td> <td></td> <td>53,0%</td> <td>59,8%</td> </tr> <tr> <td>Nettó vaxtaberandi skuldir</td> <td>36.048</td> <td></td> <td>33.200</td> <td>31.974</td> </tr> <tr> <td>Eigið fé</td> <td>40.902</td> <td></td> <td>32.712</td> <td>21.678</td> </tr> <tr> <td>Eiginfjárlutfall</td> <td>53,0%</td> <td></td> <td>48,3%</td> <td>40,2%</td> </tr> </tbody> </table> Engar mikilvægar breytingar hafa orðið á fjárhags- eða viðskiptastöðu útgefanda frá dagsetningu síðustu birtu reikningsskila, árshlutareikningi fyrir fyrstu níu mánuði 2017. Ekki hafa orðið neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum útgefanda frá síðustu endurskoðuðu reikningsskilum, ársreikningi fyrir árið 2016.	(m.kr.)	9m2017	9m2016	2016	2015	Rekstrartekjur	2.704	2.452	3.303	3.162	Rekstrarhagnaður	1.257	1.119	1.518	1.502	Afkoma f. matsbr.og verðb.langtímalána	438	362	484	540	Hagnaður (tap) fyrir matsbreytingar	12	(150)	(165)	(35)	Hagnaður	8.190	7.125	10.777	4.051	Vaxtaþekja	1,55	1,49	1,47	1,55		30.9.2017	31.12.2016	31.12.2015		Eignir samtals	77.241		67.754	53.885	Fjárfestingareignir	76.875		65.654	53.494	Lánaþekja	46,9%		53,0%	59,8%	Nettó vaxtaberandi skuldir	36.048		33.200	31.974	Eigið fé	40.902		32.712	21.678	Eiginfjárlutfall	53,0%		48,3%	40,2%
(m.kr.)	9m2017	9m2016	2016	2015																																																																				
Rekstrartekjur	2.704	2.452	3.303	3.162																																																																				
Rekstrarhagnaður	1.257	1.119	1.518	1.502																																																																				
Afkoma f. matsbr.og verðb.langtímalána	438	362	484	540																																																																				
Hagnaður (tap) fyrir matsbreytingar	12	(150)	(165)	(35)																																																																				
Hagnaður	8.190	7.125	10.777	4.051																																																																				
Vaxtaþekja	1,55	1,49	1,47	1,55																																																																				
	30.9.2017	31.12.2016	31.12.2015																																																																					
Eignir samtals	77.241		67.754	53.885																																																																				
Fjárfestingareignir	76.875		65.654	53.494																																																																				
Lánaþekja	46,9%		53,0%	59,8%																																																																				
Nettó vaxtaberandi skuldir	36.048		33.200	31.974																																																																				
Eigið fé	40.902		32.712	21.678																																																																				
Eiginfjárlutfall	53,0%		48,3%	40,2%																																																																				
B.13	Nýlegir atburðir sem skipta verulegu máli við mat á greiðslugetu	Á ekki við.																																																																						
B.14	Ef útgefandi er háður öðrum aðila innan samstæðu	Félagsbústaðir hf. eru að fullu í eigu Reykjavíkurborgar og teljast til B-hluta starfsemi borgarinnar. Velferðarsvið borgarinnar úthlutar íbúðum félagsins til leigu og getur einhliða ákvarðað leiguverð. Reykjavíkurborg er í ábyrgð fyrir hluta af skuldum félagsins.																																																																						

B.15	Helsta starfsemi	<p>Félagsbústaðir eru þjónustufyrirtæki í útleigu á félagslegu húsnæði í Reykjavík. Félagið á og annast rekstur á félagslegu leiguhúsnæði í Reykjavík fyrir hönd Reykjavíkurborgar, en það er lögbundið hlutverk sveitarfélagsins. Hlutverk Félagsbústaða er að stuðla að velferð í Reykjavík með því að tryggja framboð langtíma félagslegs leiguhúsnæðis og sinna þannig samfélagslegri ábyrgð Reykjavíkur í húsnæðismálum. Rekstur Félagsbústaða skal vera fjárhagslega sjálfbær en í því felst að til lengri tíma verði heildartekjur félagsins í jafnvægi við heildarkostnað þannig að jafnvægi náist í sjóðstreymi félagsins.</p> <p>Tilgangur félagsins samkvæmt samþykktum er að byggja, eiga og hafa umsjón með félagslegu leiguhúsnæði til lengri tíma, kaup og sala fasteigna, umsýsla og viðskipti með lausafé, lánstarfsemi og ýmis fjármálastarfsemi auk annars er tengist starfsemi félagsins, í samræmi við V. kafla laga nr. 97/1993, með síðari breytingum, um Húsnæðisstofnun ríkisins, um rekstur á félagslegum íbúðum.</p> <p>Markmið félagsins samkvæmt samþykktum er að starfa í þágu almenningsheilla og skal öllum hagnaði félagsins, þ.m.t. uppsöfnuðum hagnaði í formi eignamyndunar, einungis ráðstafað í þágu þessa markmiðs félagsins, til vaxtar eða viðhalds félagsins eða til niðurgreiðslu lána.</p> <p>Félagsbústaðir áttu 2.266 eignir í lok september 2017, sem töldu 2.472 leiguíbúðaeiningar. Eignasafnið taldi á sama tíma um 187 þúsund fermetra og var metið á um 77 ma.kr. Allar eignir félagsins eru í Reykjavík og nema um 4,4% allra íbúða í Reykjavík en hlutfall eigna félagsins af fjölda íbúða í hverju pósthúsnúmeri er á bilinu 0,3-9,8%. Meðalstærð íbúða Félagsbústaða er um 74 fermetrar. Fjöldi íbúðaeininga í eigu félagsins í lok árs 2017 er 2.496 einingar.</p>
B.16	Yfirráð	<p>Útgefandi er í eigu Reykjavíkurborgar. Útgefanda er ekki kunnugt um annað eignarhald en að framan greinir eða að honum sé stjórnað af öðrum aðilum. Útgefanda er ekki kunnugt um að til staðar séu önnur réttindi sem geta leitt til breytinga á yfirráðum í útgefanda.</p>
B.17	Lánshæfismat útgefanda eða verðbréfanna	<p>Á ekki við.</p>

1.3 Verðbréf

Liður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
C.1	Tegund og flokkar verðbréfa sem boðin verða til sölu og/eða tekin til viðskipta í kauphöll	<p>[[[Veðtryggð] / [Óveðtryggð] skuldabréf [[óverðtryggð] / [bundin [tilgreinið verðtryggingarvísitölu]]].</p> <p>Þann [dagsetning] eru gefin út skuldabréf fyrir [höfuðstólsfjárhæð] en [áður hafa verið gefin út [og tekin til viðskipta] skuldabréf að fjárhæð [höfuðstólsfjárhæð áður útgefinna skuldabréfa] / [ekki hafa áður verið gefin út skuldabréf]] í sama flokki. Er heildarheimild til útgáfu skuldabréfa í þessum flokki [heildarheimild]. Skuldabréfin eru gefin út í [●] kr. nafnverðseiningum.</p> <p>Skuldabréfin eru gefin út rafrænt hjá [Lögformlegt heiti, kennitala, heimilisfang og staður verðbréfamíðstöðvar] („verðbréfamíðstöð“).</p> <p>ISIN númer: [●]</p> <p>Auðkenni: [●]</p>
C.2	Gjaldmiðill verðbréfanna	Skuldabréfin eru gefin út í íslenski krónu.

C.5	<i>Takmarkanir á frjálsu framsali verðbréfanna</i>	Engar hömlur eru á framsali skuldabréfanna, en eingöngu er heimilt að framselja þau til nafngreinds aðila. Eignaskráning rafréfa hjá verðbréfamíðstöð veitir skráðum eiganda hennar lögformlega heimild fyrir þeim réttindum sem hann er skráður að. Er reikningsstofnunum eins og þær eru skilgreindar samkvæmt lögum nr. 131/1997 um rafræna eignaskráningu verðbréfa, einum heimilt að annast milligöngu um framsal á þeim.
C.8	<i>Réttindi sem fylgja verðbréfunum, þ.m.t. forgangsröðun og takmarkanir á réttindum</i>	<p><i>[Helstu ákvæði kvaða, yfirlýsinga og/eða vanefndatílvika tilgreind eftir því sem við á.]</i></p> <p><i>[Kröfur skuldabréfaeigenda á hendur útgefanda skulu jafnréttáar öðrum ótryggðum skuldbindingum útgefanda öðrum en vikjandi kröfum og skuldbindingum sem njóta lögmælt forgangs.]</i></p> <p><i>[Komi til fyrirframgreiðslu annarra lána útgefanda er skuldabréfaeigendum heimilt við ákveðin skilyrði að krefjast fyrirframgreiðslu í sama hlutfalli.]</i></p> <p><i>[Gjaldfellingar skuldabréfaflokksins, skv. heimildum í skilmálum hans, eru háðar samþykki að lágmarki [●]% skuldabréfaeigenda, miðað við fjárhæð.]</i></p> <p><i>[Til breytinga á skuldabréfaflokknum þarf samþykki útgefanda og að lágmarki [●]% eða [●]% skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð, eftir eðli breytinganna.]</i></p> <p><i>[[Skuldabréfin er óveðtryggð.] / [Skuldabréfin eru veðtryggð. [Lýsing á helstu ákvæðum veðtryggingar, lánaþekju og fyrirkomulagi eftirlitsaðila eftir því sem við á.]]</i></p> <p>Engin hlunnindi eru tengd skuldabréfunum umfram það sem skilmálar þeirra segja til um.</p>
C.9	<i>Vaxtakjör, gjalddagar og fyrirkomulag á niðurgreiðslu og upplýsingar um ávöxtun</i>	<p>Höfuðstóll verður endurgreiddur <i>[[með [●] jöfnum [afborgunum / greiðslum], á [●] [mánaða / daga] fresti, í fyrsta sinn þann [dagsetning] og allt fram til lokagjalddaga [dagsetning]] / [með einni greiðslu [dagsetning]]]</i>.</p> <p><i>[Höfuðstóll er [[óverðtryggður] / [bundinn [tilgreinið verðtryggingarvísitölu] og miðuð við grunnvísitölugildið [●] þann [dagsetning]]].]</i></p> <p><i>[[Útgefanda er óheimilt að umframgreiða skuldabréfin á líftíma skuldabréfanna.] / [Útgefanda er heimilt að umframgreiða skuldabréfin að hluta eða öllu leyti [en þó aldrei lægri fjárhæð en [●] í hvert sinn]. Umframgreiðsla er heimil [[dagsetningu] / [á eftirfarandi dagsetningum / tímabilum: [●]].</i></p> <p><i>[Útgefandi skal greiða umframgreiðslugjald af fjárhæð umfram sanningsbundna afborgun höfuðstóls og vaxta. Umframgreiðslugjald er [fast [●]% / breytilegt á eftirfarandi hátt: [●]]]</i></p> <p><i>[Greiðsla vaxta skal vera [[á [●] [mánaða / daga] fresti og allt fram til lokagjalddaga, í fyrsta sinn þann [dagsetning]] / [með einni greiðslu á lokagjalddaga]]. Af höfuðstól skuldarinnar, eins og hann er á hverjum tíma, greiðast [[[●]% fastir ársvextir.] / [breytilegir vextir, ákvarðaðir af viðmiðunarvöxtum auk álags eða frádrags. Viðmiðunarvextir: [[Tilgreinið vexti á millibankamarkaði] til [tilgreinið tíma].] / [Ávöxtunarkrafa á skuldabréfi flokknum [auðkenni flokks] sem skráður er á skipulegan verðbréfamarkað [i] / [á] landi þar sem viðmiðunarflokkur er skráður.][Álag / Frádrag]: [●] %]</i></p> <p><i>Útreikningur vaxta skal framkvæmdur miðað við dagaregluna [dagaregla].]</i></p> <p><i>[Vanefni útgefandi greiðslu afborgana eða vaxta af skuldabréfunum ber honum að greiða dráttarvexti.]</i></p>
C.10	<i>Upplýsingar um afleiðubátt verðbréfanna</i>	Á ekki við.
C.11	<i>Upplýsingar um hvort verðbréfin verði tekin</i>	<i>[[Óskað [[hefur verið] / [verður]] eftir að skuldabréfin verði tekin til viðskipta á [tiltakið skipulegan verðbréfamarkað] sem er skipulegur verðbréfamarkaður í skilningi laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Ekki er gert ráð fyrir að</i>

til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði / -mörkuðum	sótt verði um töku verðbréfanna til viðskipta á öðrum skipulegum verðbréfamörkuðum.] / [Ekki er gert ráð fyrir að sótt verði um töku skuldabréfanna til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.]]
---	--

1.4 Áhættuþættir

Liður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
D.2	Lykilupplýsingar um helstu áhættur sem varða sérstaklega útgefandann	<p>Áhættuþættir þeir sem útgefanda er kunnugt um og telur að eigi sérstaklega við um útgefanda hans og gætu haft áhrif á virði skuldabréfa útgefnum af útgefanda:</p> <p>Stefna félagsins er að eiginfjárstaða sé nægjanlega sterk til að stjórnendur hafi svigrúm til athafna komi til áfalla í ytra umhverfi, s.s. lakkandi húsnæðisverðis eða verulegra vanskila leigugreiðslna.</p> <p><i>Kjarnaáhætta:</i></p> <p>Sú grunnþjónusta sem Félagsbústaðir veita er að mestu stöðugur rekstur en helsta kjarnaáhætta félagsins felst í ef þróun íbúðaverðs til langs tíma og breytingar á rekstrarkostnaði félagsins fylgja ekki þróun á vísitölu neysluverðs sem almennt stýrir breytingum á leigutekjum félagsins, þannig að sjálfbærni rekstrarins sé ógnað. Kjarnaáhætta er mikilvægt viðfangsefni við stefnumótun.</p> <p><i>Fjárhagsleg áhætta:</i></p> <p>Miðað við núverandi efnahagsreikning er markaðsáhætta Félagsbústaða einkum rakin til breytinga á vöxtum, vaxtaálagi og verðbólgu en áhætta vegna annarra þátta er minni.</p> <p>Lausafjáraáhætta er sú áhætta sem felst í því að Félagsbústaðir eigi ekki nægjanlegt laust fé til að mæta framtíðarskuldbindingum sínum.</p> <p>Mótaðilaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi félagsins ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar.</p> <p>Tekjuáhætta getur komið til (i) ef fjölda leigusamninga verður sagt upp af hálfu leigutaka án þess að Félagsbústaðir nái að bregðast við á viðeigandi hátt, (ii) ef hækkun á tekjum félagsins er ekki í takti við framtíðar greiðsluflæði og skuldbindingar félagsins og (iii) ef breytingar verða á forsendum leigusamninga og félagið getur ekki breytt samningum í samræmi við breyttar forsendur.</p> <p><i>Rekstraráhætta:</i></p> <p>Rekstraráhætta er hættan á neikvæðum áhrifum á afkomu Félagsbústaða vegna ófullnægjandi upplýsingakerfa, stjórnunarlegra mistaka, ófullnægjandi eftirlits, lagalegrar áhættu, svika og mannlegra mistaka. Henni er skipt í almenna rekstraráhættu (stjórnunar- og aðgerðaráhættu, starfsmannaáhættu, ímyndaráhættu, áhættu vegna upplýsingakerfa og viðhaldsáhættu), verkefnaáhættu, laga- og reglugerðaráhættu, svo og pólitíska áhættu.</p>
D.3	Lykilupplýsingar um helstu áhættur sem varða verðbréfin sérstaklega	<p><i>Almenn áhætta skuldabréfa:</i> Fjárfesting í skuldabréfum er áhættusöm og þrátt fyrir að standa framár í röð kröfuhafa en til að mynda eigendur hlutabréfa, geta eigendur skuldabréfa tapað verðmæti fjárfestingar sinnar, í heild eða að hluta. Fjárfesting í skuldabréfum felur einnig í sér markaðs-, seljanleika- og mótaðilaáhættu og ekki er hægt að veita tryggingu fyrir því að fjárfestingin muni reynast arðsöm.</p> <p><i>Endurgreiðsluáhætta:</i> Útgefandi gæti lent í þeirri stöðu að eiga ekki nægilegt lausafé til að mæta skuldbindingum sínum þegar þær falla í gjalddaga.</p> <p><i>Markaðsáhætta:</i> Verðmæti skuldabréfanna getur rýrnað vegna breytinga á mörkuðum, m.a. á ávöxtunarkröfu. Seljanleikaáhætta felst í að fjárfestar geta</p>

		<p>mögulega ekki selt skuldabréfin þegar vilji stendur til og á því verði sem þeir vænta. [Þó skuldabréfin verði tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfa-markaði er ekki hægt að ábyrgjast skilvirkan markað með skuldabréfin.]</p> <p>[Verðbólguáhætta verðtryggðra skuldabréfa felst í að breytingar á verðtryggingarvisitölu geta haft áhrif á virði skuldabréfanna.]</p> <p>[Vaxtaáhætta: Markaðsvirði skuldabréfa með föstum vöxtum lækkar að öllu öðru jöfnu ef fjárfestar telja sig geta fengið betri ávöxtun af annarri fjárfestingu.]</p> <p>Uppgjörsáhætta í tengslum við skuldabréfin felst í því að greiðsla í greiðslukerfi sé ekki gerð upp með þeim hætti sem vænst var sökum þess að mótaðili greiðir ekki eða afhendir ekki greiðslu á réttum tíma.</p> <p>[Skuldabréfin innihalda ákvæði um heimild útgefanda til að greiða upp skuldabréfin hraðar en sammingsbundnir gjalddagar segja til um. Hætta er á að fjárfestar geti ekki endurfjárfest uppgreiðslufjárhæðinni á sömu kjörum á markaði.]</p> <p>[Virði trygginga eða lánaþekja getur rýrnað eftir að fjárfestir kaupir skuldabréfin því að svo fremi að lánaþekja fari ekki umfram [tilgreinið hlutfall] getur útgefandi án samþykkis skuldabréfaeigenda breytt samsetningu þess eignasafns sem veðsett er til tryggingar skuldabréfunum og sett eignasafnið að veði til tryggingar öðrum skuldabréfum, lánum eða skuldbindingum. Til þess gæti komið að verðmæti veðandlagsins dugi ekki til greiðslu skuldabréfanna. Hvers konar fullnusta veða er háð skilmálum veðsetningar/veðhafasamkomulags.] / [Fjárfestar standa frammi fyrir þeirri áhættu að óveðtryggðar kröfur þeirra á hendur útgefanda njóta ekki sérstakra trygginga í eignum útgefanda.]]</p> <p>[Áhætta er fölgín í að eigendur skuldabréfanna hafa ekki einhliða rétt til að gjaldfella skuldabréf sín ef gjaldfellingarheimild skuldabréfaeigenda virkjust skv. ákvæðum skuldabréfanna, heldur er gjaldfelling háð samþykki tilskilins hluta skuldabréfaeigenda.]</p> <p>[Breytingar á skilmálum eru háðar samþykki tilskilins hlutfalls skuldabréfaeigenda, svo ekki er víst að breytingar sem eigandinn veitir samþykki sitt fyrir, nái fram að ganga.]</p> <p>Lagaleg áhætta: Lög sem gilda um verðbréfavíðskipti og útgáfu skuldabréfanna kunna að breytast með neikvæðum afleiðingum fyrir rekstur útgefanda.</p>
--	--	---

1.5 Tilboð

Liður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
E.2b	Ástæður fyrir útboðinu og ráðstöfun sölumyndvirðis	Á ekki við.
E.3	Skilmálar og skilyrði útboðsins	Á ekki við.
E.4	Mögulegir hagsmunarárestrar	[[Að undanskildum kostnaði greiddum til [nafn söluaðila og umsjónaraðila] er útgefanda ekki kunnugt um neina hagsmuni sem skipta máli í tengslum við útgáfu og sölu skuldabréfanna.] / [Tilgreinið aðra hagsmuni sem skipta máli fyrir útgáfu og sölu skuldabréfanna ásamt upplýsingum um aðila sem hlut eiga að máli og eðli hagsmunanna.]]
E.7	Kostnaður fjárfesta	Á ekki við.

1 ÁHÆTTUÞÆTTIR

Áhættuþættir þeir sem hér á eftir er lýst eru þeir sem Félagsbústaðir hf., kt. 510497-2799, Hallveigarstíg 1, 101 Reykjavík (einnig nefnt „Félagsbústaðir“ eða „útgefandi“ eða „félagið“ í grunnlýsingu þessari) er kunnugt um og telur að eigi sérstaklega við um útgefanda og þá atvinnugrein sem útgefandi starfar innan og gætu haft áhrif á skuldabréf útgefin af félaginu, þar á meðal þau skuldabréf sem útgefin eru samkvæmt ákvæðum útgáfurammans sem lýst er í grunnlýsingu þessari (nefnd „skuldabréfin“ og „útgáfuramminn“ eða „ramminn“ og „grunnlýsing“ eða „grunnlýsingin“). Áhættuþáttunum er skipt á eftirfarandi hátt án tillits til mikilvægis:

- 1) Áhættuþættir sem tengjast skuldabréfunum svo meta megi markaðsáhættuna sem tengist þeim, og
- 2) áhættuþættir sem eiga sérstaklega við um útgefandann og atvinnugrein.

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 aðrir þættir en þeir sem taldir eru upp á grundvelli þeirra upplýsinga sem nú liggja fyrir og útgefanda er kunnugt um, geti haft áhrif á markaðsvirði skuldabréfanna og/eða getu útgefanda til að standa við skuldbindingar sínar.

Áður en ákvörðun er tekin um fjárfestingu í skuldabréfum sem útgefandi gefur út samkvæmt útgáfuramma þeim sem lýst er í grunnlýsingu þessari (einnig „útgáfuramminn“), er mikilvægt að fjárfestar leggi sjálfir mat á þá áhættu sem felst í fjárfestingunni. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup á skuldabréfunum kunna að hafa og eru hvattir til að sækja sér tilheyrandi óháða ráðgjöf. Fjárfestar eru því hvattir til að kynna sér vel allar upplýsingar sem koma fram í grunnlýsingu þessari og þá sérstaklega allar upplýsingar um þá áhættu- og óvissuþætti útgefanda, sem gætu haft veruleg áhrif á útgefanda og fjárfestingar í skuldabréfum útgefnunum af útgefanda.

Ekki er hægt með vissu að meta líkur þess að tiltekinn atburður eigi sér stað, áhrif hans eða hvort hann geti haft keðjuverkandi áhrif og orðið til þess að aðrir atburðir komi til sem valdið geta félaginu, viðskiptamönnum, lánardrottnum eða hluthöfum þess tjóni. Hver og einn neðangreindra áhættuþátta gæti ítrekað eða í einstökum tilvikum haft áhrif á rekstur og efnahag félagsins og þar með á verðmæti skuldabréfa útgefnunum af félaginu. Ekki er hægt að segja til um umfang eða tímamörk slíkra áhrifa.

1.1 Áhættuþættir skuldabréfanna

1.1.1 Almenn áhætta tengd fjárfestingu í skuldabréfum

Fjárfesting í skuldabréfum felur í sér áhættu og þrátt fyrir að standa framar í skuldaröð en til að mynda eigendur hlutabréfa, þá geta eigendur skuldabréfa tapað verðmæti fjárfestingar sinnar í slíkum verðbréfum að heild eða hluta. Almenn efnahagsástand, vaxtaáskvarðanir Seðlabanka Íslands, breytingar á lögum og reglum og aðrir ófyrirséðir atburðir eru meðal þeirra þátta sem geta valdið verðbreytingum á skuldabréfum. Einnig má nefna áhættuþætti á borð við verðbólguáhættu og vanskilaáhættu auk þátta er snúa að skilmálum og réttindum viðkomandi skuldabréfaútgáfu, svo sem veðtryggingum, vanefndatilvikum og samspili við aðra lánveitendur útgefanda.

Fjárfesting í skuldabréfum felur einnig í sér markaðs-, seljanleika- og mótaðilaáhættu. Markaðsáhætta skapast af verðbreytingum á tilteknum verðbréfamarkaði í heild sinni sem rekja má til óvæntra atburða og breytinga á ytri skilyrðum sem hafa áhrif á rekstur fyrirtækja og þjóðarþúsins í heild. Seljanleikaáhætta felst í því að eftirspurn eftir skuldabréfum útgefanda getur verið mismikil frá einum tíma til annars. Mótaðilaáhætta felst í því að við kaup eða sölu skuldabréfa eða gerð annarra samninga um fjármálagerninga er hugsanlegt að samningsaðili efni ekki samninginn þegar að uppgjöri kemur.

Þeir sem hafa í hyggju að fjárfesta í skuldabréfum útgefnunum af félaginu þurfa að hafa í huga að ekki er hægt að veita tryggingu fyrir því að fjárfestingin muni reynast arðsöm. Þá skulu væntanlegir fjárfestar einnig hafa það hugfast að þrátt fyrir að fjárfesting í skuldabréfum kunni að skila góðri ávöxtun almennt er sú hættu ávallt fyrir hendi að skuldabréf útgefin af einstökum félögum reynist óarðbær. Af þeim sökum er væntanlegum fjárfestum bent á að dreifa áhættu sinni og leita sér fjárfestingarráðgjafar.

Fjármálamarkaðir eru háðir því rekstrarumhverfi og lagaumhverfi sem opinber yfirvöld skapa. Umfangsmiklar breytingar á þeim lagaramma sem gildir um fjármálamarkaði geta haft neikvæð áhrif og skapað óróa á mörkuðum.

1.1.2 Lagaumhverfi skuldabréfa á skipulegum verðbréfamarkaði

Um útgáfu skuldabréfanna gilda íslensk lög og eru þau verðbréf í skilningi 1. mgr. 2. gr. laga um verðbréfavíðskipti nr. 108/2007. Um skuldabréfin gilda enn fremur lög nr. 131/1997 um rafræna eignaskráningu verðbréfa og óskráðar reglur íslensks réttar um víðskiptabréf.

Ef taka á skuldabréfin til víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði falla þau undir ákvæði íslenskra laga og reglugerða um verðbréfavíðskipti, samanber lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Tilskipun Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB frá 4. nóvember 2003 og tilskipun 2010/73/ESB um lýsingar og undirgerðir þeirra hefur verið innleidd í íslenskan rétt með ákvæðum laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og reglugerðum settum á grundvelli þeirra, það er reglugerðar nr. 837/2013 um almennt útboð verðbréfa að verðmæti jafnvirðis 5.000.000 evra í íslenskum krónum eða meira og töku verðbréfa til víðskipta 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. Grunnlýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum samkvæmt viðaukum IV og V við fylgiskjal I við reglugerð nr. 243/2006. Grunnlýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af *Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga* sem gefnar voru út af Nasdaq Iceland 1. janúar 2018.

Skuldabréf útgefin af Félagsbústöðum hf. eru til víðskipta í kauphöll Nasdaq Iceland og gilda því um útgefandann og skuldabréfin reglur Fjármálaeftirlitsins (einnig nefnt „FME“), kt. 541298-3209, Katrínartúni 2, Reykjavík, nr. 1050/2012 um meðferð innherjaupplýsinga og víðskipti innherja, reglugerð nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðssvik auk reglugerðar nr. 707/2008 um upplýsingagjöf og tilkynningarskyldu samkvæmt lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Af sömu ástæðu lúta útgefandi og framangreind skuldabréf hans *Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga* sem gefnar voru út af Nasdaq Iceland 1. janúar 2018 í samræmi við lög nr. 110/2007 um kauphallir.

Útgefanda ber að fara eftir framangreindum lögum og reglum, sem meðal annars fela í sér upplýsingaskyldu. Brot á þeim kunna að hafa fjárhagsleg áhrif á útgefanda. Alvarleg brot á þessum lögum og/eða reglum kunna að hafa í för með sér að Nasdaq Iceland taki skuldabréf útgefin af útgefanda úr víðskiptum um tiltekinn tíma eða endanlega. Þrjótí útgefandi framangreindar reglur kann það enn fremur að hafa áhrif á orðspor útgefanda og getur það haft þær afleiðingar að skuldabréf útgefin af honum falli í verði.

Þeir sem fjárfesta í skuldabréfum útgefnunum af félaginu falla undir lög og reglur sem varða verðbréfavíðskipti, svo sem reglur um víðskipti innherja vegna verðbréfa félaga sem tekin hafa verið til víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.

Brot gegn tilteknum ákvæðum laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, framin af ásetningi eða gáleysi, geta varðað sektum eða fangelsi allt að tveimur eða sex árum.

1.1.3 Áhætta tengd skuldabréfunum

Endurgreiðsluáhætta

Útgefandi getur lent í þeirri stöðu að eiga ekki nægilegt lausafél til að mæta skuldbindingum sínum þegar þær falla í gjalddaga. Útgefandi skuldbindur sig til að endurgreiða skuldabréfin á fyrirfram ákveðnum gjalddögum og fjármagnar það með tekjum sínum eða lántöku. Sú skuldbinding útgefanda er bein og óskilyrt. Skuldabréfin eru gefin út án eigendaábyrgðar. Stýring lausafjáráhættu útgefanda felst meðal annars í því að tryggja að nægilegt laust fé sé til staðar á hverjum tíma til að standa við allar skuldbindingar útgefanda og að sem best jafnvægi sé á milli skuldbindinga og vænts sjóðstreymis. Útgefandi ber ábyrgð á því að eiga nægilegt laust fé til að greiða af skuldabréfunum á gjalddögum þeirra.

Markaðs- og verðbólguáhætta

Hætta er á að verðmæti skuldabréfanna rýrni vegna breytinga á mörkuðum. Mögulegt er að ávöxtunarkrafa markaðarins flökti almennt eða að flökt verði á verðlagningu ákveðins hluta markaðarins. Ef til að mynda ávöxtunarkrafa skuldabréfa með föstum vöxtum hækkar þá minnkar virði bréfanna að öllu öðru jöfnu en ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði bréfanna að öllu öðru jöfnu. Að sama skapi getur ávöxtunarkrafa til einstakra skuldabréfaflokka sveiflast.

Sótt getur verið um að skuldabréfin séu tekin til víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Þó að skuldabréfin verði tekin til víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði er ekki hægt að ábyrgjast skilvirkan markað með þau. Þá

hvílir engin skylda á úttefanda til að viðhalda slíkum skilvirkum markaði og ekki lofað að samið verði um viðskiptavakt með skuldabréfin en upplýsingar um slíkan samning yrðu birtar opinberlega.

Þá má geta svokallaðrar seljanleikaáhattu, það er áhættan á að fjárfestum reynist ekki unnt að selja skuldabréfin þegar vilji stendur til og á því verði sem væntingar þeirra standa til um. Áhættan getur birst með þeim hætti að kaupendur eru ekki til staðar eða að verulegur munur getur verið á kaup- og sölugengi, þannig að ekki náist sá árangur við sölu sem vænst hafði verið.

Skuldabréfin geta verið verðtryggð. Breytingar á þeirri vísitölu, sem lögð er til grundvallar verðtryggingu skuldabréfanna, geta haft áhrif á virði skuldabréfanna, ýmist til hækkunar eða lækkunar.

Vaxtaáhatta

Fjárfestar sem kaupa skuldabréf með föstum vöxtum standa frammi fyrir þeirri áhættu að vextir þeirra og fjárhæð þeirra vaxta sem þeir fá greitt sé lægri en þeir vextir sem bjóðast almennt á markaði. Markaðsvirði skuldabréfa með föstum vöxtum lækkar að öllu öðru jöfnu ef fjárfestar telja sig geta fengið betri ávöxtun af annarri fjárfestingu.

Uppgjörsáhatta

Sú áhatta er til staðar, í tengslum við möguleg viðskipti með skuldabréfin, að greiðsla í greiðslukerfi sé ekki gerð upp með þeim hætti sem vænst var sökum þess að mótaðili greiðir ekki eða afhendir ekki greiðslu á réttum tíma.

Uppgreiðsluáhatta

Skuldabréfin geta innihaldið ákvæði um heimild úttefanda til að greiða upp skuldabréfin hraðar eða að fullu áður en að sammingsbundnum lokagjaldsdaga kemur, annaðhvort gegn greiðslu umframgreiðslugjalds eður ei eftir því sem fram kemur í viðeigandi endanlegum skilmálum. Áhatta er á að fjárfestar geti ekki endurfjárfest uppgreiðslu-fjárhæðinni á sömu kjörum á markaði.

Áhatta tengd óveðtryggðum skuldabréfum

Ef skuldabréf njóta ekki veðtrygginga standa fjárfestar frammi fyrir þeirri áhættu að kröfur þeirra á hendur úttefanda njóta ekki sérstakra trygginga í eignum úttefanda. Komi til gjaldþrots eða slita úttefanda standa því slíkar kröfur aftar veðtryggðum kröfum ef slíkar kröfur eru fyrir hendi.

Gjaldfellingarheimildir

Úttefandi getur samþykkt fjárhagsleg skilyrði og aðrar kvaðir vegna skuldabréfanna sem ætlað er að bæta réttarstöðu skuldabréfaeigenda gagnvart úttefanda. Áhatta er fólgin í að úttefandi brjóti skilyrði eða kvöð og tilkynni það ekki eins og honum ber og/eða grípi ekki til nauðsynlegra aðgerða til að bæta úr þeim kringumstæðum eða atvikum sem öllu slíku broti. Vanefni úttefandi skuldbindingar, tiltekin skilyrði eða kvaðir getur eigendum skuldabréfanna verið heimilt að gjaldfella þau, þó með samþykki tilskilins hlutfalls eigenda skuldabréfanna. Áhatta er fólgin í því fyrir eiganda slíkra skuldabréfa að hann hafi ekki einhliða rétt til að gjaldfella skuldabréf sín.

Breytingar á skilmálum geta verið háðar samþykki ákveðins hlutfalls eigenda skuldabréfanna

Breytingar á skilmálum skuldabréfanna geta verið háðar samþykki tilskilins hlutfalls eigenda skuldabréfanna, svo ekki er víst að breytingar sem skuldabréfaeigandi veitir samþykki sitt fyrir, nái fram að ganga.

Lagaleg áhatta

Um skuldabréfin gilda íslensk lög. Úttefandi getur ekki borið neina ábyrgð á lagabreytingum eða öðrum ákvörðunum stjórnvalda. Þau lög sem varða viðskipti með skuldabréf og útgáfu skuldabréfa, m.a. lög um veðbréfa-viðskipti, lög um tekjuskatt og eignaskatt, lög um stimpilgjald, lög um kauphallir og lög um rafræna eignarskráningu veðbréfa, kunna að breytast með neikvæðum afleiðingum fyrir úttefanda eða fjárfesta á líftíma skuldabréfanna.

1.2 Áhættuþættir útgefanda

Áhættuþáttum sem Félagsbústöðum er kunnugt um og telja að eigi sérstaklega við um félagið og gætu haft áhrif á virði skuldabréfa útgefin af félaginu er skipt í kjarnaáhættu, fjárhagslega áhættu og rekstraráhættu. Stefna félagsins er að eiginfjárstaða sé nægjanlega sterk til að stjórna hafi svigrúm til athafna komi til áfalla í ytra umhverfi, s.s. lækkandi húsnæðisverðs eða verulegra vanskila leigugreiðslna. Fjárfestum er ráðlagt að kynna sér vel upplýsingar um helstu áhættuþætti útgefanda í skjölum sem felld eru inn í grunnlýsingu þessa með tilvísun.

1.2.1 Kjarnaáhætta

Kjarnaáhætta fylgir kjarnastarfsemi Félagsbústaða sem er skilgreind í tilgangi félagsins sem rekstur og útleiga á félagslegum íbúðum, byggingarstarfsemi, kaup og sala fasteigna, umsýsla og viðskipti með lausafé, lánastarfsemi og ýmis fjármálastarfsemi. Sú grunnþjónusta sem Félagsbústaðir veita er að mestu leyti stöðugur rekstur en helsta kjarnaáhætta Félagsbústaða felst í ef þróun íbúðaverðs til langs tíma og breytingar á rekstrarkostnaði félagsins fylgja ekki þróun á vísitölu neysliverðs sem almennt stýrir breytingum á leigutekjum félagsins, þannig að sjálfbærni rekstrarins sé ógnáð. Kjarnaáhætta stendur að mestu leyti utan áhættustýringar frá degi til dags en er mikilvægt viðfangsefni við stefnumótun.

1.2.2 Fjárhagsleg áhætta

Markaðsáhætta

Markaðsáhætta er áhættan á tapi vegna breytinga í gengi vaxta, vaxtaálagi, verðbólgu eða annarra verðbreytinga. Markaðsáhættu er skipt í undirflokk þar sem áhrif mismunandi stærða á markaði eru skilgreind frekar. Miðað við núverandi efnahagsreikning er markaðsáhætta Félagsbústaða einkum rakin til breytinga á vöxtum, vaxtaálagi og verðbólgu en áhætta vegna annarra þátta er minni.

Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta er áhættan á því að breytingar í vöxtum hafi neikvæð áhrif á afkomu félagsins. Stór hluti skulda Félagsbústaða eru vaxtaberandi og er stærstur hluti þeirra á föstum verðtryggðum vöxtum í íslenskum krónum. Til að lágmarka vaxtaáhættu leitast félagið við að hafa sem minnst misræmi milli greiðsluflæðis af eignum og greiðsluflæðis vegna vaxtaberandi skulda að teknu tilliti til tíma. Í tilfelli fastra vaxta er markaðsáhættan falin í því að vextir lækki í framtíðinni og fyrirtækið beri hærri fjármagnskostnað en ef um breytilega vexti væri að ræða. Í tilfelli breytilegra vaxta er áhættan falin í því að vextir hækki á markaði.

Vaxtaálagshætta

Vaxtaálagshætta er rakin til hækkingar vaxtaálags á skuldum sem hefur áhrif á framtíðar arðsemi félagsins. Áhættan er einkum sú að endurfjármagna þurfi eldri lán á mun herra vaxtaálagi en það vaxtaálag sem fékkst á upprunalegu láni eða að lán til nýrra framkvæmda beri herra vaxtaálag en upprunalegir arðsemisútreikningar nýrra framkvæmda gerðu ráð fyrir. Vaxtaálag tekur mið af getu fyrirtækisins til að greiða skuldir sínar til baka. Jafnframt spilar inn í grunnvaxtaálag á Reykjavíkurborg, eiganda Félagsbústaða. Fjármáladeild Félagsbústaða fylgist með skuldtryggingaálagi á markaði sem gefur til kynna hvernig vaxtaálag er að þróast. Í því sambandi er einkum horft til skuldtryggingarálags Íslands sem og þeirra kjara sem bjóðast Reykjavíkurborg og Lánasjóði sveitarfélaga á hverjum tíma. Vaxtaálagshætta er hægt að stýra á takmarkaðan hátt en mikilvægt er að leita að sem hagstæðustum lánskjörum hverju sinni og þar með leitast við að lágmarka vaxtaálag á vaxtaberandi skuldir.

Verðbólguáhætta

Verðbólguáhætta er rakin til mismunar á verðtryggðum eignum og skuldum. Misræmi þar á milli veldur því að þróun verðbólgu getur haft neikvæð áhrif á afkomu félagsins. Stærstur hluti af skuldum Félagsbústaða er verðtryggður og því hefur verðbólguástig áhrif á þá greiðslubyrði í framtíðinni. Verðbólguáhætta er stýrt með tengingu leigusamninga Félagsbústaða við vísitölu neysliverðs og stýringu verðtryggðra og óverðtryggðra eigna.

Lausafjáraáhætta

Lausafjáraáhætta er sú áhætta sem felst í því að Félagsbústaðir eigi ekki nægjanlegt laust fé til að mæta framtíðarskuldbindingum sínum. Lausafjáraáhætta inniheldur þá áhættu að kröfur um endurgreiðslur lána verði hærri en lausafé félagsins. Greiðsluflæði sem eignir Félagsbústaða skapa eru ekki með eins fjármagnsflæði og skuldir félagsins og einnig getur sú staða komið upp að félagið geti ekki losað um illseljanlegar eignir til að mæta kröfum um skuldbindingar.

Félagið notast við sjóðstreymisspá til að meta sjóðstöðu fram í tíman að teknu tilliti til veltufjár frá rekstri, framtíðarskuldbindinga og fjármögnunar. Félagsbústaðir fylgjast með lausafjárstöðunni og fjármögnunarmöguleikum reglulega en gera sér grein fyrir því að óvæntir atburðir t.a.m. hagrænir, breyttar markaðsaðstæður eða utanaðkomandi aðstæður sem félagið hefur enga stjórn á, geta komið upp. Slíkar aðstæður geta leitt til skammtíma eða langtíma lausafjárþanda. Álagspróf gefur til kynna hvað gerist við slíkar aðstæður og viðbúnaðaráætlun tekur á þeim viðbrögðum og því verkferli sem fer í gang ef erfiðleikar koma upp vegna lausafjáráhættu. Í viðbúnaðaráætlun er sett fram stefna, verkferli og verklag þegar erfiðleika steðjar að varðandi fjármögnun félagsins hvort heldur er til skamms tíma eða langs tíma.

Mótaðilaáhætta

Mótaðilaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi félagsins ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar.

Mótaðilaáhættu er skipt í eftirfarandi flokka:

- 1) Leigutakar: Áhætta sem er tilkomin vegna samninga um útleigu á íbúðum við viðskiptavina Félagsbústaða og tengist getu þeirra til að greiða leigugreiðslur. Skyldur Félagsbústaða og leigusamningar á íbúðum ráða mestu um samsetningu hóps hefðbundinna viðskiptavina félagsins.
- 2) Fjármálafyrirtæki: Áhætta af fjárhagslegu tapi ef fjármálafyrirtæki, sem Félagsbústaðir eiga viðskipti við, getur ekki staðið við skuldbindingar sínar.
- 3) Verktakar: Áhætta á fjárhagslegu tapi eða orðsperi ef verktaki sem Félagsbústaðir eiga viðskipti við getur ekki staðið við skuldbindingar sínar.
- 4) Stórir samningar um íbúðakaup: Áhætta vegna kaupa á 50 eða fleiri eignum af sama mótaðila.

Stýring mótaðilaáhættu vegna leigutaka fer fyrst og fremst fram þegar nýir samningar eru gerðir og eftirfylgni með núverandi leigusamningum. Við gerð samninga skal tryggt eftir fremsta megni að leigutaki hafi burði til að uppfylla samningskröfur en dregið er úr mótaðilaáhættu vegna leigutaka með samningi við velferðarsvið Reykjavíkurborgar sem greiðir til félagsins leigutryggingu fyrir hönd leigutaka að ákveðnum skilyrðum uppfylltum. Félagið framkvæmir næmnigreiningu á því hvaða áhrif greiðslufall tiltekins hóps leigjanda hefur á rekstur Félagsbústaða og framtíðargreiðslur til félagsins. Miðað er við að 95% af útsendum reikningum séu greiddir innan 90 daga frá hverjum mánaðamótum.

Annarri mótaðilaáhættu er stýrt með mati á mótaðila félagsins hverju sinni, t.d. með lánshæfismati eða öðrum mælikvörðum sem leggja mat á getu viðkomandi til að standa við samninga.

Tekjuáhætta

Tekjuáhætta getur komið til vegna nokkurra þátta; (i) ef fjölda leigusamninga verður sagt upp af hálfu leigutaka án þess að Félagsbústaðir nái að bregðast við á viðeigandi hátt, (ii) ef hækkun á tekjum félagsins er ekki í takti við framtíðar greiðslufæði og skuldbindingar félagsins og (iii) einnig getur tekjuáætlun brugðist ef breytingar verða á forsendum leigusamninga og félagið getur ekki breytt samningum í samræmi við breyttar forsendur.

Félagsbústaðir halda utan um hvað mörgum samningum er sagt upp með reglulegum hætti. Jafnframt eru leiguverð á almennum markaði og leiguverð Félagsbústaða borin saman ásamt því að reglulega er uppfærð sjóðstreymisáætlun þar sem sjóðstaða er áætluð fram í tímann út frá áætluðum tekjum, kostnaði og fjármögnunarhreyfingu og bindandi skuldbindingum. Ef fyrirsjáanlegar tekjur félagsins eru ekki í samræmi við áætlanir og útlit er fyrir að sjálfbærni félagsins sé ógnað er svigrúm til hækkunar á leigutekjum félagsins kannað og farið yfir hvaða hagræðingaraðgerða er hægt að grípa til.

1.2.3 Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er skilgreind sem hættan á neikvæðum áhrifum á afkomu Félagsbústaða vegna ófullnægjandi upplýsingakerfa, stjórnunarlegra mistaka, ófullnægjandi eftirlits, lagalegrar áhættu, svika og mannglegra mistaka. Eftirlit með rekstraráhættu er í höndum fjármáladeildar félagsins. Fylgst er grannt með öllum rekstraráhættum í félaginu og þær mældar með reglubundnum hætti. Langtímamarkmið er að halda tapi vegna rekstraráhættu í lágmarki. Öll svið bera megin ábyrgð á stýringu rekstraráhættu eigin sviðs. Fjármáladeild ber ábyrgð á að þróa stefnu í rekstraráhættumálum og mæla rekstraráhættu í samráði við hvert svið, auk þess að bera ábyrgð á skýrslugjöf til framkvæmdastjóra og stjórnar.

Rekstraráhætta er gjarnan skipt í undirtegundir sem skilgreindar eru frekar hér að neðan.

Almenn rekstraráhætta

Almenn rekstraráhætta er metin með RCSA (Risk and Control Self Assessment) aðferðafræði, auk þess sem fjármáladeild félagsins viðheldur gagnagrunni yfir stærstu töp, atburði sem gátu leitt til tapa (e. near misses) og upphæðum sem töpuðust eða voru í húfi. Niðurstöður RCSA ferlis eru svo nýttar til þess að takmarka almenna rekstraráhættu eftir föngum.

Stjórnunar- og aðgerðaráhætta

Stjórnunar- og aðgerðaráhætta getur falist í óskýru valdsviði starfsmanna og óskýrum samskiptum. Einnig getur stjórnunarleg áhætta falist í því að ekki sé rétt brugðist við vandamálum sem upp kunna að koma eða að illa sé staðið að nýjum framkvæmdum. Þessi áhætta felst einnig í mannlegum mistökum starfsmanna við vinnu sína.

Starfsmannaáhætta

Mikilvægt er að vinnuumhverfi starfsmanna Félagsbústaða stuðli að velferð þeirra og að framlag starfsmanna sé metið að verðleikum. Starfsemi félagsins og árangur í rekstri þess byggist að stórum hluta á þekkingu starfsmanna og er því áhætta fólgin í því að lykilmál hverfi úr starfi til annarra fyrirtækja.

Ímyndaráhætta

Ímyndaráhætta er skilgreind sem hættan á neikvæðum áhrifum á afkomu félagsins vegna neikvæðrar ímyndar í augum viðskiptavina, mótaðila, hluthafa eða eftirlitsaðila. Ímyndaráhætta felst í því að einhver aðgerð sem félagið eða starfsfólk þess framkvæmir verði til þess að skaða þá ímynd sem það hefur skapað sér gagnvart viðskiptavininum sínum. Ímyndaráhætta tekur til allra þátta í rekstri. Tjón getur orðið á framtíðargreiðsluflæði skaðist ímynd félagsins.

Upplýsingakerfi

Í rekstri Félagsbústaða er stuðst við upplýsingakerfi og getur áhætta falist í ófullnægjandi eða röngum upplýsingum í kerfum, rangri notkun kerfa, aðgangsheimildum, öryggismálum og óskýrum reglum um viðhald kerfa og veikri þjónustu. Dregið er úr upplýsingaáhættu með óháðum afritstökum og varakerfum en komi til bilunar kann slíkt að leiða til tjóns fyrir félagið.

Meðferð trúnaðarupplýsinga er áhætta fyrir Félagsbústaði. Hún felst meðal annars í þeirri þagnarskyldu sem hvílir á starfsfólki og stjórnendum.

Helstu áhættuþættir varðandi hugbúnað eru öryggi gagna og aðgangur starfsmanna og viðskiptamanna að þeim, öryggi og réttleiki gagna, aðgengi gagna, þ.e. að þau séu tiltæk þegar á þeim þarf að halda, uppitími kerfa og aðgengi að þeim, vélbúnaður og samhæfni hans við hugbúnað, hugsanleg ónóg þekking starfsmanna á hugbúnaði og notkun hans, áhættur varðandi kerfi aðgengileg að neti, t.d. öryggisstaðlar og aðgangsstýring að þeim, samþætting kerfa og flækjustig því tengt, flækjustig kerfa og þekking á stöðlum sem þarf að uppfylla.

1.2.4 Viðhaldsáhætta

Viðhaldsáhætta er skilgreind sem hættan á því að viðhald fasteigna í eigu Félagsbústaða sé með þeim hætti að eignir rýrni verulega í verði vegna ófullnægjandi viðhalds.

Til að lágmarka viðhaldsáhættu er gerð regluleg úttekt á fasteignum í eigu Félagsbústaða m.a. með tilliti til steypuskemmda, rakaskemmda, skemmda á þökum, gluggum og flötum og skemmda innanhúss á innréttingum, baðherbergjum og föstum innanstokksmunum. Stýring á viðhaldsáhættu fer fram með þeim hætti að gerð er viðhaldsáætlun út frá mati á ofangreindum áhættuþáttum. Byggt á viðhaldsáætlun er sett fjármagn í það viðhald sem er talið nauðsynlegt hverju sinni til að fyrirbyggja ofangreinda áhættuþætti.

1.2.5 Verkefnaáhætta

Í verkefnaáhættu felst sú áhætta að niðurstaða og úrlausn verkefnisins sé á einhvern hátt ekki ásættanleg fyrir félagið. Þar með talið er að (i) kostnaður við verkefni aukist, það tefjist, ljúki ekki eða sé ekki nægjanlega vel unnið, (ii) að verkefnið sé óþarft að hluta eða öllu leyti eða falli ekki nægjanlega vel að öðrum verkþáttum, (iii)

að verkefnið eða úrlausn þess hafi neikvæð áhrif á orðspor, viðskiptasambönd, önnur tengsl eða innra starf fyrirtækisins og (iv) að niðurstaða verkefnisins sé á einhvern annan hátt ekki ásættanleg. Með aukinni verkefnaáhættu aukast líkur á atburðum sem geta leitt til beins tjóns fyrir félagið eða viðskiptavini þess og skaðað orðspor félagsins og haft neikvæð áhrif á framtíðaráform þess.

Stýring verkefnaáhættu felst fyrst og fremst hæfu starfsfólki ásamt öguðum og vönduðum vinnubrögðum. Fyrst og fremst er mikilvægt að vandað sé til undirbúnings verkefna og sú áhætta sem felst í þeim sé kortlögð. Sérstök áhersla er lögð á að verkefnapressa, hvort sem er frá innri eða ytri aðilum, leiði ekki til óvandaðra vinnubragða

1.2.6 Laga- og reglugerðaráhætta

Laga- og reglugerðaráhætta er skilgreind sem hættan á því að viðbætur eða breytingar í lagaumgjörð eða regluverki valdi Félagsbústöðum tjóni með því að breyta forsendum í rekstrinum. Verkefni stjórnar Félagsbústaða er að tryggja að rekstur hans falli að þeim lögum og reglugerðum sem eru í gildi á hverjum tíma. Mikilvægt er Félagsbústaðir komi sínum sjónarmiðum að við löggjafar- og framkvæmdavald til að tryggja hagsmuni sína sem best.

1.2.7 Pólitísk áhætta

Pólitísk áhætta er skilgreind sem hættan á því að hagsmunir Félagsbústaða víki fyrir öðrum sjónarmiðum við stjórnun félagið, t.d. vegna almenningsálits eða annars pólitísku þrýstings. Pólitísk áhætta er ekki mæld sérstaklega en mikilvægt er að viðskiptavinum, eiganda og almenningi, sem að stórum hluta er sami hópurinn, sé haldið upplýstum um reksturinn og ástæður erfiðra ákvarðana og að þær séu gerðar með langtímahagsmuni Félagsbústaða í huga. Einnig er mikilvægt að stjórnarmenn tryggi stuðning hjá þeim sem þeir fara í umboði fyrir.

1.3 Tryggingar

Félagið kaupir lögbundna bruna- og húseigendatryggingu á eignir sínar. Þrátt fyrir þetta er mögulegt að félagið verði fyrir tjóni sem tryggingar ná ekki yfir. Komi slíkt til myndi það hafa áhrif á fjárhagslega stöðu félagsins sem og framtíðartekjur.

Ekki er hægt að ábyrgjast að váttryggingar veiti fullkomna vörn gegn tjóni í öllum tilfellum sem ætlun félagsins er að tryggja sig fyrir. Þættir sem hafa áhrif á þetta eru sjálfsábyrgð váttryggingartaka, mögulegar undanþágur frá greiðslu tjónabóta, takmarkanir á bótaskyldu eða styrkur tryggingafélags. Þurfi félagið að bera kostnað vegna tjóna hefur það bein áhrif á afkomu þess.

2 ALMENN LÝSING Á ÚTGÁFURAMMANUM

2.1 Útgáfuramminn

Félagsbústaðir hf. geta, með heimild frá stjórn útgefanda, gefið út skuldabréf samtals að útistandandi fjárhæð allt að 50.000.000.000 kr. á hverjum tíma, í samræmi við ákvæði þess útgáfuramma sem lýst er í grunnlýsingu þessari (í grunnlýsingu þessari nefnd „skuldabréfin“), að því gefnu að fyrir liggi gild eða uppfærð grunnlýsing og útgáfuáætlun.

2.2 Skuldabréf útgefin í samræmi við útgáfurammann

Útgáfuramminn gerir ráð fyrir útgáfu skuldabréfa sem taka á til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði í skilningi laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og/eða bjóða á til kaups í lokuðu útbóði þar sem undanþága á við samkvæmt 50. grein sömu laga. Útgáfuramminn gerir jafnframt ráð fyrir útgáfu skuldabréfa sem eru undanþegin framangreindum reglum og ekki á að taka til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Skilmálar þeirra skuldabréfa, sem gefa má út samkvæmt útgáfurammanum, eru tilgreindir í kafla 3 *Skilmálar skuldabréfanna*.

2.3 Viðskipti á skipulegum verðbréfamarkaði

Ef gert er ráð fyrir að skuldabréfin séu tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði verður sótt um að fá slík skuldabréf tekin til viðskipta á íslenskum skipulegum verðbréfamarkaði í skilningi laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Við útgáfu þessarar grunnlýsingar er ekki er gert ráð fyrir að sótt verði um að fá skuldabréfin tekin til viðskipta á öðrum skipulegum verðbréfamörkuðum en á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

2.4 Framkvæmd útgáfu

Útgefandi mun ákveða skilmála hvernar útgáfu í samræmi við þá mögulegu skilmála sem tilgreindir eru í kafla 3 *Mögulegir skilmálar skuldabréfanna*, en mögulegum skilmálum getur verið breytt í viðeigandi viðauka við grunnlýsinguna. Endanlegir skilmálar útgefinna skuldabréfa verða tilgreindir í viðeigandi endanlegum skilmálum hvernar útgáfu í einstökum skuldabréfaflokki. Form endanlegra skilmála er að finna í kafla 4 *Form endanlegra skilmála*. Endanlegu skilmálarnir verða skráðir hjá Fjármálaeftirlitinu, birtir á vefsíðu útgefanda og til upplýsinga í fréttakerfi skipulegs verðbréfamarkaðar eftir því sem við á.

2.5 Útgáfuáætlun

Núgildandi útgáfuáætlun Félagsbústaða nemur allt að 7.500.000.000 kr. á tímabilinu frá desember 2017 til ársloka 2018, samkvæmt heimild stjórnar 7. desember 2017 til fjármögnunar á því tímabili með útgáfu skuldabréfa. Framangreinda heimild veitti stjórn útgefanda samhliða samþykkt hennar á fjárhagsspá félagsins fyrir komandi fjárhagsár 2018. Ekki hafa fram að þessu verið gefin út skuldabréf skv. þeirri útgáfuáætlun.

3 MÖGULEGIR SKILMÁLAR SKULDABRÉFANNA

Skilmálar skuldabréfanna (einnig „skilmálarnir“) eru tilgreindir hér að neðan og eru fullkláraðir með viðeigandi endanlegum skilmálum hvernar útgáfu. Skilmálarnir innihalda valmöguleika sem er lýst með skáletruðum texta í vinstri dálki eða innan hornklofa en upplýsingar sem ekki eru þekktar á dagsetningu grunnlýsingarinnar, eru jafnframt innan hornklofa. Í viðeigandi endanlegum skilmálum tilgreinir útgefandi hvaða valmöguleikar eiga við um hverja útgáfu með því að tiltaka þær upplýsingar sem ekki voru þekktar við dagsetningu grunnlýsingarinnar, þ.e. þær upplýsingar sem skilgreindar eru sem B og C upplýsingar í samræmi við reglugerð 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, með áorðnum breytingum.

Útgefandi skuldabréfanna er Félagsbústaðir hf., kt. 510497-2799, Hallveigarstíg 1, 101 Reykjavík, Íslandi

<i>Grein 1: Á við í öllum tilfellum:</i>	<p>1. Nafnverðseiningar, heildarheimild og gjaldmiðill</p> <p>Skuldabréfin eru gefin út í íslenski krónu. Gefin eru út skuldabréf hverju sinni að því nafnverði útgáfu sem tilgreint er í endanlegum skilmálum. Þar er einnig tilgreint nafnverð áður útgefina skuldabréfa í sama flokki, hvort þau hafi verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, möguleg heildarstærð flokksins ásamt nafnverðseiningum skuldabréfanna í flokknum.</p> <p>Útgefanda er heimilt að stækka flokkinn, að því marki sem möguleg heildarstærð segir til um, án þess að leita samþykkis frá eigendum skuldabréfanna, en útgáfa nýrra skuldabréfa er ávallt háð heimild frá stjórn útgefanda á hverjum tíma.</p> <p>Ákvæði skuldabréfanna sem vísa til skuldabréfanna, skuldabréfaflokksins, flokksins og eigenda þeirra skulu taka til allra skuldabréfa í viðkomandi flokki (skuldabréf sem bera sama ISIN númer og auðkenni hjá verðbréfamiðstöðinni þar sem skuldabréfin eru gefin út rafrænt) sem eru útstandandi á hverjum tíma og í eigu annarra en útgefanda.</p>
--	--

<i>Grein 2: Á við í öllum tilfellum:</i>	<p>2. Útgáfuform og greiðslufyrirkomulag</p> <p>Skuldabréfin eru gefin út rafrænt hjá þeirri verðbréfamiðstöð sem tilgreind er í endanlegum skilmálum (lögformlegt heiti, kennitala, heimilisfang og staður verðbréfamiðstöðvar) sem hlotið hefur starfsleyfi skv. lögum nr. 131/1997 um rafræna eignarskráningu verðbréfa („verðbréfamiðstöð“).</p> <p>Útgefandi afhendir frumkaupendum skuldabréfin rafrænt í kerfi verðbréfamiðstöðvarinnar gegn staðgreiðslu skv. greiðslufyrirmælum frumsöluaðila (sem hefur fyrir hönd útgefanda milligöngu um sölu nýrra skuldabréfa).</p> <p>Útgefandi mun með milligöngu verðbréfamiðstöðvar greiða afborganir höfuðstóls og verðbóta ásamt vöxtum á hverjum gjalddaga skuldabréfanna samkvæmt skilmálum skuldabréfanna, til þeirra reikningsstofnana sem skráðir eigendur skuldabréfanna hafa falið vörslu á skuldabréfum sínum. Greiðslur verða inntar af hendi í samræmi við skráða eign hvers skuldabréfaeiganda í lok síðasta bankadags fyrir viðkomandi gjalddaga. Viðkomandi reikningsstofnun annast endanlegar greiðslur inn á vörslureikninga eigendanna, þar sem skuldabréfin eru í vörslu. Útgefandi eða aðili á hans vegum annast allan útreikning á greiðslum, þar með talið á afborgunum, vöxtum og verðbótum. Verði greiðslu vitjað eftir gjalddaga mun skuldabréfaeiganda hvorki verða greiddir vextir, dráttarvextir né verðbætur frá gjalddaga til þess dags er greiðslu er vitjað.</p> <p>Til að fá aðgang að rafrænum bréfum sínum hjá verðbréfamiðstöð þurfa eigendur að eiga vörslureikning hjá reikningsstofnun sem gert hefur aðildarsamning við verðbréfamiðstöðina og fela reikningsstofnuninni umsjón með verðbréfaeign sinni. Á vörslureikningi er haldið utan um verðbréfaeign, viðskipti og greiðslur til eigenda. Með vörslureikningi er átt við reikning í skilningi laga nr. 131/1997, um rafræna eignarskráningu verðbréfa.</p>
--	---

	<p>Einungis er heimilt að framselja skuldabréfin til nafngreinds aðila. Gagnvart útgefanda skoðast yfirlit verðbréfamiðstöðvar um eigendur skuldabréfanna sem fullgild sönnun fyrir eignarrétti. Réttindi að rafbréfum skal skrá í verðbréfamiðstöð ef þau eiga að njóta réttarverndar gegn fullnustugerðum og ráðstöfunum með samningi. Óheimilt er að gefa út viðskiptabréf fyrir skráðum réttindum skv. rafbréfi. Eignarskráning rafbréfs í verðbréfamiðstöð að undangenginni lokafærslu verðbréfamiðstöðvar veitir skráðum eiganda lögformlega heimild fyrir þeim réttindum sem hann er skráður eigandi að. Forgangsröð ósamrýmanlegra réttinda ræðst af því hvenær beiðni reikningsstofnunar um skráningu þeirra berst verðbréfamiðstöð.</p> <p>Útgefanda ber að tilkynna verðbréfamiðstöð um hvers kyns breytingar á skilmálum verðbréfaflokks. Útgefanda ber að tilkynna verðbréfamiðstöð ef greiðslufall verður á flokknum og skal í slíku tilviki senda verðbréfamiðstöð aðra tilkynningu þegar greiðsla hefur farið fram.</p> <p>Skuldabréfin verða afskráð úr kerfum verðbréfamiðstöðvar sjö sólarhringum eftir lokagjalddaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda.</p>
--	--

<p><i>Grein 3: Á við í öllum tilfellum:</i></p>	<p>3. Upplýsingar um eigendur skuldabréfanna</p> <p>Útgefanda er heimilt að afla og móttaka upplýsingar um skráða eigendur skuldabréfanna á hverjum tíma frá verðbréfamiðstöð og þeim reikningsstofnunum þar sem skuldabréfin eru geymd á vörslureikningum.</p>
---	--

<p><i>Grein 4: Á við í öllum tilfellum:</i></p>	<p>4. Staða</p>
<p><i>Grein 4.1: Á við ef kröfur eru veðtryggðar:</i></p>	<p>Kröfur samkvæmt skuldabréfum þessum standa jafnar á þeim veðrétti sem tilgreindur er í þeim eignum sem tilgreindar eru sem veðandlag. Við gjaldþrot eða slit útgefanda stendur krafa um greiðslu þannig á undan almennum og víkjandi kröfum og kröfum til endurgreiðslu hlutafjár.</p>
<p><i>Grein 4.2: Á við ef kröfur eru óveðtryggðar:</i></p>	<p>Kröfur samkvæmt skuldabréfum þessum standa jafnar öðrum almennum kröfum á hendur útgefanda. Við gjaldþrot eða slit útgefanda stendur krafa um greiðslu samhliða almennum kröfum, en á undan öllum víkjandi kröfum og kröfum til endurgreiðslu hlutafjár.</p>

<p><i>Grein 5: Á við ef skuldabréfin eru veðtryggð:</i></p>	<p>5. Veðandlag og lánaþekja</p>
<p><i>Grein 5.1.a: Á við ef skuldabréfin eru veðtryggð með tryggingafyrirkomulagi sem stofnað var til 5. janúar 2018.</i></p>	<p>Tryggingafyrirkomulag</p> <p>Skuldabréfin njóta veðtrygginga samkvæmt tryggingafyrirkomulagi sem stofnað var til 5. janúar 2018 með útgáfu veðskjala auk þjónustusamnings við veðgæsluaðila. Með veðskjöllum er átt við veðhafasamkomulagið, tryggingaskjölun og aðildaryfirlýsingar, ásamt öllum öðrum viðbótum, tilkynningum, viðaukum, fylgiskjöllum, breytingum og öllum öðrum skjölum sem þeim tengjast. Eigendur skuldabréfanna á hverjum tíma gerast með kaupum á skuldabréfunum sjálfkrafa aðilar að veðskjölunum og veðhafasamkomulagi þar með töldu. Ákvæði þessara skjala gilda eftir því sem við á um þær skuldbindingar sem njóta veðtrygginga samkvæmt tryggingafyrirkomulaginu. Hugtök þau sem notuð eru í tengslum við tryggingafyrirkomulagið eru samkvæmt skilgreiningum í veðskjölunum.</p> <p>Útgefanda er heimilt að bæta við nýjum fjárhagslegum skuldbindingum sem njóta veðtrygginga samkvæmt tryggingafyrirkomulaginu, með því skilyrði að lánaþekja fari ekki umfram 75% eftir að búið er að bæta við nýjum fjárhagslegum skuldbindingum.</p> <p>Með tryggingafyrirkomulaginu setur útgefandi tilteknar eignir sínar að veði fyrir þeim skuldbindingum sem heyra undir tryggingafyrirkomulagið á hverjum tíma. Getur þar verið um að ræða fasteignir, greiðslufæði frá Reykjavíkurborg og/eða íslenska ríkinu sem tækt er í veðandlag, eignir á innlánsreikningum eða vörslureikningum með verðbréfum sem njóta ríkisábyrgðar eða eru útgefin af Reykjavíkurborg. Veðtrygging fasteigna í veðandlaginu skal</p>

	<p>veitt með fyrsta veðrétti eða með síðari veðrétti ásamt uppfærslurétti en þá skal við útreikning lánaþekju lækka andvirði veðandlags um sem nemur uppreiknuðum eftirstöðvum þeirra skuldbindinga sem hvíla á fremri veðrétti á viðkomandi fasteign.</p> <p>Útgefandi má, að því gefnu að veðgæsluáðili hafi áður staðfest að lánaþekja (hlutfall skuldbindinga af veðandlagi) fari ekki yfir 75%, gera breytingar á veðandlaginu með því að losa eignir undan veðinu og/eða setja nýjar eignir undir veðið, án þess að leita samþykkis veðhafa.</p> <p>Skuldabréfin njóta trygginga til jafns við aðrar skuldbindingar undir tryggingafyrirkomulaginu, þannig að öllum kröfuhöfum er tryggður jafn réttur til veðandlagsins.</p>
<p><i>Grein 5.1.b: Á við ef skuldabréfin eru veðtryggð með trygginga-fyrirkomulagi sem stofnað var til 5. janúar 2018.</i></p>	<p>Lánaþekja og virðisútreikningur veðandlags</p> <p>Fyrir hvern ársfjórðung fjárhagsdagatals útgefanda, prófað miðað við síðasta dag ársfjórðungsins sem skilgreindur er sem prófunardagur, skal lánaþekja á hverjum prófunardegi ekki vera hærri en 75%.</p> <p>Með „lánaþekju“ er átt við hlutfall eftirstöðva allra skuldbindinga sem eru tryggðar með veðandlaginu af virði veðandlagsins eins og það virði er ákvarðað samkvæmt eftirfarandi útreikningi.</p> <p>(i) Fasteignir eru metnar á nýjasta fasteignamati Þjóðskrár Íslands í febrúar ár hvert og virði uppfært mánaðarlega þess á milli m.t.t. breytinga á vísitölu húsnæðisverðs í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu.</p> <p>(ii) Greiðsluflæði er metið með núvirðingu á ávöxtunarkröfu sem tekur mið af ávöxtunarkröfu íslenskra ríkisskuldabréfa í viðskiptum á skipulegum verðbréfamarkaði og skal útgefandi leita staðfestingar óháðs sérfræðings á sanngjarnri ávöxtunarkröfu á þeim tíma sem virðisútreikningur fer fram og framvísa því mati til veðgæsluáðila.</p> <p>(iii) Eignir á innlánsreikingum eru metnar á nafnverði.</p> <p>(iv) Verðbréf sem eru til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði eru metin á síðasta viðskiptagengi þar. Verðbréf sem ekki hafa verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði eru metin á ávöxtunarkröfu sem tekur mið af ávöxtunarkröfu á skipulegum verðbréfamarkaði til sambærilegra verðbréfa er tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og skal útgefandi leita staðfestingar óháðs sérfræðings á sanngjarnri ávöxtunarkröfu á þeim tíma sem virðisútreikningur fer fram og framvísa því mati til veðgæsluáðila.</p> <p>Vegna hvers prófunardags skal útgefandi staðfesta við veðgæsluáðila, innan prófunarfrests sem tiltekinn er í endanlegum skilmálum, hvort við viðmið lánaþekju sé staðið. Staðfesting þar að lútandi skal útgefandi senda veðgæsluáðila með staðfestingarskrifteini ásamt sundurliðuðum útreikningum á lánaþekju.</p>
<p><i>Grein 5.1.c: Á við ef skuldabréfin eru veðtryggð með trygginga-fyrirkomulagi sem stofnað var til 5. janúar 2018.</i></p>	<p>Upplýsingar um veðandlag á heimasíðu</p> <p>Veðskjöl og upplýsingar um veðgæsluáðila eru birt á heimasíðu útgefanda, felagsbustadir.is/fjarfestar.</p> <p>Skýrsla útgefanda um veðandlag og lánaþekju er birt ársfjórðungslega á heimasíðu útgefanda, felagsbustadir.is/fjarfestar.</p>
<p><i>Grein 5.1.d: Á við ef skuldabréfin eru veðtryggð með trygginga-fyrirkomulagi sem stofnað var til 5. janúar 2018.</i></p>	<p>Veðgæsluáðili og fundir eigenda skuldabréfanna</p> <p>Fyrir hönd veðhafa fer sérstakur veðgæsluáðili með hagsmunagæslu þeirra og ákveðið eftirlitshlutverk, samanber ákvæði veðskjalanna. Veðgæsluáðilinn er skipaður af útgefanda en skal vera sjálfstæður í starfi og ekki fara eftir fyrirmælum frá útgefanda eða veðhöfum nema sérstaklega sé kveðið á um það í veðskjölunum. Meirihluti veðhafa, á grundvelli fjárhæðar, getur afturkallað skipun veðgæsluáðila og skal þá skipa nýjan veðgæsluáðila í samræmi við samkomulag milli útgefanda og veðhafa, eða með ákvörðun kröfuhafa á kröfuhafafundi ef ekki er hægt að komast að slíku samkomulagi. Í endanlegum skilmálum er veðgæsluáðili á þeim tíma tilgreindur ásamt dagsetningu og gildistíma þjónustusamnings hans. Um hlutverk, skyldur</p>

	<p>og trúnað veðgæsluaðila fer samkvæmt ákvæðum veðskjalanna í samræmi við gildi þeirra samkvæmt ákvæðum skuldabréfanna.</p> <p>Útgefandi skal án tafar tilkynna veðgæsluaðila um allar fjárhagslegar skuldbindingar þegar þær þarft veðtryggingar samkvæmt tryggingafyrirkomulaginu þannig að veðgæsluaðili hafi á hverjum tíma upplýsingar um allar aðildaryfirlýsingar veðhafa.</p> <p>Þinglýst frumrit veðskjala skal afhent veðgæsluaðila. Hefur veðgæsluaðili umboð lánardrottna til að taka við beiðnum frá útgefanda um breytingar á veðandlaginu og til að framkvæma það sem þarf af hálfu veðhafa til að þær breytingar nái fram að ganga með tilliti til þinglýsinga, skráninga og veðsetninga.</p> <p>Veðgæsluaðili skal yfirfara þær upplýsingar sem hann fær frá útgefanda til að leggja mat á það hvort vanefndartilvik hafi átt sér stað. Verði veðgæsluaðili var við vanefndartilvik, skal hann senda útgefanda tilkynningu þess efnis.</p> <p>Veðgæsluaðili skal innan sjö daga boða til fundar skuldabréfaeigenda flokksins ef ósk þess efnis kemur frá 33% hlutfalli skuldabréfaeigenda flokksins að lágmarki (reiknað m.v. eftirstöðvar krafna), ef ósk þess efnis kemur frá skuldabréfaeiganda í kjölfar þess að vanefndartilvik á sér stað eða ef veðgæsluaðili verður sjálfur var við vanefndartilvik eða álitaefni sem geti teft veðtryggingum í tvísýnu og ekki er hægt að bæta úr vanefndartilvikinu innan sjö daga frá því að átti sér stað, eða ef ósk þess efnis kemur frá útgefanda vegna mögulegra breytinga á skilmálum skuldabréfaflokks eða beiðni um undanþágu frá þeim. Fundurinn skal haldinn að 14-30 dögum liðnum, talið frá móttöku boðunarinnar.</p> <p>Veðgæsluaðili skal tilgreina í fundarboði hvaða ákvarðanir skulu ræddar og kosið um á fundi skuldabréfaeigenda flokksins. Veðgæsluaðili skal setja fundinn og halda kosningu um fundarstjóra og ritara. Útgefandi, eða þeir fulltrúar hans sem hann tilnefnir, skal hafa rétt til að sitja fundinn og tjá sig á slíkum fundi.</p> <p>Fundur skuldabréfaeigenda flokksins er lögmætur ef fundarboð hefur verið sent til útgefanda og allra eigenda skuldabréfa flokksins og mætt er fyrir að lágmarki 50% hlutfall skuldabréfaeigenda, með tilliti til útistandi fjárhæðar skuldabréfaflokksins að nafnvirði. Ef ófullnægjandi mætingarhlutfall er á fundinum skal hætta við hann og boða nýjan fund sem halda skal sjö dögum síðar. Sá fundur skal talinn lögmætur ef veðgæsluaðili getur sýnt fram á að fundarboð hafi sannanlega verið sent til allra eigenda skuldabréfanna í flokknum skv. réttindaskrá hjá verðbréfamiðstöðinni. Ef ákvörðun er tekin á slíkum síðari fundi skulu þeir skuldabréfaeigendur, sem ekki er mætt fyrir á fundinn, álitnir samþykkja þá tillögu sem lögð er fram til atkvæðagreiðslu á fundinum.</p>
<p><i>Grein 5.1.e: Á við ef skuldabréfin eru veðtryggð með trygginga-fyrirkomulagi sem stofnað var til 5. janúar 2018.</i></p>	<p>Gjaldfelling og fullnusta veða</p> <p>Eigendur skuldabréfanna hafa afsalað sér ákveðnum réttindum sem kröfuhafar og veðhafar alla jafna hafa þegar um veðtryggðar skuldir er að ræða. Skuldabréfaeigendur hafa þannig ekki einhliða rétt til gjaldfellingar eða að ganga að tryggingum sem settar hafa verið fyrir kröfum þeirra samkvæmt skuldabréfunum, heldur er í veðskjölunum kveðið á um form og efni funda skuldabréfaeigenda, samþykkishlutföll og með hvaða skilyrðum er hægt að ganga að veðandlaginu. Sama á við um skilmálabreytingar og veitingu undanþága frá skilmálum.</p> <p>Ef löglegur fundur skuldabréfaeigendanna samþykkir tillögu um að ganga til samningaviðræðna við útgefanda vegna vanefndartilviks sem leiða myndi til gjaldfellingar á veðtryggðu skuldunum, þá skal skipa nefnd fyrir hönd skuldabréfaeigendanna þar sem m.a. veðgæsluaðili skal sitja, til að semja við útgefanda. Samningsaðilar skulu í sameiningu útbúa tillögur til lausnar og leggja með milligöngu veðgæsluaðila fyrir löglega boðaðan fund skuldabréfaeigendanna. Skriflegt samkomulag skal gert milli útgefanda og skuldabréfaeigendanna um samþykkt lausn eigi síðar en sex mánuðum frá því að ákvörðunin um að ganga til samninga við útgefanda er tekin. Ef aðilar komast ekki að samkomulagi fyrir þann tíma, þá skal halda nýjan fund skuldabréfaeigenda til að ákveða hvort gjaldfella eigi skuldabréfin og þá hvort ganga eigi að veðum sem veðskjölun veita.</p> <p>Gjaldfelling skuldabréfaflokksins er háð samþykki að lágmarki 33% hlutfalls eigenda skuldabréfanna (eins eða fleiri), með tilliti til útistandi fjárhæðar skuldabréfaflokksins að nafnvirði.</p>

	<p>Til að ganga megi að veðum útgefanda skal tillaga þess efnis tekin fyrir á fundi eigenda skuldabréfanna og er hún háð samþykki að lágmarki 67% hlutfalls eigenda skuldabréfanna (eins eða fleiri) með tilliti til útistandi fjárhæðar skuldabréfaflokksins að nafnvirði. Undanþága er veitt frá framangreindu ákvæði ef lögmætur fundur skuldabréfaeigenda hafnar því að beita þeim úrræðum sem honum standa til boða en þá skal aðilinn sem óskaði eftir því að veðgæsluaðili boðaði fundinn eiga rétt á að beita þeim úrræðum sem honum stæðu annars til boða ef ekki væri fyrir þær takmarkanir sem veðhafasamkomulagið leggur á alla jafna. Útgefandi skal þó hafa 30 daga úrbótartíma frá ákvörðun kröfuhafafundar um fullnustu veðsettra eigna til bæta úr vanefndaatvikum eða greiða gjaldfallna kröfu áður en gengið verður að veðsettum eignum.</p> <p>Ef samþykki liggur fyrir um að ganga skuli að veðum í samræmi við framansagt getur veðgæsluaðili gengið að veðandlaginu að hluta eða í heild með þeim hætti sem hann telur henta í samræmi við eftirfarandi: (i) rétt til að láta selja veðandlagið beint á nauðungarsölu fyrir útistandandi veðtryggðum kröfum án undangengins dóms, samkomulags eða aðfararráðstöfun í samræmi við 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu; (ii) rétt til að leysa til sín veðandlagið; og (iii) rétt til að láta selja veðandlagið í almennri sölu.</p> <p>Skal veðgæsluaðili senda tilkynningu til útgefanda eftir að endanleg niðurstaða um fullnustu veða liggur fyrir. Útgefandi skal samdægurs birta tilkynninguna opinberlega ef hún varðar skuldabréf sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og ef skuldabréfin hafa ekki verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði skal útgefandi senda tilkynninguna til verðbréfamíðstöðvar, þar sem skuldabréfin eru gefin út, sem kemur henni áleiðis til skuldabréfaeigenda.</p>
<p><i>Grein 5.1.f: Á við ef skuldabréfin eru veðtryggð með trygginga-fyrirkomulagi sem stofnað var til 5. janúar 2018.</i></p>	<p>Skilmálabreyting</p> <p>Breyting á skilmálum skuldabréfanna er háð samþykki útgefanda og því skilyrði að allir skuldabréfaeigendur flokksins hafi sannarlega verið boðaðir til fundar, með að lágmarki tveggja vikna fyrirvara en hámarki fjögurra vikna fyrirvara, og að á þeim fundi hafi skilmálabreyting verið samþykkt með lágmarks samþykkishlutfalli A sem tilgreint er í endanlegum skilmálum, þ.e. samþykkt af eigendum að lágmarki þessu hlutfalli skuldabréfanna (reiknað út frá eftirstandandi skuld skv. stöðu alls skuldabréfaflokksins og kröfufjárhæð skv skuldabréfaeign hvers og eins í lok þess dags er boðað var til fundarins, en ekki höfðatölu skuldabréfaeigendanna). Samþykki útgefanda og eigenda skuldabréfanna í flokknum með lágmarks samþykkishlutfalli B, sem tilgreint er í endanlegum skilmálum (reiknað með sama hætti og A) þarf þó til skilmálabreytingar skuldabréfanna sem felur í sér breytingu á fjárhæð útistandi höfuðstóls, útgáfumynt, ákvæði varðandi fyrirframgreiðslu, veðtryggingu eða vaxtakjör. Veðgæsluaðili skal boða slíkan fund. Útgefandi og þeir fulltrúar hans, sem hann tilnefnir, skal hafa rétt til að sitja fundinn og tjá sig fyrir hans hönd á slíkum fundi. Ef skuldabréfin eru til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði þá skal birta fundarboðið opinberlega.</p>
<p><i>Grein 5.2: Á við ef skuldabréfin eru veðtryggð með öðru trygginga-fyrirkomulagi en sem stofnað var til 5. janúar 2018.</i></p>	<p>Í endanlegum skilmálum eru tilgreind ákvæði veðtryggingar, þ.m.t. um lánaþekju, gjaldfellingu, fullnustu og fyrirkomulagi eftirlitsaðila eftir því sem við á.</p>

<i>Grein 6: Á við ef skuldabréfin eru verðtryggð:</i>	6. Verðtrygging
<i>Grein 6.1: Á við ef skuldabréfin eru verðtryggð:</i>	Skuld skv. skuldabréfunum er bundin þeirri tegund verðtryggingarvísitölu (dæmi: vísitölu neysluverðs sem reiknuð er og birt af Hagstofu Íslands skv. lögum nr. 12/1995) sem tilgreind er í endanlegum skilmálum („verðtryggingarvísitalan“) ásamt grunnvísitölugildi á tilteknum upphafsdegi. Höfuðstóll skuldabréfanna breytist í hlutfalli við breytingar á verðtryggingarvísitölunni frá grunnvísitölugildi fram til vísitölugildis, dagvísitölu eða mánaðarvísitölu (eins og tilgreint er í grein 6.2.a eða 6.2.b eftir því sem á við á fyrsta gjalddaga og síðan í hlutfalli við breytingar á milli síðari gjalddaga.
<i>Grein 6.2.a: Á við ef vísitölugildi er dagvísitala:</i>	Vísitölugildi hvers gjalddaga er reiknað með línulegri brúun milli gildis verðtryggingarvísitölunnar („dagvísitölu“) sem gildir í þeim mánuði sem viðkomandi gjalddagi tilheyrir og gildis verðtryggingarvísitölunnar í næsta mánuði þar á eftir. Skal höfuðstóll skuldarinnar breytast á hverjum gjalddaga í hlutfalli við breytingar á vísitölunni, áður en vextir og afborgun eru reiknuð út. Eftirfarandi jafna skilgreinir útreikning hvers dagvísitölugildis: $V_d^* = V_M + \frac{d}{D}(V_{M+1} - V_M)$ Þar sem: M = sá mánuður sem gjalddagi tilheyrir d = fjöldi daga frá upphafsdegi mánaðar M fram til gjalddaga, byggt á dagareglunni 30/360 D = fjöldi daga í mánuði M, byggt á dagareglunni 30/360 V _d * = dagvísitala á vaxtagjalddaga V _M = gildi verðtryggingarvísitölunnar í mánuði M V _{M+1} = gildi verðtryggingarvísitölunnar í næsta mánuði á eftir mánuði M
<i>Grein 6.2.b: Á við ef vísitölugildi er mánaðarvísitala:</i>	Vísitölugildi hvers gjalddaga er það gildi verðtryggingarvísitölu sem gildir í þeim mánuði sem viðkomandi gjalddagi tilheyrir.

<i>Grein 7: Á við í öllum tilfellum:</i>	7. Vextir
<i>Grein 7.1: Á við ef skuldabréfin bera fasta vexti:</i>	Af höfuðstól skuldarinnar, eins og hann er á hverjum tíma, greiðir útgefandi fasta ársvexti sem tilgreindir eru í endanlegum skilmálum.
<i>Grein 7.2: Á við ef skuldabréfin bera breytilega vexti:</i>	Af höfuðstól skuldarinnar, eins og hann er á hverjum tíma, greiðast breytilegir vextir eftir því sem tilgreint er í endanlegum skilmálum. Breytilegu vextirnir eru ákvarðaðir af viðmiðunarvöxtum auk álags eða frádrags sem tilgreint er í endanlegum skilmálum. Fyrir hvert vaxtatímabil skal ákvarða gildi viðmiðunarvaxta sem gilda skal umrætt vaxtatímabil. Í endanlegum skilmálum er tiltekið með hve löngum ákvörðunarfyrrvara skal ákvarða gildið og er fyrirvarinn tiltekinn í fjölda daga fyrir upphaf tímabilsins og taka mið af skráningu viðkomandi viðmiðunarvaxta eins og tilgreint er í því upplýsingakerfi sem tilgreint er í endanlegum skilmálum.

<p><i>Grein 7.3: Á við í öllum tilfellum:</i></p>	<p>Fyrsta vaxtatímabil skuldabréfanna hefst við útgáfudag þeirra og lýkur á deginum fyrir upphafsdag annars vaxtatímabils eftir því sem tilgreint er í endanlegum skilmálum. Eftir það skal hvert vaxtatímabil nema tilteknum fjölda daga eða mánaða til lokagjalddaga eftir því sem tilgreint er í endanlegum skilmálum.</p> <p>Útreikningur vaxta skal framkvæmdur miðað við þá dagareglu sem tilgreind er í endanlegum skilmálum.</p> <p>Greiðsla vaxta skal vera með þeim hætti sem tilgreint er í endanlegum skilmálum. Ef gjalddagi vaxta lendir á degi þar sem bankar eru almennt lokaðir á Íslandi færast greiðsla vaxta til næsta dags á eftir þar sem slíkt á ekki við.</p>
<p><i>Grein 7.4: Ef við á:</i></p>	<p>Skráningarviðmið: Ef skuldabréfin hafa ekki verið tekin til viðskipta á þeim skipulega verðbréfamarkaði sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum innan ákveðins fjölda mánaða, sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum, frá útgáfudegi skuldabréfanna eða ef þau verða tekin úr viðskiptum, þá hækka ársvextir skuldabréfanna sjálfkrafa frá þeim tímapunkti um fasta vaxtaþrósentu sem tilgreind er í endanlegum skilmálum og gengur sú hækkun til baka frá þeim tímapunkti að skuldabréfin eru tekin til viðskipta (í fyrsta skipti eða aftur) á sama markaði.</p>

<p><i>Grein 8: Á við í öllum tilvikum:</i></p>	<p>8. Endurgreiðsla höfuðstóls</p>
<p><i>Grein 8.1: Á við ef endurgreiðsla höfuðstóls með jöfnum greiðslum:</i></p>	<p>Höfuðstóll verður endurgreiddur með jafngreiðsluáferð (e. annuity) eftir því sem tilgreint er í endanlegum skilmálum, þar sem sagt er til um fjölda og tíðni afborgana, fyrstu greiðsludagsetningu og lokagjalddaga.</p>
<p><i>Grein 8.1.a: Á við ef endurgreiðsla verðtryggðs höfuðstóls með jöfnum greiðslum:</i></p>	<p>Eftirfarandi jafna er notuð við útreikning afborgana á hverjum gjalddaga:</p> $A = \frac{r(1+r)^{k-1}}{(1+r)^n - 1} \times (h \times IR)$ <p>Þar sem:</p> <p>A = fjárhæð hvernar afborgunar höfuðstóls</p> <p>h = höfuðstóll</p> $IR = \frac{\text{vísitala á gjalddaga}}{\text{grunnvísitala}}$ <p>r = grunnvextir / (fjöldi afborgana á ári)</p> <p>n = heildarfjöldi afborgana</p> <p>k = fjöldi greiddra afborgana + 1</p>
<p><i>Grein 8.1.b: Á við ef endurgreiðsla óverðtryggðs höfuðstóls með jöfnum greiðslum:</i></p>	<p>Eftirfarandi jafna er notuð við útreikning vaxta og afborgana á hverjum gjalddaga:</p> $A = \frac{r(1+r)^{k-1}}{(1+r)^n - 1} \times h$ <p>Þar sem:</p> <p>A = fjárhæð hvernar afborgunar höfuðstóls</p> <p>h = höfuðstóll</p> <p>r = grunnvextir / (fjöldi afborgana á ári)</p> <p>n = heildarfjöldi afborgana</p> <p>k = fjöldi greiddra afborgana + 1</p>

<i>Grein 8.2: Á við ef endurgreiðsla höfuðstóls með einni afborgun:</i>	Höfuðstóll verður endurgreiddur með einni greiðslu á (loka)gjaldþaga sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum.
<i>Grein 8.3: Á við ef endurgreiðsla höfuðstóls með jöfnum afborgunum:</i>	Höfuðstóll verður endurgreiddur með jöfnum afborgunum eftir því sem tilgreint er í endanlegum skilmálum, þar sem sagt er til um fjölda og tíðni afborgana, fyrstu greiðsludagsetningu og lokagjaldþaga.
<i>Grein 8.3a: Á við ef endurgreiðsla verðtryggðs höfuðstóls með jöfnum afborgunum eða einni greiðslu:</i>	Eftirfarandi jafna er notuð við útreikning afborgana á hverjum gjaldþaga: $A = \frac{h}{n} \times IR$ Þar sem: A = fjárhæð hvernar afborgunar höfuðstóls h = höfuðstóll n = heildarfjöldi afborgana $IR = \frac{\text{vísitala á gjaldþaga}}{\text{grunnvísitala}}$
<i>Grein 8.3.b: Á við ef endurgreiðsla óverðtryggðs höfuðstóls með jöfnum afborgunum eða einni greiðslu:</i>	Eftirfarandi jafna er notuð við útreikning afborgana á hverjum gjaldþaga: $A = \frac{h}{n}$ Þar sem: A = fjárhæð hvernar afborgunar höfuðstóls h = höfuðstóll n = heildarfjöldi afborgana
<i>Grein 8.4: Á við ef umframgreiðsluheimild ekki fyrir hendi:</i>	Útgefanda er óheimilt að taka einhliða ákvörðun um að endurgreiða höfuðstól skuldabréfanna hraðar á líftíma skuldabréfanna en samningsbundnar greiðslur skv. skilmálum skuldabréfanna segja til um, án fyrirfram samþykkis allra eigenda skuldabréfa í viðkomandi flokki.
<i>Grein 8.5: Á við ef umframgreiðsluheimild fyrir hendi:</i>	Útgefanda er heimilt að taka einhliða ákvörðun um að endurgreiða höfuðstól skuldabréfanna hraðar á líftíma skuldabréfanna en samningsbundnar greiðslur skv. skilmálum skuldabréfanna segja til um og fer þá um umframgreiðslu eftir því sem tilgreint er í endanlegum skilmálum.

<i>Grein 9: Á við í öllum tilvikum:</i>	9. Kröfur jafnréttháar (e. pari passu) Kröfur skuldabréfaeigenda á hendur útgefanda skv. skuldabréfum í sama flokki skulu ávallt standa jafnar innbyrðis. Óheimilt er að inna af hendi greiðslu til skuldabréfaeigenda í þeim flokki sem skilmálar þessir taka til, nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda sama flokks. Þrátt fyrir framangreind ákvæði um jafnréttháar kröfur hefur útgefandi heimild til að kaupa á markaði skuldabréf útgefin af honum sjálfum án þess að krafa vakni um að hann kaupi (eða eigi að kaupa) skuldabréf af öðrum eigendum. Slík endurkaup eru þó ekki heimil ef heimild
---	--

	hefur stofnast til gjaldfellingar skuldabréfanna eða útgefanda má vera ljóst að skilmálar þeirra verði brotnir með þeim hætti að heimild stofnist til gjaldfellingar
--	--

<i>Grein 10: Á við i öllum tilvikum:</i>	<p>10. Löggjöf um útgáfuna</p> <p>Um skuldabréfin gilda meðal annars lög nr. 131/1997 um rafræna eignarskráningu verðbréfa, lög nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu og jafnframt óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf auk annarra almennra reglna íslensks samninga- og kröfuréttar.</p> <p>Kröfur samkvæmt skuldabréfum og kröfur sem skráðar hafa verið rafrænni skráningu í verðbréfamíðstöð fyrnast á tíu árum frá gjalddaga sé fyrningu ekki slitið innan þrjú mánaða skv. 1. mgr. 5. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda, með þeirri undantekningu að kröfur um vexti og verðbætur skuldabréfanna fyrnast á fjórum árum, skv. 3. og 5. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda.</p> <p>Um skuldabréfin gilda lög um stimpilgjald nr. 138/2013. Ekki er lagt stimpilgjald á skuldabréfin við útgáfu þeirra, samkvæmt núgildandi lögum um stimpilgjald.</p>
--	--

<i>Grein 11: Á við i öllum tilvikum:</i>	<p>11. Sérstök yfirlýsing</p> <p>Útgefandi lýsir því yfir:</p> <p>A. að hann hefur staðið lögformlega rétt að öllum þeim ákvörðunum sem nauðsynlegt var að taka af hans hálfu til að skuldbinda sig skv. ákvæðum skuldabréfanna og uppfylla ákvæðin og að þau séu því skuldbindandi fyrir hann að öllu leyti;</p> <p>B. að ákvæði skuldabréfanna brjóti á dagsetningu þessara endanlegu skilmála ekki í bága við nokkurn samning sem útgefandi er aðili að;</p> <p>C. að hann hefur á dagsetningu þessara endanlegu skilmála ekki vitneskju um neinn réttarágreining, áform eigenda útgefanda, eða þætti í viðskiptasambandi útgefanda við viðskiptavini eða birgja, sem veikt gæti fjárhagsstöðu hans verulega eða hæfi hans til að uppfylla skyldur sínar skv. ákvæðum skuldabréfanna;</p> <p>E. að á dagsetningu þessara endanlegu skilmála sé hann skv. hans bestu vitneskju ekki til skoðunar hjá eftirlitsaðila eða opinberum aðila vegna brots eða mögulegs brots eða vanefnda á starfsskyldum;</p> <p>F. að engar upplýsingar sem koma fram í þessum endanlegu skilmálum, eða öðru efni sem útgefandi hefur gefið út í tengslum við efni þeirra, eru rangar eða ófullnægjandi að því marki sem fjárfestum má vera upplýsingarnar ljósar sem ekki koma fram í birtu efni útgefanda.</p>
--	---

<i>Grein 12: Á við um óveðtryggð skuldabréf:</i>	<p>12. Vanefndir óveðtryggðra skuldabréfa og skilmálabreytingar</p> <p>Hafi greiðsla vaxta, verðbóta eða höfuðstóls ekki verið innt af hendi 37 dögum eftir gjalddaga er skuldabréfaeiganda heimilt að fella alla skuldina skv. skuldabréfaflokknum í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Nýti skuldabréfaeigandi heimild til gjaldfellingar skal skuldabréfaeigandi þegar í stað senda tilkynningu um slíkt til útgefanda sem samdægurs skal koma tilkynningunni til verðbréfamíðstöðvarinnar og skipulegs verðbréfamarkaðar þar sem skuldabréfin eru til viðskipta. Fyrir slíkri gjaldfallinni fjárhæð má eigandi nafnverðseininga í skuldabréfaflokki þessum, einnar einingar eða fleiri, gera aðför hjá útgefanda 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. Aðfararheimildin nær til útistandandi höfuðstóls skuldarinnar, verðbóta, vaxta, dráttarvaxta og kostnaðar af innheimtuaðgerðum, sbr. 2. mgr. 2. gr. aðfararlaga nr. 90/1989.</p> <p>Ef skilyrði til gjaldfellingar skv. grein 13.1, og 13.2 ef við á, er til staðar þá skal útgefandi án tafar upplýsa skuldabréfaeigendur flokksins með tilkynningu sem send er fyrir milligöngu verðbréfamíðstöðvarinnar og ef skuldabréfin eru til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði</p>
--	---

	<p>þá jafnframt með opinberri birtingu á tilkynningunni. Ef eigendur að lágmarki 5% skuldabréfanna í flokknum (reiknað út frá eftirstandandi skuld skv. stöðu alls skuldabréfaflokksins og kröfufjárhæð skv. skuldabréfaeign hvers og eins í lok næsta virka dags áður en óskin er lögð fram, en ekki höfðatölu skuldabréfaeigendanna) óska í slíku tilviki eftir því með sannanlegum hætti við útgefanda, innan 30 daga frá birtingu slíkrar tilkynningar, að gjaldfelling eigi sér stað þá skal útgefandi boða alla skuldabréfaeigendur flokksins til fundar með sama hætti og framangreind tilkynning skal send, með 14-30 daga fyrirvara. Gjaldfellingarheimild skv. 13. kafla (Sérstakar gjaldfellingarheimildir) er háð því skilyrði að á framangreindum fundi skuldabréfaeigenda flokksins hafi gjaldfelling verið samþykkt af eigendum að lágmarki 33% skuldabréfanna í flokknum (reiknað út frá eftirstandandi skuld skv. stöðu alls skuldabréfaflokksins og kröfufjárhæð skv. skuldabréfaeign hvers og eins í lok þess dags er boðað var til fundarins, en ekki höfðatölu skuldabréfaeigendanna). Sé gjaldfellingarheimild ekki lengur til staðar á fundardegi skal afboða fundinn.</p> <p>Félaginu er heimilt að boða fund skuldabréfaeigenda ef aðstæður til gjaldfellingar koma upp og/eða útgefandi óskar eftir breytingum á skilmálum skuldabréfaflokksins eða veitingu undanþágu frá þeim. Fundinn skal þá boða með a.m.k. 7 daga fyrirvara og hann haldinn áður en framangreindur 37 daga frestur er liðinn. Slíkur fundur skuldabréfaeigenda er lögmætur ef fundarboð hefur verið sent til útgefanda og allra eigenda skuldabréfaflokksins og mætt er fyrir að lágmarki 50% skuldabréfaeigenda, með tilliti til útistandi fjárhæðar skuldabréfaflokksins að nafnvirði. Breytingar á skilmálum skuldabréfaflokks eða veiting undanþágu frá þeim er háð samþykki útgefanda og að lágmarki 67% eigenda skuldabréfanna (eins eða fleiri) sem mættir eru á slíkum fundi, með tilliti til útistandi fjárhæðar skuldabréfaflokksins að nafnvirði.</p> <p>Útgefandi, eða þeir fulltrúar hans sem hann tilnefnir, skal hafa rétt til að sitja framangreinda fundi og tjá sig á slíkum fundum.</p>
--	--

<p><i>Grein 13: Á við í öllum tilvikum:</i></p>	<p>13. Sérstakar gjaldfellingarheimildir</p> <p>Skuldabréfaeigendum er heimilt að gjaldfella alla eftirstandandi skuld skuldabréfanna eins og hún er hverju sinni ef eitt eða fleiri eftirfarandi tilfella (í grein 13.1, og/eða grein 13.2 ef hún gildir um skuldabréfin) á við, en slík gjaldfelling er háð því að farið sé að ákvæðum í grein 5.1.e eða 5.2 eða 12, eftir því sem við á.</p>
<p><i>Grein 13.1: Á við í öllum tilvikum:</i></p>	<p>A. Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamninga, ef eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppbóði, eða ef eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa.</p> <p>B. Ef meiriháttar breytingar verða á eignarhaldi útgefanda þannig að útgefandi verður ekki að meirihluta í eigu íslensks sveitarfélags (eins eða fleiri).</p> <p>C. Ef breyting er gerð á tilgangi útgefanda eða meginstarfsemi útgefanda frá því sem er á útgáfudegi, sem (að mati fjórðungs skuldabréfaeigenda miðað við kröfufjárhæðir þeirra) gæti veikt fjárhagsstöðu hans verulega eða hæfi hans til að uppfylla skyldur sínar samkvæmt ákvæðum skuldabréfanna.</p> <p>D. Ef brotið er gegn ákvæðum skuldabréfanna um að kröfur skuli jafn réttáhr.</p> <p>E. Ef brotið er gegn ákvæðum sérstakrar yfirlýsingar útgefanda í þessum endanlegu skilmálum.</p>
<p><i>Grein 13.2: Ef við á:</i></p>	<p>Ef skuldabréfin hafa ekki verið tekin til viðskipta á þeim skipulega verðbrefamarkaði sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum innan sex mánaða frá útgáfudegi skuldabréfanna eða ef þau eru tekin úr viðskiptum og ekki tekin aftur í viðskipti á sama skipulega verðbrefamarkaði innan sex mánaða og gengur gjaldfellingarheimildin til baka frá þeim tímapunkti að skuldabréfin eru tekin til viðskipta (í fyrsta skipti eða aftur) á sama markaði.</p>

<p><i>Grein 14: Á við i öllum tilvikum:</i></p>	<p>14. Ágreiningsmál Rísi dómsmál út af skuldabréfunum, skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.</p>
<p><i>Grein 15: Á við i öllum tilvikum:</i></p>	<p>15. Hlunnindi Engin hlunnindi eru tengd skuldabréfunum umfram það sem skilmálar þeirra segja til um.</p>
<p><i>Grein 16: Á við i öllum tilvikum:</i></p>	<p>16. Skattaleg meðferð Um skattalega meðferð skuldabréfanna fer samkvæmt gildandi skattalögum á Íslandi á hverjum tíma. Útgefandi mun ekki draga staðgreiðslu af vaxtatekjum skuldabréfanna og ábyrgist ekki að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir, samanber 1. mgr. 3. gr. laga nr. 94/1996, um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur. Eigendur skuldabréfanna bera sjálfir ábyrgð á staðgreiðslu fjármagnstekna sinna af skuldabréfunum.</p>
<p><i>Grein 17: Á við i öllum tilvikum:</i></p>	<p>17. Upplýsingakvöð Útgefanda ber að birta ársfjórðungslega fjárhagsuppgjör innan 90 daga frá lokum hvers tímabils (i) á heimasíðu útgefanda og (ii) opinberlega ef einhver skuldabréf útgefin af félaginu eru til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.</p>

4 FORM ENDANLEGRA SKILMÁLA

Endanlegir skilmálar [Auðkenni verðbréfanna]

gefnir út af Félagsbústöðum hf.

í samræmi við 50.000.000.000 kr. útgáfuramma skuldabréfa dagsettan 5. janúar 2018

[Númer útgáfu]. útgáfa flokks

Útgáfudagur skuldabréfanna: [●]

Gengi við frumsölu skuldabréfanna: [●]

(„skuldabréfin“)

Þessir endanlegu skilmálar hafa verið gerðir í samræmi við 45. grein laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og verður að lesa þá í samhengi við grunnlýsingu útgefanda dagsetta 5. janúar 2018 og þá viðauka sem gerðir geta verið við grunnlýsinguna ásamt þeim skjölum sem felld eru inn í grunnlýsinguna eða viðaukana með tilvísun (einnig „grunnlýsingin“). Grunnlýsingin er birt í tengslum við 50.000.000.000 kr. útgáfuramma skuldabréfa Félagsbústaða hf.

Grunnlýsinguna og alla mögulega viðauka hennar er að finna á vefsíðu útgefanda, www.felagsbustadir/fjarfestar. Eingöngu er hægt að fá allar nauðsynlegar upplýsingar um útgefanda og skuldabréf útgefin af honum með því að lesa saman grunnlýsinguna, mögulega viðauka við grunnlýsinguna og þessa endanlegu skilmála. [Samantekt í tengslum við útgáfu verðbréfanna er að finna í hluta III í endanlegum skilmálum þessum.]

Hluti I: Skilmálar

Nafnverðseiningar, heildarheimild og gjaldmiðill

Grein 1 gildir um skuldabréfin.

Nafnverð útgáfu: [●] kr.

Áður útgefin skuldabréf: [●] kr. að nafnverði, [[ekki] tekin til víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði [og skipulegur verðbréfamarkaður þá tilgreindur]]

Möguleg heildarstærð flokks: [●]

Nafnverðseiningar: [●] kr.

Útgáfuform og greiðslufyrirkomulag

Grein 2 gildir um skuldabréfin.

Verðbréfamiðstöð: [Lögformlegt heiti, kennitala, heimilisfang og staður]

Upplýsingar um eigendur verðbréfanna

Grein 3 gildir um skuldabréfin.

Staða

[[Kröfur samkvæmt skuldabréfunum eru veðtryggðar og gilda greinar 4.1 og 5 um skuldabréfin.] / [Kröfur samkvæmt skuldabréfunum eru óveðtryggðar og standa jafnar öðrum almennum kröfum og gildir grein 4.2 um skuldabréfin]].

Veðandlag og lánaþekja

[[Skuldabréfin eru óveðtryggð.]	/ [Skuldabréfin eru veðtryggð og gilda greinar 5.1.a-f um þau. Prófunarfrestur: [●] dagar frá prófunardegi Veðgæsluaðili: [Lögformlegt heiti, kennitala og lögheimili] Dagsetning þjónustusamnings veðgæsluáðila: [●] Gildistími þjónustusamnings við veðgæsluáðila: [●]ár[framlengjanlegur um [●] ár í senn] Lágmarks samþykkishlutfall A: [●]% Lágmarks samþykkishlutfall B: [●]%]	/ [Skuldabréfin eru veðtryggð og gildir grein 5.2 um þau. [Lýsing á ákvæðum veðtryggingar, þ.m.t. um lánaþekju, gjaldfellingu, fullnustu og fyrirkomulagi eftirlitsaðila eftir því sem við á.]]
----------------------------------	---	---

Verðtrygging

[[Skuldabréfin eru óverðtryggð.]	/ [Skuldabréfin eru verðtryggð og gilda greinar 6.1 og [6.2.a/6.2.b] um þau. Verðtryggingarvísitala: [tegund verðvísitölu], [dagvísitala/mánaðarvísitala] Grunnvísitölugildi: [●] þann [dagsetning]]]
-----------------------------------	--

Vextir

Form vaxta: [[Fastir vextir og gildir grein 7.1 um skuldabréfin.] / [Breytilegir vextir og gildir grein 7.2 um skuldabréfin.]]

[[Fastir ársvextir: [●]%]	/ [Viðmiðunarvextir breytilegra vaxta: [[Tilgreindir vextir á millibankamarkaði] til [tími tilgreindur].] / [Ávöxtunarkrafa á skuldabréfi í flokknum [auðkenni flokks] sem skráður er á [skipulegur verðbréfamarkaður tilgreindur]]. [Álag/Frádrag] breytilegra vaxta: [●]% Ákvörðunarfyrirvari viðmiðunarvaxta: [●] dagar Upplýsingakerfi viðmiðunarvaxta: [●]]
-----------------------------	--

Grein 7.3 gildir um skuldabréfin.

Fyrsta vaxtatímabil hefst á útgáfudegi og lýkur [dagsetning]. Vaxtatímabil frá og með öðru tímabili er [● dagar/mánuður/mánuðir].

Dagaregla: [Dagaregla tilgreind.]

Tíðni vaxtagreiðslna: [[Á [●] [daga / mánaða] fresti og allt fram til lokagjalddaga, í fyrsta sinn þann [dagsetning].] / [Ein greiðsla á lokagjalddaga.]]

[Skráningarviðmið: Ársvextir hækka um [●] prósentustig ef ekki tekin til viðskipta [á tilteknum skipulegum verðbréfamarkaði] innan [●] mánaða frá útgáfu eða tekin úr viðskiptum og gengur hækkun til baka frá þeim tímupunkti að skuldabréfin eru tekin til viðskipta á sama markaði. Grein 7.4 gildir um skuldabréfin.]

Endurgreiðsla höfuðstóls

Endurgreiðsla höfuðstóls: *[[Jafnar greiðslur og gilda greinar 8.1 og [8.1.a / 8.1.b] um tilhögun og útreikning afborgana.] / [[Jafnar afborganir / Ein afborgun] og gilda greinar [8.2 / 8.3] og [8.3.a / 8.3.b] um tilhögun og útreikning afborgana.]]*

Fjöldi og tíðni afborgana: *[[[●] afborganir á [● mánaða / daga] fresti allt fram til lokagjalddaga] / [Ein afborgun]]*

Fyrsta greiðsla afborgana: *[Dagsetning]*

Lokagjalddagi: *[Dagsetning]*

[Útgefanda er óheimilt einhliða að umframgreiða skuldabréfin á líftíma skuldabréfanna og gildir grein 8.4 um skuldabréfin.]

/ Útgefanda er heimilt einhliða að umframgreiða skuldabréfin að hluta eða öllu leyti [en þó aldrei lægri fjárhæð en [●] í hvert sinn]. Gildir grein 8.5 um skuldabréfin og er umframgreiðsla einungis heimil á eftirfarandi hátt:

(i) Umframgreiðsla er heimil [[dagsetning] / [á eftirfarandi dagsetningum/tímabilum]: [Fyrsta og næsta/næstu dagsetning(ar)/tímasetning(ar) tilgreindar.]].

[(ii) Útgefandi skal greiða umframgreiðslugjald af fjárhæð þeirri sem fer umfram samningsbundna afborgun höfuðstóls og vaxta.

Umframgreiðslugjald er [[fast [●]%) / [breytilegt á eftirfarandi hátt: [umframgreiðslugjald tiltekið sem [●]%) fyrir [[hvern umframgreiðsludag] / [hvert umframgreiðslutímabil]]]]].]

Kröfur jafnréttháar (e. pari passu)

Grein 9 gildir um skuldabréfin.

Löggjöf um útgáfuna

Grein 10 gildir um skuldabréfin.

Sérstök yfirlýsing

Grein 11 gildir um skuldabréfin.

[Vanefndir óveðtryggðra skuldabréfa og skilmálabreytingar

Grein 12 gildir um skuldabréfin.]

Sérstakar gjaldfellingarheimildir

Greinar 13, 13.1[, 13.2] og 13.3 gilda um skuldabréfin.

Ágreiningsmál

Grein 14 gildir um skuldabréfin.

Hlunnindi

Grein 15 gildir um skuldabréfin.

Skattaleg meðferð

Grein 16 gildir um skuldabréfin.

Upplýsingakvöð

Grein 17 gildir um skuldabréfin.

Hluti II: Aðrar upplýsingar

1. Skráning og taka til viðskipta

Skráning og taka til viðskipta:

[[Útgefandi [hefur óskað / mun óska] eftir því að öll útgefin verðbréf í flokknum [ISIN númer flokks] verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Ekki er hægt að ábyrgjast að umsóknin verði samþykkt.] / [Öll þegar útgefin verðbréf í flokknum [ISIN númer flokks] eru þegar í viðskiptum á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Útgefandi [hefur óskað / mun óska] eftir að aukning verðbréfaflokksins að nafnvirði [nafnvirði aukningarinnar] verði einnig tekin til viðskipta á sama markaði.] / [Á ekki við]]

Fyrsti mögulegi viðskiptadagur:

[dagsetning]

Upplýsingar um aðila sem hafa gert bindandi samkomulag um að starfa sem milliliðir á eftirmarkaði og búa til seljanleika með kaup- og sölutilboðum (viðskiptavakar) ásamt lýsingu á helstu skilmálum samkomulagsins:

[[●] / [Á ekki við]]

Ráðgjafar í tengslum við útgáfu:

[Lögformlegt heiti ráðgjafa og hlutverk]

2. Hugsanlegir hagsmunaárekstrar í tengslum við útgáfu/útboð

[[Að undanskildum kostnaði greiddum til [nafn söluáðila og/eða umsjónaraðila] er útgefanda ekki kunnugt um neina hagsmuni sem skipta máli í tengslum við útgáfu og sölu skuldabréfaflokksins.] / [Tilgreinið aðra hagsmuni sem skipta máli fyrir útgáfu og sölu skuldabréfaflokksins ásamt upplýsingum um aðila sem hlut eiga að máli og eðli hagsmunanna.]]

3. Ástæður fyrir útboði, áætlaður heildarkostnaður og áætlað nettósöluandvirði útboðs eftir því sem við á

Ástæða fyrir útboði/sölu:

[●]

Áætlaður heildarkostnaður útgefanda:

[●]

Áætlað nettósöluandvirði:

[●]

4. Ávöxtunarkrafa

Ávöxtunarkrafa við frumsölu:

[●] [Ávöxtunarkrafa er reiknuð út frá gengi verðbréfanna.]

5. Upplýsingar um undirliggjandi þætti eftir því sem við á

Lýsing á undirliggjandi viðmiðunarvöxtum:

[[Undirliggjandi viðmiðunarvextir ásamt því hvar finna megi upplýsingar um þróun þeirra í fortíð og framtíð.] / [Á ekki við]]

Lýsing á verðtryggingavísitölu:

[[Upplýsingar um heiti verðtryggingavísitölu og hvar finna megi upplýsingar um hana.] / [Á ekki við]]

6. Heimild til útgáfu

Félagsbústaðir hf. geta, með heimild frá stjórn útgefanda, gefið út skuldabréf samtals að útstandandi fjárhæð allt að [x] ma.kr. á hverjum tíma, í samræmi við ákvæði þess útgáfuramma sem lýst er í grunnlýsingu þessari, að því gefnu að fyrir liggja gild eða uppfærð grunnlýsing og útgáfuáætlun. [[Verðbréfin sem þessir endanlegu skilmálar taka til voru gefin út skv. heimild stjórnar útgefanda frá [dagsetning heimildar] [og fellð undir útgáfurammann við stofnun hans.] / [Núgildandi útgáfuáætlun nemur allt að [fjárhæð og tímabil áætlunar].]]

Skuldabréfin hafa öll verið seld og [[eru að fullu greidd] / [er gjalddagi á greiðslu fyrir þau þann [dagsetning]]].

7. Auðkenni

ISIN númer: [●]

Auðkenni: [●]

8. Upplýsingar frá þriðja aðila

Ef upplýsingum í endanlegum skilmálum þessum hefur verið aflað frá þriðja aðila staðfestir útgefandi, að svo miklu leyti sem honum er kunnugt um og honum er unnt, út frá þeim upplýsingum 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.

Fyrir hönd Félagsbústaða hf.

[dagsetning]

[nafn og starfstíll þess sem undirritar]

Hluti III: Samantekt

[Ef skuldabréfin eru gefin út í nafnverðseiningum sem eru lægri en sem nemur jafngildi 100.000 evra skal bæta samantekt við endanlegu skilmálana, samanber kafla „Samantekt“. Ef upplýsingar sem tilgreindar eru í kaflanum taka breytingum eftir útgáfu grunnlýsingar fram að útgáfu endanlegra skilmála, þá verða upplýsingar í hluta II uppfærðar m.t.t. upplýsingar sem birtar eru opinberlega á því tímabili.]

5 UPPLÝSINGAR UM ÚTGEFANDANN

5.1 Útgefandi

<i>Lögheiti (og viðskiptaheiti)</i>	Félagsbústaðir hf.
<i>Kennitala</i>	510497-2799
<i>LEI kóði</i>	254900HXCCKFW40AH947
<i>Stofndagur og lögform</i>	8. apríl 1997, sbr. lög um hlutafélög nr. 2/1995
<i>Höfuðstöðvar og lögheimili</i>	Hallveigarstígur 1, 101 Reykjavík, Ísland
<i>Heimasíða</i>	www.felagsbustadir.is
<i>Tölvupóstfang</i>	felagsbustadir@felagsbustadir.is
<i>Símanúmer</i>	+354 520 1500

5.2 Lagaumhverfi, kjarnastarfsemi og eigandi

Útgefandi starfar á grundvelli laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Tilgangur félagsins samkvæmt samþykktum er að byggja, eiga og hafa umsjón með félagslegu leiguhúsnæði til lengri tíma, kaup og sala fasteigna, umsýsla og viðskipti með lausafé, lánastarfsemi og ýmis fjármálastarfsemi auk annars er tengist starfsemi félagsins, í samræmi við V. kafla laga nr. 97/1993, með síðari breytingum um Húsnæðisstofnun ríkisins, um rekstur á félagslegum íbúðum. Markmið félagsins er að starfa í þágu almenningsheilla og skal öllum hagnaði félagsins, þ.m.t. uppsöfnuðum hagnaði í formi eignamyndunar, einungis ráðstafað í þágu þessa markmiðs félagsins, til vaxtar og viðhalds félagsins eða til niðurgreiðslu lána. Markmiði félagsins má ekki breyta. Tilgangi félagsins um að starfa í þágu almenningsheilla má ekki breyta. Félagið er undanþegið álagningu tekjuskatts.

Lög um húsnæðismál nr. 44/1998 og húsaleigulög nr. 36/1994 varða starfsemi félagsins og þ.m.t. fjármögnun á íbúðum. Lög um almennar íbúðir nr. 52/2016 og reglugerð um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsfseignarstofnanir og almennar íbúðir nr. 555/2016 varða mögulega fjármögnun félagsins í formi stofnframlags ríkisins og sveitarfélaga. Húsnæði í eigu félagsins er í flestum tilvikum í fjöleignarhúsum, en um réttindi og skyldur eigenda fjöleignarhúsa gilda lög um fjöleignarhús nr 26/1994. Þá starfar félagið eftir lögum nr. 52/2016, um almennar íbúðir. Um rétt til úthlutunar húsnæðis í eigu félagsins fer eftir ákvæðum laga nr. 40/1991 en nánar er kveðið á um úthlutun húsnæðisins í reglum um félagslegar leiguíbúðir og sérstakar húsaleigubætur í Reykjavík, sem að stofni til voru samþykktar í félagsmálaráði borgarinnar 18. febrúar 2004 og í borgarráði 24. febrúar 2004 en síðast breytt með samþykkt velferðarráðs þann 27. apríl 2017.

Útgefandi er að fullu í eigu Reykjavíkurborgar. Félagsbústaðir teljast til B-hluta starfsemi Reykjavíkurborgar. Til B-hluta teljast fjárhagslega sjálfstæð fyrirtæki sem að hálfu eða meirihluta eru í eigu borgarinnar en rekstur þeirra er að stofni til fjármagnaður með þjónustutekjum. Almennur grundvöllur að starfsemi og stjórnskipulagi sveitarfélaga er markaður með sveitarstjórnarlögum nr. 138/2011. Félagið telst opinber aðili í skilningi laga um opinber innkaup nr. 120/2016 en um framkvæmd útboða fer eftir samnefndum lögum nr. 65/1993.

5.3 Samandregnar fjárhagsupplýsingar

Hér á eftir fara fjárhagsupplýsingar úr árs- og árshlutareikningum Félagsbústaða frá ársbyrjun 2015 til loka september 2017. Upplýsingarnar eru fengnar úr árshlutareikningi félagsins fyrir fyrstu níu fyrstu mánuði ársins 2017, sem inniheldur einnig samanburðarfjárhæðir sama tímabils ársins 2016, og ársreikningum félagsins fyrir árin 2015 og 2016.

Fjárfestum er ráðlagt að kynna sér vel eftirtalda ársreikninga og árshlutareikning sem allir eru felldir inn í grunnlýsingu þessa með tilvísun og mynda órjúfanlega heild hennar, samanber kafla 6.3 *Gögn felld inn með tilvísun* og þar með talið að lesa allar skýringar, meðal annars lýsingar á reikningsskilaaðferðum: Ársreikningar fyrir árin 2015 og 2016 sem voru endurskoðaðir og áritaðir af KPMG ehf. án fyrirvara og ábendinga, svo og árshlutareikningur félagsins fyrir tímabilið 1.1.-30.9.2017 sem var kannaður (en óendurskoðaður) og áritaður af KPMG ehf. án fyrirvara og ábendinga.

Áætlun Félagsbústaða fyrir árið 2018 og 2017-2022 er felld inn í grunnlýsingu þessa með tilvísun samanber kafla 6.3 Gögn felld inn með tilvísun.

Engar mikilvægar breytingar hafa orðið á fjárhags- eða viðskiptastöðu útgefanda frá dagsetningu síðustu birtu reikningsskila, árshlutareikningi fyrir fyrstu níu mánuði 2017 eins og kemur fram í framangreindri áætlun sem m.a. inniheldur útgönguspá fyrir rekstur 2017. Útgefanda er ekki kunnugt um neinar stjórnvalds-, efnahags-, fjárhags-, peningamála- eða pólitískar stefnur eða aðgerðir sem hafa eða gætu haft veruleg bein eða óbein efnisleg áhrif á rekstur útgefanda aðrar en fjallað er um í kafla 1. *Áhættuþættir*. Ekki hafa orðið neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum útgefanda frá síðustu endurskoðuðu reikningsskilum, ársreikningi fyrir árið 2016. Útgefandi hefur ekki upplýsingar um nein stjórnslu-, dóms- eða gerðardómsmál (þ.m.t. þau mál sem eru til meðferðar eða yfirvofandi og útgefanda er kunnugt um) á síðustu tólf mánuðum sem kunna að hafa haft eða hafa að undanfögnu haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu eða arðsemi útgefanda.

5.3.1.1 Tafla 5.1: Rekstrarreikningur 2016 og 2015 og fyrstu níu mánuði árána 2017 og 2016

<i>(Þúsundir króna)</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>
	<i>1.1.-30.9.</i>	<i>1.1.-30.9.</i>	<i>1.1.-31.12.</i>	<i>1.1.-31.12.</i>
Leigutekjur	2.512.753	2.293.511	3.081.499	2.942.435
Aðrar tekjur	191.477	158.440	221.554	220.027
Rekstrartekjur samtals	2.704.230	2.451.951	3.303.053	3.162.462
Rekstur fasteigna	292.860	297.232	390.090	353.645
Viðhald og framkvæmdir	572.406	526.691	713.798	671.315
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld	312.506	279.538	372.022	332.692
Rekstur og viðhald eignasafns samtals	1.177.712	1.103.461	1.475.910	1.357.652
Laun og launatengd gjöld	186.413	149.486	209.664	179.473
Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	64.726	58.956	87.597	74.180
Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna	17.948	21.046	12.329	49.143
Skrifstofu og stjórnunarkostnaður samtals	269.087	229.488	309.590	302.796
Rekstrarhagnaður	1.257.369	1.119.002	1.517.553	1.502.014
Vaxtatekjur	39.122	5.654	8.084	5.664
Vaxtagjöld	(858.067)	(762.860)	(1.041.817)	(967.644)
Fjármagnsgjöld og fjármunatekjur samtals	(818.945)	(757.206)	(1.033.733)	(961.980)
Afkoma fyrir matsbreytingar og verðbætur langtímalána	438.424	361.796	483.820	540.035
Verðbætur langtímalána	(426.089)	(511.907)	(648.595)	(575.805)
Hagnaður (tap) fyrir matsbreytingar	12.335	(150.111)	(164.775)	(35.770)
Matsbreyting fjárfestingareigna	8.177.967	7.275.556	10.942.130	4.079.899
Söluhagnaður fjárfestingareigna	0	0	0	6.400
Heildarhagnaður tímabilsins	8.190.302	7.125.445	10.777.355	4.050.529
<i>Vaxtaþekja</i>	<i>1,55</i>	<i>1,49</i>	<i>1,47</i>	<i>1,55</i>

5.3.1.2 Tafla 5.2: Efnahagur 30.9.2017, í árslok 2016 og 2015

(þúsundir króna)	30.9.2017	31.12.2016	31.12.2015
Eignir			
Fjárfestingareignir	76.874.634	65.654.198	53.494.476
Eignir til eigin nota	74.875	64.510	65.821
	<u>76.949.509</u>	<u>65.718.708</u>	<u>53.560.297</u>
Langtímakröfur	37.488	37.015	36.255
Fastafjármunir samtals	76.986.997	65.755.723	53.596.552
Viðskiptakröfur	60.684	83.564	62.331
Krafa á eiganda	77.987	278.215	179.064
Aðrar skammtímakröfur	99.633	38.209	44.946
Handbært fé	15.541	1.598.726	1.980
Veltufjármunir samtals	<u>253.845</u>	<u>1.998.714</u>	<u>288.321</u>
Eignir samtals	77.240.841	67.754.437	53.884.873
Eigið fé			
Hlutfé	3.001.000	3.001.000	2.745.000
Matshækkun fjárfestingareigna	44.936.034	36.758.067	25.815.937
Ójafnað eigið fé	(7.034.924)	(7.047.259)	(6.882.484)
Eigið fé samtals	40.902.110	32.711.808	21.678.453
Skuldir			
Langtímaskuldir samtals	34.060.087	33.881.311	28.901.469
Skuld við lánastofnun	265.986	0	1.114.211
Skuldir vegna fasteignakaupa	1.019.146	223.340	1.322.288
Áfallnir vextir	118.549	113.444	100.801
Næsta árs afborganir langtímaskulda	599.975	581.321	537.947
Aðrar skammtímaskuldir	274.989	243.212	229.705
Skammtímaskuldir samtals	<u>2.278.646</u>	<u>1.161.318</u>	<u>3.304.951</u>
Skuldir samtals	36.338.732	35.042.629	32.206.420
Eigið fé og skuldir samtals	77.240.841	67.754.437	53.884.873
<i>Lánaþekja</i>	<i>46,9%</i>	<i>53,0%</i>	<i>59,8%</i>
<i>Nettó vaxtaberandi skuldir</i>	<i>36.048.202</i>	<i>33.200.691</i>	<i>31.974.735</i>
<i>Eiginfjárhlutfall</i>	<i>53,0%</i>	<i>48,3%</i>	<i>40,2%</i>

5.3.1.3 Tafla 5.3: Sjóðstreymisýfirlit 2016 og 2015 og fyrstu níu mánuði áráanna 2017 og 2016

	2017	2016	2016	2015
(þúsundir króna)	1.1.-30.9.	1.1.-30.9.	1.1.-31.12.	1.1.-31.12.
Rekstrarhreyfingar				
Hagnaður samkvæmt rekstrarreikningi	8.190.302	7.125.445	10.777.355	4.050.529
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:				
Afskriftir eigna til eigin nota	4.011	2.707	5.384	7.596
Hrein fjármagnsgjöld	1.245.034	1.269.113	1.682.329	1.537.075
Matsbreyting fjárfestingaeigna	(8.177.967)	(7.275.556)	(10.942.130)	(4.079.899)
Söluhagnaður fjárfestingaeigna	0	0	0	(6.400)
Veltufé frá rekstri	1.261.380	1.121.709	1.522.937	1.508.901
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum:				
Skammtímakröfur, (hækkun) lækkun	(38.544)	(48.718)	(14.496)	32.662
Skammtímaskuldir, hækkun (lækkun)	31.777	(51.457)	13.507	10.082
Breytingar rekstartengda eigna og skulda	(6.767)	(100.174)	(989)	42.744
Innheimtar vaxtatekjur	38.649	5.654	7.324	5.664
Greidd vaxtagjöld	(849.250)	(759.011)	(1.029.174)	(967.393)
Handbært fé frá rekstri	444.012	268.177	500.098	589.917
Fjárfesting í fjárfestingaeignum	(3.042.469)	(706.657)	(1.276.405)	(2.413.576)
Söluverð seldra fjárfestingaeigna	0	0	58.813	24.400
Fjárfesting í eignum til eigin nota	(14.376)	(839)	(4.072)	(271)
Skammtímakröfur og Borgarsjóður, breyting	200.228	179.064	(3.151)	(20)
Fjárfestingarhreyfingar	(2.856.617)	(528.433)	(1.224.815)	(2.389.467)
Innborgað hlutafé	0	0	160.000	50.000
Tekin ný langtímalán	207.813	2.347.110	4.939.393	198.921
Afborganir langtímalána	(440.185)	(413.656)	(554.101)	(518.627)
Uppgreiðsla lána	0	(10.673)	(10.673)	(11.136)
Skuldir vegna fasteignakaupa, breyting	795.806	(1.297.378)	(1.098.947)	1.096.888
Skammtímalán og Borgarsjóður, breyting	265.986	(359.907)	(1.114.211)	981.165
Fjármögnunarhreyfingar	829.420	265.495	2.321.462	1.797.211
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	(1.583.185)	5.241	1.596.744	(2.339)
Handbært fé í byrjun tímabils	1.598.726	1.980	1.980	4.319
Handbært fé í lok tímabils	15.541	7.222	1.598.724	1.980

5.4 Ágrip af sögu útgefanda

Félagsbústaðir voru stofnaðir á árinu 1997 en saga félagslegs húsnæðis í Reykjavík nær allt til 1916-1917 þegar Pólararnir í Reykjavík voru byggðir og fyrstu húsaleigulögin voru sett. Helstu breytingar í umhverfi félagsins frá stofnun eru raktir hér á eftir en sögu félagsins fyrir stofnun þess er að finna í afmælisriti Félagsbústaða sem gefið var út í tilefni 20 ára afmælis félagsins. Afmælisritið má nálgast á vefsíðu þess, http://felagsbustadir.is/wp-content/uploads/2017/09/FB-20th-anniversary-book_updated_sept18_lowres.pdf.

Þegar Félagsbústaðir hófu rekstur 1. september 1997 voru teknar upp húsaleigubætur til leigutaka sem fram að því höfðu ekki notið húsaleigubóta meðan húsnæðið var í eigu Reykjavíkurborgar. Þegar leigutakar Félagsbústaða fengu húsaleigubætur var leiguverð hækkað þ.a. greiðslubyrði þeirra hélst óbreytt. Þegar gengið var frá leigusamningi voru bætur leigutaka framseldar til Félagsbústaða.

Allar íbúðir sem keyptar voru frá stofnun félagsins fram til ársins 2002 voru fjármagnaðar með 10% eigin fé frá Reykjavíkurborg og 90% með lánnum á 1% vöxtum frá Húsnæðisstofnun ríkisins. Árið 2002 voru vextir á nýjum lánnum hækkaðir í 3,5%. Vegna þessa þurfi að hækka leiguverð hjá Félagsbústöðum um 12% og var það gert í tveimur áföngum, árin 2002 og 2003. Í framhaldinu var nýtt leiguverðskerfi innleitt hjá félaginu sem tók mið af fasteignamati ársins 2003 en leiguverð hafði áður verið ákvarðað út frá kaupverði eigna.

Sérstakar húsaleigubætur voru teknar upp hjá Félagsþjónustu Reykjavíkurborgar árið 2004. Komu þær til viðbótar almennum húsaleigubótum. Aðilar sem leigðu á almennum markaði áttu rétt á þessum bótum ef þeir voru metnir í félagslegri neyð og voru undir viðmiðunarmörkum tekna og eigna. Bæturnar voru sambærilegar niðurgreiðslu Reykjavíkurborgar á leiguhúsnæði Félagsbústaða.

Sérstakar húsaleigubætur voru teknar upp hjá Félagsbústöðum árið 2005. Í stað þess að greiða niður leiguverð Félagsbústaða fengu leigutakar Félagsbústaða sérstakar húsaleigubætur sem byggðust á hag leigutaka í stað niðurgreiðslu á leigu sem byggðist á eiginleikum og leiguverði íbúðar. Félagsbústaðir fengu sérstakar húsaleigubætur greiddar beint frá Reykjavíkurborg og drógu þær frá leiguverði íbúðar.

Sviptingar í efnahagsumhverfinu árið 2008 höfðu umtalsverð áhrif á Félagsbústaði. Veruleg lækking varð á fasteignaverði árið 2008 og lækkuðu eignir Félagsbústaða um 25% að raunvirði á árinu. Eigið fé félagsins lækkaði í 18%. Vísitala neysluverðs hækkaði snögglega á árinu sem varð til þess að leiguverð hækkaði verulega, enda bundið vísitölunni, en þrátt fyrir það voru skil á leigugreiðslum til félagsins góð og sjóðstreymi styrktist. Framlag á afskriftareikning viðskiptakrafna sem hlutfall af tekjum hækkaði næstu árin (en hefur farið lakkandi frá 2011). EBIT sem hlutfall af tekjum hækkaði engu að síður þar sem leiguverð hækkaði umfram annan kostnað og vanskil. Hlutfall leiguskulda af tekjum hækkaði næstu árin (en hefur farið lakkandi frá 2011). Ekkert greiðslufall varð af lánnum Félagsbústaða á þessum tíma, og átti það jafnframt við um skuldabréf félagsins sem eru til viðskipta í kauphöll.

Uppfærð húsnæðislög tóku gildi þann 22. júní 2016, en markmið laganna var að styrkja stöðu leigutaka í leigusambandi. Félagsbústaðir komu að undirbúningi laganna í samvinnu við félagsmálaráðuneyti og velferðarnefnd Alþingis. Breytingar laganna höfðu lítil áhrif á starfsemi Félagsbústaða. Mikilvæg ákvæði í þessum lögum er 2. gr 3. mgr sem heimilar frávikssamninga ef um er að ræða áfangheimili. Einnig er félaginu áfram heimilt að fara fram á við leigutaka að hann framselji húsnæðisbætur til félagsins.

Ný lög um almennar íbúðir tóku gildi þann 15. júní 2016. Lögin breyttu fjármögnunarumhverfi Félagsbústaða en fram að því hafði félagið aflað lánsfjár frá Íbúðalánasjóði úr sérstökum lánaflökki sem ætlaður var til uppbyggingar og viðhalds á félagslegu húsnæði. Lögin kveða m.a. á um stofnframlög ríkis og sveitarfélags sem nemur 30% af stofnvirði þeirra eigna sem bætast í eignasafn félagsins, auk mögulegs viðbótarframlags en Félagsbústaðir hafa til þessa óskað eftir 34% stofnframlagi og fengið samþykkt. Gerð er krafa um endurgreiðslu stofnframlaga að stærstum hluta eftir uppgreiðslu lánsfjármögnunar sem má að hámarki vera til 50 ára. Fjárhæð endurgreiðslu verður ákvörðuð í sama hlutfalli af markaðsvirði eignar og veitt var í stofnframlag og greiðslubyrði endurgreiðslu sú sama og af lánsfjármögnuninni. Félagsbústaðir komu að undirbúningi nýju laganna hjá félagsmálaráðuneyti og velferðarnefnd Alþingis. Ýmis sérákvæði eru í lögnum er varða félagslegt húsnæði í eigu sveitarfélaga eða félaga í eigu sveitarfélaga. Félagsbústaðir hafa fengið úthlutað stofnframlögum árin 2016 og 2017 í samræmi við umsóknir félagsins og hefur félagið sótt um stofnframlag fyrir 140 íbúðum á tímabilinu október 2017 til loka ársins 2018.

Breytingar urðu á húsnæðisbótakerfi í febrúar 2017. Húsnæðisbætur komu þá í stað vaxtabóta og húsaleigubóta. Á sama tíma var bótakerfi Reykjavíkurborgar uppfært. Sérstakur húsnæðisstuðningur kom þá í stað sérstakra húsnæðisbóta. Leiguverðskerfi Félagsbústaða var uppfært þannig að borginni var skipt í fjögur leiguhverfi og leiguverð eigna látið taka mið af fasteignamati 2017 og leigustuðli í hverju hverfi. Tekjur félagsins tóku ekki breytingum við þessa kerfis breytingu.

Haustið 2016 var ljóst að þróun í viðskiptaumhverfi ógnaði sjálfbærni rekstrar og sjóðstreymis Félagsbústaða. Hækkun á fasteignamat hækkaði verulega fasteignagjöld félagsins og kostnaður við rekstur og viðhald eignasafnsins jókst umfram hækkun á leigutekjum, sem fylgja vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Leigusamningar félagsins eru langflestir ótímabundnir og velferðarsvið Reykjavíkurborgar getur í öllum tilfellum einhliða ákvarðað leiguverð. Í ljósi stöðunnar óskaði félagið eftir því við velferðarsvið og borgarráð Reykjavíkur að leiguverð yrði hækkað á árinu 2017 um 5% umfram vísitölu. Sú hækkun gekk í gegn í ágúst 2017 en á sama tíma hækkaði Reykjavíkurborg sérstakan húsnæðisstuðning til mótvægis þannig að greiðslubyrði leigutaka breyttist að jafnaði ekki.

5.5 Starfsemi

Félagsbústaðir eru öflugt þjónustufyrirtæki í útleigu á félagslegu húsnæði í Reykjavík en félagið á og annast rekstur á félagslegu leiguhúsnæði fyrir hönd Reykjavíkurborgar. Með stofnun Félagsbústaða sem hlutfélags um eignarhald og rekstur félagslegra leiguíbúða árið 1997 var rekstur þeirra aðgreindur frá borgarkerfinu. Hlutverk borgarinnar breyttist úr því að vera beinn rekstraraðili í það að úthluta íbúðum, hafa eftirlit með gæðum þjónustunnar og veita nauðsynlegt aðhald að rekstri og fjárhagsstöðu rekstraraðila. Hlutverk Félagsbústaða er að stuðla að velferð í Reykjavík með því að tryggja framboð langtíma félagslegs leiguhúsnæðis og sinna lögbundinni samfélagsábyrgð Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum. Rekstur Félagsbústaða skal vera (og er) fjárhagslega sjálfbær en í því felst að til lengri tíma verði heildartekjur félagsins í jafnvægi við heildarkostnað þannig að jafnvægi náist í sjóðstreymi félagsins.

5.5.1 Eignasafnið

Félagsbústaðir áttu 2.266 eignir í lok september 2017 samkvæmt skráningu fasteignamats, auk óbyggðra lóða og eigna í byggingu. Eignasafnið taldi á sama tíma 2.472 leiguíbúðaeiningar, ríflega 187 þúsund fermetra og var metið á tæpa 77 ma.kr.

Eignasafni Félagsbústaða má skipta í eftirfarandi flokka eftir búsetuúrræðum.

1.960 almennar félagslegar íbúðir sem fylla um 76% af virði eignasafnsins. Meirihluti íbúðanna eru stakar eignir (63% flokksins) en félagið á einnig heil fjölbýlishús (32% íbúða í flokknum) og stiganganga.

372 þjónustuíbúðir fyrir aldraða sem fylla um 12% af virði eignasafnsins. Þær eru í 6 íbúðakjörnum þar sem rekin er þjónusta fyrir aldraða á vegum velferðarsviðs Reykjavíkur: Lönguhlíð 3 með 33 íbúðum, Furugerði 1 með 76 íbúðum, Norðurbrún 1 með 59 íbúðum, Dalbraut 23-27 með 58 íbúðum, Lindargötu 57-66 með 81 íbúð og Hjallasel 55 með 65 íbúðum.

140 íbúðir sem flokkast undir sértæk búsetuúrræði sem fylla um 10% af virði eignasafnsins. Um er að ræða úrræði fyrir einstaklinga sem þurfa á sértækri aðstoð að halda. Oftast er um að ræða fimm til sex íbúða búsetukjarna með sameiginlegri aðstöðu fyrir íbúa, þjónusturýmum og vinnuástöðu fyrir starfsfólk.

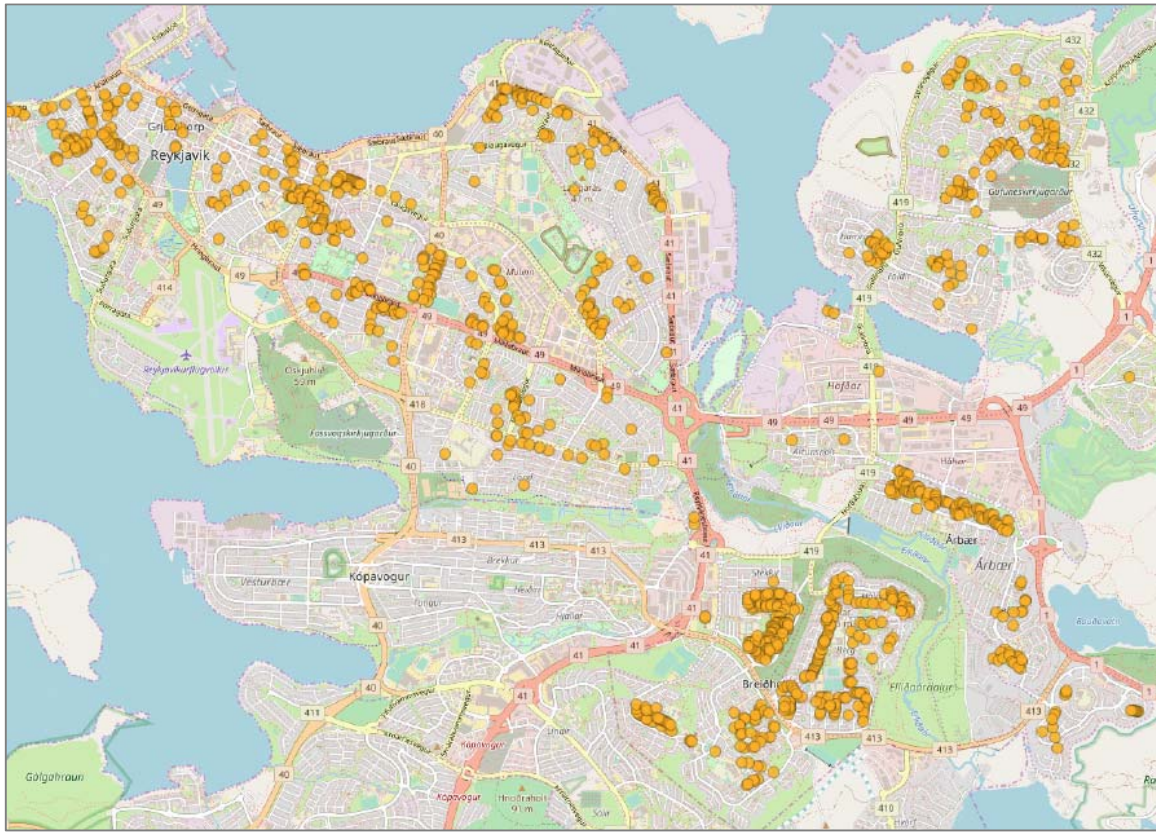
Fjöldi íbúðareininga hér fyrir ofan miðast við talningu Félagsbústaða þar sem leigueining með sér baðherbergi, eldhúsaðstöðu og aðgengi er flokkuð sem íbúð. Ósamræmis getur gætt við talningu íbúða í gögnum fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands og gögnum Félagsbústaða. Ekki hafa verið gerðir eignaskiptasamningar fyrir allar eignir félagsins og fjölbýlishús því í einhverjum tilfellum talin sem ein eign í fasteignamat þrátt fyrir að þar séu nokkrar íbúðir samkvæmt talningu félagsins.

Allar eignir félagsins eru í Reykjavík og er eignasafnið dreift um hverfi borgarinnar. Flestar eignir félagsins eru í Breiðholti (póstnúmer 111), Hlíðum (póstnúmer 105), Laugardal (póstnúmer 104) og miðbæ (póstnúmer 101). Íbúðir félagsins eru um 4,4% allra íbúða í Reykjavík en hlutfall eigna félagsins af fjölda íbúða í hverju hverfi er á bilinu 0,3-9,8%.

Við mat á eignasafni félagsins er stuðst við mat fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands sem er birt í maí/júní ár hvert og metur markaðsverð fasteigna í febrúar sama ár. Verðmæti eignasafns félagsins er uppfært í uppgjörum þess í takt við nýjasta fasteignamat með tilliti til breytinga á vísitölu húsnæðisverðs í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu sem uppfærð er mánaðarlega. Fjárfestingareignir félagsins eru ekki afskrifaðar.

Á tímabilinu október til desember 2017 hefur verið gengið frá kaupsamningi á 24 íbúðum samtals að verðmæti 655 m.kr. m.v. uppfært fasteignamat ársins 2018 í september 2017. Fjöldi íbúðaeininga í eigu félagsins í lok árs 2017 er því 2.496 einingar.

Mynd 5.1: Dreifing eignasafns Félagsbústaða



Tafla 5.4: Virði og fjöldi eigna 30.9.2017, skipt eftir svæðum

Póstnúmer	Hverfi	Fasteignamat 2018 uppfært (þús.kr.)*	Fjöldi eigna**	Af fjölda í eignasafni**	Af fjölda í hverfi***
101	Miðborg	9.025.343	232	10,2%	3,0%
103	Háaleitis- og Bústaðahverfi	125.505	3	0,1%	0,3%
104	Laugardalur	9.242.884	293	12,9%	6,9%
105	Hlíðar	11.004.414	318	14,0%	4,2%
107	Vesturbær	4.141.761	110	4,9%	2,9%
108	Háaleitis- og Bústaðahverfi	6.387.445	186	8,2%	3,6%
109	Breiðholt	8.282.167	231	10,2%	5,8%
110	Árbær	5.896.062	196	8,6%	4,4%
111	Breiðholt	10.815.258	366	16,2%	9,8%
112	Grafarvogur	6.935.756	201	8,9%	3,2%
113	Grafarholt og Úlfarsárdalur	4.050.504	126	5,6%	5,0%
116	Kjalarnes	138.781	4	0,2%	1,4%
Samtals		76.045.879	2.266	100,0%	

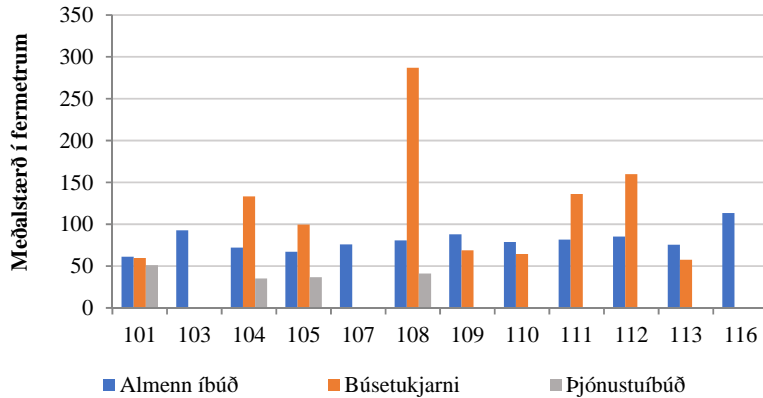
* Taflan sýnir veðhæfar eignir. Hér eru ekki taldar með óbyggðar lóðir og eignir í byggingu. Virði fjárfestingareigna er því herra skv. árs hlutareikningi 30.9.2017. Fasteignamat uppfært m.v. vísitölu fasteignaverðs frá febrúar 2017 til september 2017.

** Tafla sýnir fjölda eigna skv. talningu Þjóðskrár, en þær skiptast í fleiri leigugeiningar. Heimild: Þjóðskrá Íslands, skra.is.

*** Hlutfall íbúða Félagsbústaða af heildarfjölda íbúða í hverfi m.v. árslok 2016. Heimild: Þjóðskrá Íslands, skra.is.

Meðalstærð íbúða Félagsbústaða er um 74 fermetrar, minnstu íbúðirnar eru í miðbæ Reykjavíkur þar sem meðalstærðin er um 58 fermetrar en stærstu íbúðirnar eru á Kjalarnesi (pnr. 116) þar sem meðalstærðin er 113 fermetrar.

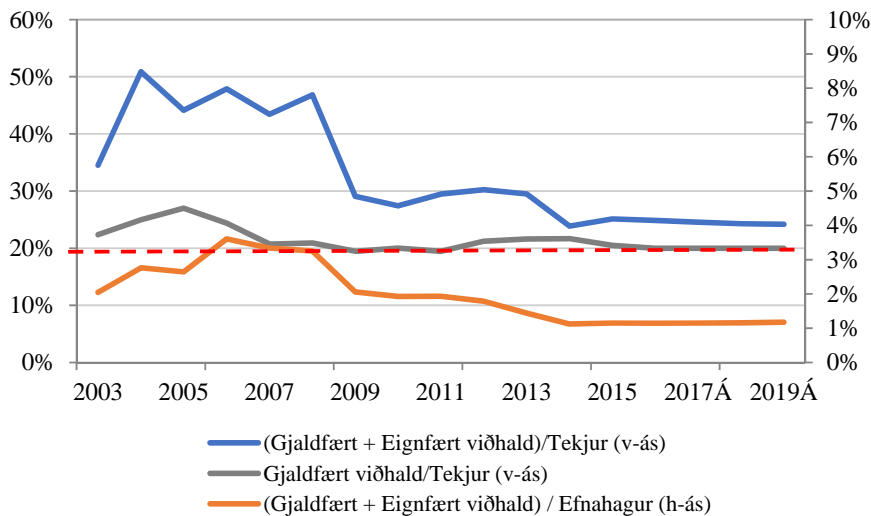
Mynd 5.2: Meðalstærð íbúða eftir pósthúsnúmerum og búsetuúrræðum



5.5.2 Viðhald eigna

Gott ástand húsnæðis í eigu félagsins er talið vera forsenda fyrir góðri umgengni leigjenda og góðum skilum á leigu. Félagið gjaldfærir viðhaldskostnað sem miðar að því að viðhalda gæðum eigna félagsins en eignfærir viðhald sem flokkast undir gagngerar endurbætur heilla húseigna. Er þar einkum litill til stærri fjölbýlishúsa sem félagið á í heild sinni, þar sem viðhald getur verið verulegt þegar í það er ráðist. Félagið gerir viðhaldsáætlun sem byggir á ástandi og líftíma ólíkra húshluta, s.s. þakklæðninga, ytra byrði og veggklæðninga, glugga, lagna og annarra þátta sem þurfa á reglulegu viðhaldi eða endurnýjun á að halda til lengri tíma. Félagið gerir ráð fyrir að gjaldfært viðhald sé að jafnaði um 20% af leigutekjum og á von á að eignfæra viðhald fyrir að jafnaði 0,3% af fasteignamatí eða um 200 m.kr. á ári á næstu þremur árum. Líkön félagsins vegna viðhalds eru gerð áratugi fram í tímann.

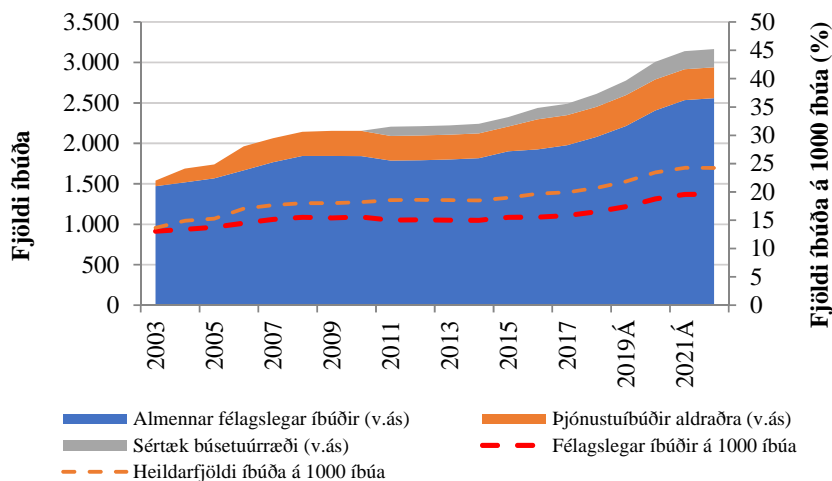
Mynd 5.3: Gjaldfært og eignfært viðhald



5.5.3 Þróun eignasafns

Eignasafnið hefur í fjölda talið vaxið jafnt og þétt allt frá stofnun félagsins 1997, en stóð þó nokkuð í stað á árunum 2009-2014. Fjárfesting í fjölgun íbúða og annarra búsetuúrræða hefur numið um 7,7 milljörðum kr. síðastliðin 5 ár (1.1.2013-30.9.2017) og hefur eignum félagsins fjölgað um 232 íbúðir og búsetuúrræði á sama tíma.

Mynd 5.4: Þróun á fjölda íbúða í eigu Félagsbústaða frá 2003 og skv. áætlun til næstu ára



Félagsbústaðir gera ráð fyrir að auka á næstu 5 árum framboð á félagslegu leiguhúsnæði í Reykjavík til að mæta húsnæðisþörf þeirra sem eiga rétt á sérstökum húsaleigubótum vegna fjárhagslegrar og félagslegrar stöðu. Áætlað er að um 700 nýjar leigueiningar bætist í eignasafn félagsins á næstu 5 árum en á árinu 2017 keypti félagið 58 íbúðir. Félagið samdi um kaup á yfir 100 íbúðum til viðbótar sem afhentar verða á árunum 2018-2020. Félagið gerir ráð fyrir að ná markmiðum um fjölgun íbúða með því að; (i) kaupa íbúðir á almennum fasteignamarkaði, (ii) kaupa íbúðir úr verkefnum hjá óskyldum félögum eða nýbyggðar íbúðir af verktökum, (iii) kaupa íbúðir úr verkefninu Reykjavíkurbús (m.a. byggingar í Vesturbugt og á Kirkjusandi) þar sem gert er ráð fyrir ákveðnum fjölda félagslegra íbúða og/eða (iv) byggja á vegum félagsins íbúðarhús á lóðum sem Reykjavíkurborg úthlutar félaginu. Undanfarin tvö ár hefur helsta leið félagsins til stækkunar eignasafnsins verið kaup á notuðum íbúðum á almennum markaði. Mest þörf er á að fjölga litlum íbúðum í eignasafninu en framboð á slíkum notuðum eignum hefur verið takmarkað undanfarin ár og viðbúið að grípa verði til annarra lausna til að stækka safnið. Í farvatninu er mikil uppbygging á íbúðarhúsnæði í Reykjavík sem mun auðvelda félaginu kaup á nýjum hentugum íbúðum næstu misseri. Er m.a. gert ráð fyrir að litlar íbúðir verði keyptar í nýbyggingum af óskyldum aðilum í Reykjavík á næstu árum, á lóðum þar sem Reykjavíkurborg hefur skipulagsvald. Ef treglega gengur að finna íbúðir til kaups, mun félagið skoða þá leið að skipuleggja sjálft nýframkvæmdir og láta byggja íbúðarhús á lóðum sem það fær úthlutað frá Reykjavíkurborg. Í fjárfestingaáætlun félagsins er gert ráð fyrir að stærð nýrra eigna sé á bilinu 40-70 fermetrar og einingarverðum sem eru í takt við reynslu félagsins af kaupum og framkvæmdum.

Heildarfjármögnunarpörf ofangreindra verkefna er áætluð um 22 ma.kr. á tímabilinu frá upphafi árs 2018 til loka árs 2022. Gerir félagið ráð fyrir að óska eftir stofnframlögum ríkis og sveitarfélags vegna verkefnanna og fjármagna eftirstöðvar með lánsfé og þar með talið skuldabréfaútgáfu. Félagið mun samhliða skoða möguleika til endurfjármögnunar á hluta núverandi lána þess. Nánar er fjallað um fjárfestingaáætlunina í skjalinu Áætlun 2018 og 2017-2022 sem er felld inn í grunnlýsingu þessa með tilvísun samanber kafla 6.3 *Gögn felld inn með tilvísun*.

Stofnframlag er að jafnaði 30% af stofnvirði almennra íbúða sem leigðar eru efnaminni aðilum, þ.e. (i) samanlögðu kaupverði, kostnaði við kaup og nauðsynlegar endurbætur áður en íbúð er leigð út eða (ii) byggingarkostnaði að viðbættu verði lóðar og fjármagnskostnaði á byggingartíma. Undir ákveðnum kringumstæðum getur stofnframlag verið herra og hafa Félagsbústaðir til þessa óskað eftir 34% stofnframlagi og fengið samþykkt. Kveðið er á um að a.m.k. fjórðungur úthlutaðs fjármagns í formi stofnframlaga skuli renna til byggingar eða kaupa á íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélaga (sem Félagsbústaðir falla undir). Gerð er krafa um endurgreiðslu stofnframlaga að stærstum hluta þegar lánsfjármögnun hefur verið greidd upp, en lánstími (upphaflegur eða framlengdur) má að hámarki vera 50 ár. Í lögum er miðað við að greiðslubyrði vegna endurgreiðslu stofnframlaga verði sú sama og var af langtíma lánnum verkefnis. Fjárhæð endurgreiðslu verður

ákvörðuð í sama hlutfalli af markaðsvirði eignar og veitt var í stofnframlag, en vextir ekki reiknaðir á stofnframlagið. Ekki hefur verið krafist endurgreiðslu á 4% viðbótarframlagi.

Eiginfjárlutfall Félagsbústaða nam 53% í lok september 2017 og veðrými fyrirleggjandi á eignasafni félagsins til að veita gegn nýjum lánnum til félagsins.

Tafla 5.5: Veðrými eignasafns 30.9.2017

	Fasteignamat 2018 uppfært (m.kr.)	Skuldsetning (m.kr.)	Veðhlutfall
Eignir fráteknaðar í veðpott nýrra skuldabréfa	8.805	1.165	13,2%
Veðsettar eignir aðrar	59.662	28.580	47,9%
Óveðsettar vs. skuldir án veða	6.277	6.247	
Eignir keyptar með stofnframlagi	1.127	0	
Aðrar eignir	175	0	
Samtals	76.046	35.992	47,3%

5.5.4 Leigutekjur

Heildartekjur félagsins árið 2016 voru 3,3 ma.kr. og tekjur fyrstu níu mánuði ársins 2017 voru 2,7 ma.kr. Um 41% af tekjum félagsins eru greiddar milliliðalaust frá ríki og borg, eða um 38% í formi húsnæðisbóta og sértæks húsnæðisstuðnings og um 3% frá velferðarsviði Reykjavíkurborgar. Um 59% tekna eru greiddar af um 2.500 leigjendum félagsins.

Velferðarsvið Reykjavíkurborgar annast úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis í eigu og umsýslu Félagsbústaða. Úthlutun fer fram á grundvelli reglna um félagslegar leiguíbúðir og sérstakar húsaleigubætur í Reykjavík sem upphaflega voru samþykktar á fundi félagsmálaráðs Reykjavíkurborgar og í borgarráði í febrúar 2014 („reglur um félagslegar leiguíbúðir“). Á velferðarsviði starfar úthlutunarteymi sem hefur það hlutverk að forgangsraða umsóknun og úthluta húsnæði til umsækjenda um félagslegt leiguhúsnæði Reykjavíkurborgar, þjónustuíbúðir aldraðra eða sértæk búsetuúrræði. Hlutverk úthlutunarteymisins er að leggja faglegt mat á tillögur um úthlutun óháð því hvar í borginni umsækjendur búa. Umsóknun er raðað í forgangsroð eftir ákveðnum matsviðmiðum og er niðurstaðan skráð á biðlista sem hafður er til hliðsjónar við úthlutun húsnæðis. Situr starfsmaður Félagsbústaða úthlutunarfundi sem áheyrnarfulltrúi.

Leigutekjur Félagsbústaða eru ákvarðaðar þannig að rekstur félagsins sé sjálfbær til lengri tíma. Leiguverð einstakra eigna félagsins er ákvarðað sem hlutfall af fasteignamati þeirra árið 2017. Skiptir félagið Reykjavík í fjögur leiguhverfi í þessum tilgangi á sama hátt og gert er í leigugreiningu Þjóðskrár Íslands (skra.is) og ákvarðar leigustuðla fyrir hvert hverfi. Margfeldi leigustuðla og fasteignamats eigna ákvarða leiguverð þeirra. Ef ekki er til fasteignamat fyrir leigugeiningu er notast við fasta leigustuðla pr. íbúð og pr. flatarmál, þ.e. leiguverð ákvarðast af summu fasts leigustuðuls pr. íbúð að viðbættu margfeldi fasts leigustuðuls pr. flatarmál og flatarmáli íbúðar.

Tafla 5.6: Leigustuðlar eftir hverfum, eftir 5% hækkun leiguverðs í ágúst 2017

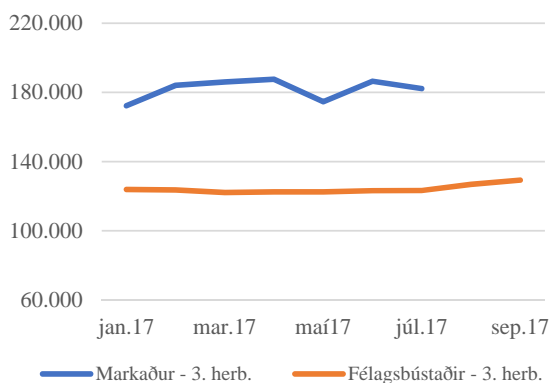
Leiguhverfi	Eining	Leigustuðlar
Breiðholt	1/ári	6,42%
Grafarvogur/Árbær	1/ári	6,28%
Miðja	1/ári	5,44%
Vesturhluti	1/ári	5,00%
Íbúð	kr./((íbúð mán.)	41.047
Flatarmál	kr./((birt fermetrar mán.)	1.057

Leigusamningar Félagsbústaða fara eftir ákvæðum húsaleigulaga nr. 36/1994 og eru þeir allir verðtryggðir, ótímabundnir, skriflegir og byggðir á stöðluðu formi. Réttur Félagsbústaða til uppsagnar leigusamnings er bundinn við þau tilvik þegar leigutaki hefur brotið gegn húsreglum, ákvæðum leigusamnings eða ákvæðum húsaleigulaga.

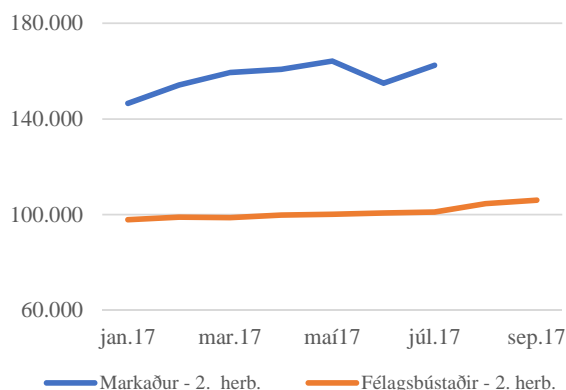
Allir leigusamningar félagsins eru gerðir á þann veg að velferðarsvið Reykjavíkurborgar getur einhliða breytt leiguverði þeirra.

Leiguverð hjá Félagsbústöðum er nokkuð undir því sem gerist á almennum markaði en í lok júlí 2017 var leiguverð á nýjum leigusamningum tveggja herbergja íbúða á almennum leigumarkaði í Reykjavík að jafnaði 61% hærra en hjá Félagsbústöðum og leiguverð þriggja herbergja íbúða tæplega 50% hærra. Verðþróun á almennum leigumarkaði er fengin frá Þjóðskrá Íslands (skra.is) og eru byggðar á þinglýstum leigusamningum. Félagsbústaðir þinglýsa ekki leigusamningum sínum og að mati félagsins er afar ólíklegt að leigutakar þess þinglýsi samningum. eru leigusamningar Félagsbústaða því ekki hluti af þessu þýði.

Mynd 5.5 Leiguverð íbúðar í Reykjavík (3 herb.)



Mynd 5.6: Leiguverð íbúðar í Reykjavík (2 herb.)



Heimild: Þjóðskrá Íslands, skra.is

Greiðsluvilji leigutaka Félagsbústaða er hár að mati félagsins og innheimtufélags þess, Motus, þó að tekjur leigutaka séu innan félagslegra tekjumarka. Það byggir væntanlega á að leiguverð Félagsbústaða er lægra en á almennum markaði, ástand íbúða er almennt gott og leigusamningum er ekki sagt upp á meðan leigutakar eiga rétt á sérstökum húsaleigubótum og brjóta ekki gegn ákvæðum húsreglna og/eða húsaleigulaga. Innheimtuhlutfall leigutekna félagsins hefur á undanförmum fimm árum verið að meðaltali yfir 97%.

Nýtingarhlutfall eignasafnsins er um 97%. Leigutími er að meðaltali 8-10 ár og hefur heldur lengst undanfarin ár. Um 300 eignir skipta um hendur árlega og má reikna með að standsetning taki um þrjá mánuði áður en nýr leigutaki fær íbúð afhenta. Þegar eignir eru keyptar inn í safnið eru þær standsettar og telja í nýtingarhlutfalli 12 mánuðum eftir kaup.

5.6 Stjórnarhættir, stjórn, stjórnendur og endurskoðendur

Góðir stjórnarhættir

Stjórn Félagsbústaða leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnháttum. Stjórnendur félagsins taka mið af *Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja*, 5. útgáfu, útgefnum af Viðskiptaráði Íslands. Félagið fylgir einnig ákvæðum er varða stjórnarhætti fyrirtækja í lögum um hlutafélög nr. 2/1995, lögum um ársreikninga nr. 3/2016, samþykktum félagsins og starfsreglum stjórnar félagsins.

Stjórnarhættir félagsins samræmast í meginatriðum ákvæðum Leiðbeininga um stjórnarhætti fyrirtækja. Frávik félagsins skýrast af umfangi þess og eignarhaldi en Reykjavíkurborg er eini eigandi félagsins og tilnefnir aðila í stjórn. Hjá félaginu hafa því ekki verið skipaðar tilnefninganefnd og starfskjaranefnd. Þá birtir félagið ekki tiltekna upplýsingar á heimasíðu í tengslum við hluthafafundi. Upplýsingarnar eru aðgengilegar hluthafa félagsins í samræmi við lög og samþykktir. Stjórn félagsins hefur ekki framkvæmt árangursmat á störfum sínum á starfsárinu 2017.

Stjórn útgefanda

Stjórn félagsins er skipuð þremur aðilum en ekki er skipuð varastjórn. Stjórn er kjörin á aðalfundi félagsins til eins árs í senn. Tilnefningar til stjórnarsetu koma frá eiganda félagsins, Reykjavíkurborg. Stjórnin kys sér formann og varaformann og skiptir að öðru leyti sjálf með sér verkum.

Formaður stjórnar: Haraldur Flosi Tryggvason, tók sæti í stjórn félagsins 25. mars 2015. Haraldur Flosi er héraðsdómslögmaður starfandi hjá LMB lögmönnum slf. Hann er jafnframt stjórnarmaður í Landsvirkjun. Haraldur Flosi er fæddur árið 1966. Hann hefur áður fengist við rekstur, stjórnun og kennslu.

Meðstjórnendur: Kjartan Magnússon, tók sæti í stjórn félagsins 13. maí 2016. Kjartan er borgarfulltrúi í Reykjavíkurborg og sem slíkur telst hann háður stórum hluthafa félagsins. Hann er jafnframt stjórnarmaður í Orkuveitu Reykjavíkur. Kjartan er fæddur árið 1967. Hann er menntaður sagnfræðingur.

Guðrún Ögmundsdóttir, tók sæti í stjórn félagsins 22. mars 2012. Guðrún er tengiliður vistheimila hjá dómsmálaráðuneytinu. Hún er jafnframt formaður UNICEF á Íslandi. Guðrún er fædd árið 1950. Hún er cand.com með félagsráðgjöf og samskiptafræði. Hún var um árabil þingmaður og borgarfulltrúi.

Stjórn ber meginábyrgð á starfsemi félagsins og fer með æðsta vald í málefnum þess á milli hluthafafunda samkvæmt lögum og samþykktum félagsins. Meginhlutverk stjórnar er að annast um að nægilegt eftirlit sé haft með bókhaldi og meðferð fjármuna félagsins, að hafa yfirumsjón með starfsemi og eftirlit með stjórnendum. Stjórn hefur forystu, ásamt framkvæmdastjóra, um að móta stefnu og setja markmið og áhættuviðmið félagsins til skemmri og lengri tíma. Stjórn tryggir skýra skilgreiningu og skiptingu ábyrgðar á starfsemi og að stefnu og markmiðum félagsins sé framfylgt innan allra eininga félagsins. Stjórn greinir þá áhættu sem félagið stendur frammi fyrir og grípur til viðeigandi aðgerða, t.d. með áhættustýringu og innra eftirliti. Stjórn sér um ráðningu og uppsögn framkvæmdastjóra félagsins og metur frammistöðu hans reglulega. Þá tekur stjórn óvenjulegar og mikilsháttar ákvarðanir í rekstri félagsins og sér til þess að það starfi í samræmi við gildandi lög og reglur.

Stjórn hefur sett sér starfsreglur, dags. 7. desember 2017, þar sem er að finna lýsingu á valdsviði stjórnar, verksviði stjórnar gagnvart framkvæmdastjóra, reglur um skiptingu starfa innan stjórnarinnar, fundarsköp, hæfi stjórnarmanna, þagnarskyldu, upplýsingagjöf framkvæmdastjóra til stjórnar og fleiri þætti er varða framkvæmd starfa stjórnarinnar. Samkvæmt starfsreglum stjórnar eru stjórnarfundir lögmætir ef meirihluti stjórnarmanna sækir fund en mikilvæga ákvörðun má þó ekki taka án þess að allir stjórnarmenn hafi kost á því að fjalla um málið sé þess kostur. Stjórn hélt 9 stjórnarfundi á árinu 2016. Allir stjórnarmenn mættu á fundina að einum fundi undanskildum þar sem einn stjórnarmaður var fjarverandi.

Stjórnarmenn búa yfir fjölbreyttri menntun og starfsreynslu og stjórnina skipa tveir karlmenn og ein kona. Sérstök stefna um fjölbreytileika stjórnarmanna er ekki til staðar. Stjórnarmenn eru óháðir félaginu og stórum hluthöfum þess að einum undanskildum sem telst vera háður stórum hluthafa. Stjórnarmenn eiga ekki beina eða óbeina eignarhluti í félaginu. Stjórnarmenn hafa ekki hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila, samkeppnisaðila eða stóra hluthafa. Þá gegna stjórnarmenn ekki öðrum störfum fyrir félagið en stjórnarstörfum.

Endurskoðunarnefnd

Endurskoðunarnefnd Reykjavíkurborgar starfar á vegum borgarstjórnar Reykjavíkurborgar og gegnir sama hlutverki gagnvart stjórnnum einstakra félaga sem teljast til B-hluta samstæðu Reykjavíkurborgar, Félagsbústaða með talda. Endurskoðunarnefnd starfar skv. IX. kafla laga nr. 3/2006 um ársreikninga með þeim hætti sem kveðið er á um í samþykkt fyrir stjórn Reykjavíkurborgar og fundarsköp borgarstjórnar nr. 638/2001 og eftir því sem lög mæla fyrir um. Endurskoðunarnefnd skal meðal annars hafa eftirfarandi verkefni án takmörkunar á ábyrgð borgarstjórnar, borgarráðs og stjórnenda: Eftirlit með vinnuferli við gerð reikningsskila, eftirlit með fyrirkomulagi og virkni innra eftirlits, innri endurskoðun og áhættustýringu, eftirlit með endurskoðun ársreiknings, mat á óhæði ytri endurskoðanda og eftirlit með öðrum störfum þeirra fyrir Reykjavíkurborg, setja fram tillögu til borgarstjórnar um val á ytri endurskoðendum og að ráðningu innri endurskoðanda. Endurskoðunarnefnd er skipuð fjórum fulltrúum, þremur skipuðum af borgarstjórn og einum skipuðum af borgarstjórn skv. tilnefningu stjórnar Orkuveitu Reykjavíkur. Borgarstjórn kýs formann en nefndin skiptir að öðru leyti með sér verkum. Endurskoðunarnefnd hefur sett sér starfsreglur, dags. 22. nóvember 2016, sem er að finna á www.reykjavik.is. Kjörtímabil er það sama og borgarstjórnar. Starfandi endurskoðunarnefnd var kosin þann 16. júní 2014. Endurskoðunarnefndina skipa Ólafur B. Kristinsson löggiltur endurskoðandi, sem er formaður, Ingvar Garðarsson löggiltur endurskoðandi, Inga Björg Hjaltadóttir héraðsdómslögmaður og Sunna Jóhannsdóttir viðskiptafræðingur. Varamenn eru Helga Harðardóttir, Ólafur Sigurbergsson og Einar S. Hálfðánarson. Endurskoðunarnefnd heldur að jafnaði 3-4 fund á ári er varða málefni Félagsbústaða.

Árangursmat stjórnar

Starfsreglur stjórnar kveða á um að stjórn skuli árlega meta störf sín, stærð, samsetningu, verklag og starfshætti, þróun félagsins svo og frammistöðu framkvæmdastjóra og annarra stjórnenda. Í slíku mati leggur stjórn m.a. mat á styrkleika og veikleika í störfum sínum og verklagi og hugar að því sem hún telur að megi betur fara. Þá kveða starfsreglur stjórnar á um að stjórn skuli hittast án framkvæmdastjóra og annarra starfsmanna til að meta frammistöðu þeirra að lágmarki árlega.

Stjórnendur Félagsbústaða

Auðun Freyr Ingvarsson, framkvæmdastjóri

Kristín Guðmundsdóttir, fjármálastjóri

Birgir Ottósson, deildarstjóri þjónustu og samskipta

Helgi Hauksson, deildarstjóri framkvæmda

Framkvæmdastjóri hefur með höndum stjórn á daglegum rekstri félagsins. Hinn daglegi rekstur tekur ekki til ákvarðana sem eru óvenjulegar eða mikilsháttar. Slíkar ráðstafanir getur framkvæmdastjóri aðeins gert samkvæmt sérstakri heimild stjórnar. Framkvæmdastjóri kemur fram fyrir hönd félagsins í öllum málum er varða venjulegan rekstur. Hann sér um reikningshald félagsins og að ráða starfsfólk. Framkvæmdastjóra ber að tryggja að stjórn fái reglulega nákvæmar upplýsingar um fjármál, uppbyggingu og starfsemi félagsins. Ársfjórðungslega skal hann upplýsa stjórn um lykiltríði úr starfsemi félagsins. Hann skal að öðru leyti veita stjórn og endurskoðanda allar upplýsingar um rekstur félagsins sem þeir kunna að óska eftir og veita ber lögum samkvæmt.

Auðun Freyr Ingvarsson tók við starfi framkvæmdastjóra 1. desember 2013. Hann sat í stjórn Félagsbústaða hf. árin 2011-2013 og var stjórnarformaður árin 2012-2013. Hann var áður framkvæmdastjóri Norvik Timber og starfaði auk þess sem sjálfstæður ráðgjafi. Hann er fæddur árið 1972, er menntaður verkfræðingur, hefur meistaraáráðu í aðgerðargreiningu og viðskiptum. Auðun situr í stjórnnum NBO, Gnaris ehf., Green in Blue ehf. og Fortius Capital Trust ehf. Engir kaupréttarsamningar eru í gildi við framkvæmdastjóra félagsins.

Aðrar upplýsingar um stjórn og stjórnendur

Starfsstöð framangreindra aðila, vegna starfa eða setu í stjórn, er hjá útgefanda, Hallveigarstíg 1 í Reykjavík. Hjá stjórnarmönnum útgefanda og framangreindum aðilum í yfirstjórn hans eru engir hagsmunaaðreklar milli skyldustarfa fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa þeirra.

Innra eftirlit og áhættustýring

Stjórn ber ábyrgð á fyrirkomulagi og virkni innra eftirlits og áhættustýringar hjá félaginu. Meginmarkmið stjórnar með innra eftirlit og áhættustýringu er að stuðla að því að félagið nái markmiðum sínum varðandi tilgang og skyldur félagsins, afkomu, áreiðanlegar fjárhagsupplýsingar og hlítu við lög og reglur. Innra eftirlit er samofið starfsemi félagsins en ekki sjálfstæður þáttur hennar. Innra eftirlit felst m.a. í skráðum verkferlum og starfslýsingum, aðgreiningu starfa, aðgangsheimildum, reglubundinni skýrslugjöf og eftirliti með kostnaði, verkframkvæmdum og innheimtuárangri. Markmið félagsins með áhættustýringu er að bera kennsl á og greina þær áhættur sem félagið býr við, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni. Áhættustýring og aðferðir við áhættustýringu eru yfirfarnar reglulega til að endurspegla breytingar á markaðsaðstæðum og starfsemi félagsins. Framkvæmdastjóri ber ábyrgð á því að stefnu stjórnar um áhættustýringu sé fylgt í starfseminni. Hann skal m.a. sjá til þess að helstu áhættur séu auðkenndar, greindar, metnar og þeim stýrt með fullnægjandi hætti. Fjármálastjóri félagsins hefur umsjón með daglegri framkvæmd áhættustýringar. Hlutverk hans er að greina og leggja mat á áhættu á hverjum tíma, vekja starfsmenn til vitundar um mikilvægi áhættustýringar og miðla upplýsingum um áhættustýringu til framkvæmdastjóra og stjórnar. Framkvæmdastjóri skipar áhættunefnd. Í henni sitja framkvæmdastjóri, fjármálastjóri og aðili tilnefndur af fjármálasviði Reykjavíkurborgar. Áhættunefnd hefur eftirlit með því að viðhlítandi aðferðir séu notaðar til að auðkenna og mæla áhættu, að eftirlitskerfi með áhættu séu skilvirk og að áhættustefnu stjórnar sé fylgt í starfseminni. Framkvæmdastjóri og fjármálastjóri leggja áhættuskýrslu fyrir stjórn félagsins árfjórðungslega ásamt uppgjöri tímabilsins. Áhættunefnd gefur stjórn skýrslu um framkvæmd áhættustýringar að lágmarki árlega. Stjórn fylgist einnig með virkni innra eftirlits og áhættustýringar í gegnum upplýsingagjöf frá innri endurskoðanda, ytri endurskoðanda og endurskoðunarnefnd stjórnar.

Innri endurskoðun

Stjórn hefur falið innri endurskoðun Reykjavíkurborgar að annast innri endurskoðun hjá félaginu. Hlutverk innri endurskoðunar er að veita stjórn óháða staðfestingu og ráðgjöf og leggja mat á og bæta virkni innra eftirlits og

áhættustýringar. Innri endurskoðun kynnir árlega fyrir stjórn áhættumiðaða áætlun um innri endurskoðun, niðurstöður innri endurskoðunar, eftirfylgni við ábendingar síðustu innri endurskoðunar og viðbrögð stjórnenda við ábendingunum. Rekstur Félagsbústaða er reglulega skoðaður af innri endurskoðanda. Innri endurskoðandi Reykjavíkurborgar er Hallur Símonarson.

Endurskoðendur

Endurskoðandi útgefanda er KPMG ehf., kennitala 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík. KPMG ehf. hefur verið endurskoðandi útgefanda á því tímabili er grunnlýsing þessi tekur til, sem nær aftur til 1. janúar 2015. Guðný Helga Guðmundsdóttir, löggiltur endurskoðandi, kennitala 221168-4029, og Bogi Hauksson, löggiltur endurskoðandi, kennitala 070383-4979, endurskoðuðu og árituðu ársreikning útgefanda fyrir árið 2015 fyrir hönd KPMG ehf. Guðný Helga Guðmundsdóttir endurskoðaði og áritaði ársreikning útgefanda fyrir árið 2016 fyrir hönd KPMG ehf. Guðný Helga Guðmundsdóttir og Bogi Hauksson könnuðu og árituðu ársreikning félagsins fyrir fyrstu níu mánuði ársins 2017. Þau eru meðlimir í Félagi löggiltra endurskoðenda. Engir hlutir í útgefanda eða tengdar afleiður eru í eigu KPMG ehf. eða fulltrúa þeirra sem annast endurskoðun útgefanda.

Regluvarsla

Félaginu ber, sem útgefanda skuldabréfa sem tekin hafa verið til viðskipta í kauphöll, að starfrækja regluvörslu. Hlutverk regluvarðar er að hafa umsjón með að reglum um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja sé framfylgt. Regluvörður hefur einnig með höndum samskipti félagsins við Fjármálaeftirlitið og Nasdaq Iceland hf. Regluvörður félagsins er Kristín Guðmundsdóttir, fjármálastjóri félagsins.

Gildi, siðareglur og samfélagsleg ábyrgð

Félagið er meðvitað um samfélagslega ábyrgð sína og hefur sett sér umhverfisstefnu sem birt er á heimasíðu félagsins, felagsbustadir.is. Grunnstoðir stefnunnar eru endurnýjanlegar auðlindir, hönnun, orkumál, úrgangsmál, fráveitumál, hávaða- og loftmengun, miðlun upplýsinga, umhverfisfræðsla, lög og reglur og samgöngumál. Félagið hefur í tengslum við umhverfisstefnu m.a. sett sér markmið varðandi losun gróðurhúsalofttegunda, dags. 30. júní 2016, í samræmi við yfirlýsingu 16. nóvember 2015.

Stjórn félagsins hefur staðfest leiðarljós fyrir stjórnendur og starfsmenn sem fela í sér siðferðileg viðmið sem taka til samskipta, starfsskyldna, hæfni, jafnréttisviðmiða, ráðninga, hagsmunaaðrekstra og trúnaðarskyldu stjórnenda og starfsmanna félagsins.

Félagsbústaðir eru „Framúrskarandi fyrirtæki 2016“ en viðurkenningin er veitt árlega af Credit Info í samstarfi við ýmis hagsmunasamtök fyrirtækja og atvinnurekenda.

Samskipti hluthafa og stjórnar

Stjórn á samskipti við hluthafa í samræmi við ákvæði laga, samþykktu og starfsreglna stjórnar. Stjórnarmenn skulu vera sjálfstæðir í störfum sínum og standa vörð um hagsmuni félagsins í samræmi við ákvæði laga um hlutafélög nr. 2/1995 og starfsreglur stjórnar.

Hluthafafundur fer með æðsta vald í málefnum félagsins samkvæmt lögum og samþykktum þess. Á hluthafafundi fara hluthafar með ákvörðunarvald sitt í málefnum félagsins. Hluthafafundur er einnig meginvettvangur fyrir upplýsingagjöf stjórnar til hluthafa. Aðalfund félagsins skal halda fyrir lok júní hvert ár og taka þar fyrir mál sem lög og samþykktir félagsins kveða á um. Tvisvar á ári eru haldnir sérstakir eigendafundir. Fundina sitja stjórn, framkvæmdastjóri og stjórnendur velferðarsviðs Reykjavíkurborgar. Fyrri fundurinn er haldinn í apríl í tengslum við aðalfund og sá síðari í september/október í tengslum við áætlanagerð.

Stjórn félagsins skal upplýsa eigendur um óvenjuleg eða veigamikil atriði í rekstri félagsins þótt þau kalli ekki á ákvörðun af hálfu eigenda. Óski borgarstjórn Reykjavíkur eða einstakir fulltrúar eftir upplýsingum frá félaginu skal beiðni um þær komið á framfæri á vettvangi borgarstjórnar og beint til stjórnar eða framkvæmdastjóra.

Hvað varðar aðra upplýsingagjöf stjórnar til hluthafa skal fylgja lögum og öðrum stjórnvaldsfyrirmælum og reglum um birtingu fjárhagsupplýsinga.

6 TILKYNNING TIL FJÁRFESTA

Grunnlýsing þessi telst vera grunnlýsing í skilningi 45. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Grunnlýsingin inniheldur þær upplýsingar sem nauðsynlegar eru fjárfestum til að þeir geti metið eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur útgefanda sem og þau réttindi sem fylgja þeim skuldabréfum, sem gefa má út í samræmi við útgáfuramma þann er lýst er í grunnlýsingunni, á þeim degi sem hún er dagsett. Leitast hefur verið við að setja upplýsingarnar fram á skýran og greinargóðan hátt.

Þessi grunnlýsing gildir í allt að 12 mánuði frá dagsetningu hennar. Upplýsingar um nafnvirði, vexti, ávöxtun og ákveðnar aðrar upplýsingar sem eiga við um þau skuldabréf sem gefa skal út á hverjum tíma í samræmi við skilmála útgáfurammans líkt og skilgreint er í kafla 3 *Skilmálar skuldabréfanna*, og 4 *Form endanlegra skilmála* verða tilgreindar í endanlegum skilmálum. Ef sótt verður um töku skuldabréfa til víðskipta hjá Nasdaq Iceland verða endanlegu skilmálarnir skráðir hjá Fjármálaeftirlitinu og afrit þeirra einnig birt á vefsíðu Nasdaq Iceland.

Grunnlýsing þessi varðar skuldabréf útgefin af Félagsbústöðum hf. sem gefa má út í samræmi við útgáfuramman vegna umsóknar um að þau verði tekin til víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Grunnlýsing þessi varðar því skuldabréf sem tilgreind verða í viðeigandi endanlegum skilmálum grunnlýsingarinnar.

Framangreint fer fram í samræmi við ákvæði íslenskra laga og reglugerða um verðbréfavíðskipti, samanber lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Tilskipun Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB frá 4. nóvember 2003 og tilskipun 2010/73/ESB um lýsingar og undirgerðir þeirra hafa verið innleiddar í íslenskan rétt með ákvæðum laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og reglugerðum settum á grundvelli þeirra, það er reglugerðar nr. 837/2013 um almennt útbod verðbréfa að verðmæti jafnvirðis 5.000.000 evra í íslenskum krónum eða meira og töku verðbréfa til víðskipta 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. Grunnlýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum samkvæmt viðaukum IV og V við fylgiskjal I við reglugerð nr. 243/2006. Grunnlýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af *Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga* sem gefnar voru út af Nasdaq Iceland 1. janúar 2018. Grunnlýsingin hefur verið yfirfarin og staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi í samræmi við 52. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Grunnlýsingin er á íslensku, gefin út í einu skjali og er birt á Íslandi. Grunnlýsingin er dagsett 5. janúar 2018 og hana má nálgast á vef útgefanda, www.felagsbustadir.is/fjarfestar. Einnig verður gegn beiðni hægt að nálgast innbundin eintök hjá útgefanda að Hallveigarstíg 1 í Reykjavík.

Fjárfesting í skuldabréfum felur í sér áhættu. Vegna mögulegra fjárfestinga í þeim skuldabréfum sem grunnlýsing þessi varðar þá eru fjárfestar hvattir til að kynna sér vel grunnlýsinguna en nálgast má hana á vef félagsins www.felagsbustadir.is/fjarfestar. Er fjárfestum ráðlagt að kynna sér sérstaklega kafla um áhættuþætti.

Eftir birtingu grunnlýsingar er fjárfestum ráðlagt að kynna sér allar opinberar upplýsingar sem gefnar eru út af útgefanda eða varða hann og viðkomandi skuldabréf. Upplýsingar í grunnlýsingu þessari eru byggðar á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem hún er dagsett og geta breyst frá því að skjölin eru staðfest og þar til fyrirhuguð víðskipti geta hafist með þau skuldabréf, sem tilgreind eru í viðeigandi endanlegum skilmálum, á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Gefinn skal út viðauki við grunnlýsingu ef nauðsynlegt þykir í samræmi við ákvæði 46. gr. laga nr. 108/2007. Viðaukinn skal innihalda uppfærðar upplýsingar um útgefandann og skuldabréfin sem boðin eru í lokuðu útbodi og/eða ætlunin er að taka til víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.

Grunnlýsingu þessa má ekki undir neinum kringumstæðum skoða eða túlka sem loforð um árangur í rekstri eða um ávöxtun fjármuna af hálfu útgefanda, seljanda, umsjónaraðila útbods, söluaðila, umsjónaraðila með töku til víðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, starfsmanna þeirra eða annarra aðila. Fjárfestar eru minntir á að kaup á skuldabréfum er í eðli sínu áhættufjárfesting. Fjárfesting í skuldabréfum, sem gefin eru út af Félagsbústöðum hf., eru alfarið á ábyrgð hvers fjárfestis. Fjárfestar eru minntir á að þeir verða fyrst og fremst að treysta eigin dómgreind vegna fjárfestingar í skuldabréfum útgefnum af Félagsbústöðum hf. og taka tillit til starfsumhverfis útgefanda, hagnaðarvonar, ytri aðstæðna og þeirrar áhættu sem í fjárfestingunni felst. Fjárfestum er bent á að hægt er að leita ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjá bönkum, lánafyrirtækjum og verðbréfafyrirtækjum, til aðstoðar við mat á fjármálagerningum sem fjárfestingarkosti. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup á skuldabréfum útgefnum af útgefanda kunna að hafa og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.

Grunnlýsingu þessa skal hvorki senda í pósti né dreifa á annan hátt til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótarskráningarferlis eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur eða ef slík dreifing greinir á við lög eða reglur viðkomandi landa. Grunnlýsingu þessari skal þannig meðal annars ekki dreifa á neinn hátt til eða innan Bandaríkjanna, Ástralíu, Kanada eða Japans. Útgefandi, seljandi, umsjónaraðili eða starfsmenn þeirra eru ekki skaðabótaskyldir vegna dreifingar til þriðja aðila á lýsingunni að hluta eða í heild.

Fjármálagerningar (nánar tiltekið skuldabréf) útgefnir af Félagsbústöðum hf. eru nú þegar í viðskiptum á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Hefur félagið því haft ákveðna upplýsingaskyldu á markaði samkvæmt settum lögum og reglugerðum, samanber lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, birt tilkynningar opinberlega og lútið reglum Nasdaq Iceland. Núgildandi *Reglur fyrir útgefendur fjármálagerninga*, útgefnar af Nasdaq Iceland þann 1. janúar 2018, kveða meðal annars á um opinbera birtingu allra fjárhagsupplýsinga í samræmi við lög og reglur um reikningsskil sem gilda um félagið á hverjum tíma og að upplýsingar um ákvarðanir eða aðrar forsendur og aðstæður sem ástæða er til að ætla að geti haft marktæk áhrif á markaðsverð skuldabréfanna beri að birta eins fljótt og unnt er. Opinber birting telst vera þegar upplýsingar hafa verið birtar almenningi á Evrópska efnahagssvæðinu. Samhliða opinberri birtingu skal útgefandi senda upplýsingarnar til Fjármálaeftirlitsins, kt. 541298-3209, Katrínartúni 2, Reykjavík, í samræmi við lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, auk þess sem þær skulu sendar til Nasdaq Iceland í eftirlitsskyni í samræmi við reglur Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga. Á meðan fjármálagerningar útgefnir af Félagsbústöðum hf. eru til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði mun útgefandinn birta framangreindar upplýsingar opinberlega og á vef félagsins, á slóðinni www.felagsbustadir/fjarfestar.

6.1 Skilgreiningar og tilvísanir

Vísun til „Félagsbústaða“, „útgefanda“ eða „félagsins“ í þessari grunnlýsingu skal túlka sem tilvísun til Félagsbústaða hf., kennitala 510497-2799, Hallveigarstíg 1, 101 Reykjavík, Íslandi, nema annað megi skilja af samhengi textans. Félagsbústaðir hf. er lögformlegt heiti útgefandans.

Vísun til „útgáfurammans“ í þessari grunnlýsingu skal túlka sem tilvísun til allt að 50 ma.kr. útgáfuramma sem lýst er í grunnlýsingu þessari. Vísun til „skuldabréfanna“ eða „skuldabréfaflokksins“ í þessari grunnlýsingu skal túlka sem tilvísun til skuldabréfa sem gefin eru út í samræmi við ákvæði útgáfurammans sem lýst er í grunnlýsingunni.

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

Vísun til „Nasdaq Iceland“ í þessari grunnlýsingu skal túlka sem tilvísun til Nasdaq Iceland hf., kennitala 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík nema annað megi skilja af samhengi textans. Vísun til „Aðalmarkaðar“ í þessari grunnlýsingu skal túlka sem tilvísun til Aðalmarkaðar Nasdaq Iceland sem er skipulegur verðbréfamarkaður nema annað megi skilja af samhengi textans.

Hugtakið „króna“ eða skammstöfunina „kr.“ í þessari grunnlýsingu skal túlka sem tilvísun til gjaldmiðilsins íslenskrar krónu. Skammstöfunina „m.kr.“ í þessari grunnlýsingu skal túlka sem tilvísun til milljóna króna. Skammstöfunina „ma.kr.“ í þessari grunnlýsingu skal túlka sem tilvísun til milljarða króna.

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

Í grunnlýsingu þessari skulu skilgreind orð í eintölu jafnframt taka til fleirtölumyndar orðsins, og öfugt. Einnig skulu orð tilgreind án greinis jafnframt taka til orðanna með greini, og öfugt.

6.2 Gildistími og aðgengi að lýsingu

Gildistími grunnlýsingar þessarar er allt að 12 mánuðir frá staðfestingu hennar.

Aðgengi að grunnlýsingu þessari verður tryggt meðan hún er í gildi. Það verður gert með birtingu á vef útgefandans, á slóðinni www.felagsbustadir.is/fjarfestar. Fjórðingur geta jafnframt óskað eftir grunnlýsingunni, á prentuðu formi sér að kostnaðarlausu hjá Félagsbústöðum og í kjölfarið nálgast hana að hjá útgefanda á Hallveigarstíg 1 í Reykjavík.

6.3 Gögn felld inn með tilvísun

Eftirfarandi skjöl eru í heild sinni felld inn í grunnlýsingu þessa með tilvísun og skoðast þar með sem órjúfanlegur hluti af grunnlýsingu þessari og tiltekin sem skjöl til sýnis:

- Félagsbústaðir hf. – Áætlun 2018 undirrituð og Fjárhagsáætlun 2017–2022 uppfærð
<http://felagsbustadir.is/aaetlanir/>
Birt opinberlega 5. janúar 2018:
<https://newsclient.omxgroup.com/cdsPublic/viewDisclosure.action?disclosureId=817896&lang=is>
<https://newsclient.omxgroup.com/cdsPublic/viewDisclosure.action?disclosureId=817893&lang=is>
- Félagsbústaðir hf. – Fjárfestakynning janúar 2018
<http://felagsbustadir.is/fjarfestakynningar/>
Birt opinberlega 5. janúar 2018:
<https://newsclient.omxgroup.com/cdsPublic/viewDisclosure.action?disclosureId=817905&lang=is>
- Félagsbústaðir hf. Samandreginn árs hlutareikningur 1. janúar til 30. september 2017
<http://felagsbustadir.is/wp-content/uploads/2017/11/Arshlutareikningur-Felagsbustadir-hf-F3-2017.pdf>
Birt opinberlega 22. nóvember 2017:
<https://newsclient.omxgroup.com/cdsPublic/viewDisclosure.action?disclosureId=811717&lang=is>
- Félagsbústaðir hf. Ársreikningur 2016
<http://felagsbustadir.is/wp-content/uploads/2017/07/Ársreikningur-Félagsbústaða-hf-2016-undirrit.pdf>
Birt opinberlega 16. mars 2017:
<https://newsclient.omxgroup.com/cdsPublic/viewDisclosure.action?disclosureId=763474&lang=is>
- Félagsbústaðir hf. Ársreikningur 2015
<http://felagsbustadir.is/wp-content/uploads/2017/07/2015-12-31-Felagsbustadir-arsreikningur.pdf>
Birt opinberlega 4. mars 2016:
<https://newsclient.omxgroup.com/cdsPublic/viewDisclosure.action?disclosureId=699972&lang=is>

Önnur skjöl sem tiltekin eru sem skjöl til sýnis:

- Samþykktir og stofnsamningur Félagsbústaða hf.
<http://felagsbustadir.is/stjorn-og-stjornarhaettir/>

Meðan grunnlýsingin er í gildi er heimilt að skoða skjöl sem vísað er til sem skjöl til sýnis hér að framan en slíkt aðgengi er veitt með birtingu skjalanna á vef félagsins.

6.4 Önnur skjöl

Á vef útgefanda, www.felagsbustadir.is/fjarfestar, er að finna útgáfulýsingar og endanlega skilmála þeirra skuldabréfa sem gefin eru út í samræmi við skilmála grunnlýsingarinnar.

6.5 Upplýsingar frá þriðja aðila

Upplýsingar í grunnlýsingu þessari (þ.m.t. skjölum sem felld eru inn með tilvísun) byggja m.a. á gögnum sem útgefandi hefur aflað frá þriðja aðila. Þar er m.a. um að ræða fasteignamat Þjóðskrár Íslands og spár frá Reykjavíkurborg. Útgefandi staðfestir, að svo miklu leyti sem honum er kunnugt um og honum er unnt, út frá þeim upplýsingum 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.

6.6 Ráðgjafar

Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf., kennitala 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík hefur umsjón með því ferli að fá grunnlýsingu þessa staðfesta hjá Fjármálaeftirlitinu. Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf. hefur unnið að gerð grunnlýsingar þessarar í samráði við stjórnendur og stjórn útgefandans og er hún byggð á upplýsingum frá útgefanda. Grunnlýsingin er meðal annars byggð á óendurskoðuðum en könnuðum árs hlutareikningi útgefanda fyrir tímabilið 1.1.-30.9.2017 og endurskoðuðum ársreikningum útgefanda fyrir fjárhagsárin 2015 og 2016.

Lagahvoll slf., kt. 640112-0500, Bankastræti 5, 101 Reykjavík, hefur veitt Félagsbústöðum lögfræðiráðgjöf varðandi gerð útgáfurammans.

6.7 Yfirlýsing endurskoðanda útgefandans

KPMG ehf., kennitala 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík, endurskoðaði ársreikninga Félagsbústaða hf. fyrir árin 2016 og 2015. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Vegna endurskoðunar ársreikninga Félagsbústaða fyrir árin 2016 og 2015 var það álit KPMG ehf. að ársreikningarnir gæfu glögga mynd af afkomu félagsins á viðkomandi ári, fjárhagsstöðu þess í lok árs og breytingu á handbæru fé á árinu, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu. Áritun ársreikninganna 2016 og 2015 var án fyrirvara.

KPMG ehf. kannaði samandreginn árschlutareikning Félagsbústaða hf. fyrir tímabilið 1. janúar til 30. september 2017. Könnunin var unnin í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Við könnunina kom ekkert fram sem benti til annars en að reikningurinn væri í öllum meginatriðum í samræmi við IAS 34 „Árshlutareikningar“.

KPMG ehf. staðfestir að fjárhagsupplýsingar í kafla 5.3 *Samandregnar fjárhagsupplýsingar* í grunnlýsingu þessari sem varða þau reikningsskil sem undirritaðar tiltaka hér að framan eru í samræmi við framangreinda reikninga Félagsbústaða.

KPMG ehf. staðfestir jafnframt að áætlun 2018 og 2017-2022, sem er felld með tilvísun inn í grunnlýsingu í kafla 6.3 *Gögn felld inn með tilvísun* í grunnlýsingu þessari hafi verið unnin á þeim grundvelli sem tilgreindur er í því skjali. Þá eru þær aðferðir sem eru notaðar við gerð áætlunar í samræmi við reikningsskilaaðferðir útgefanda sem tilgreindar eru í ársreikningi útgefanda fyrir rekstrarárið sem lauk þann 31. desember 2016.

Reykjavík, 5. janúar 2018

Fyrir hönd KPMG ehf.

Guðný Helga Guðmundsdóttir

löggiltur endurskoðandi

6.8 Yfirlýsing ábyrgðaraðila grunnlýsingar fyrir hönd útgefanda

Framkvæmdastjóri Félagsbústaða hf., kennitala 510497-2799, Hallveigarstíg 1, 101 Reykjavík, lýsir því yfir fyrir hönd Félagsbústaða hf., sem útgefanda, að samkvæmt þeirra bestu vitund séu upplýsingarnar, sem grunnlýsingin hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum hafi verið sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 5. janúar 2018

Fyrir hönd Félagsbústaða hf.

Auðun Freyr Ingvarsson

framkvæmdastjóri