

## VIÐAUKI VIÐ ÚTGÁFULÝSINGU

Útgáfa veðtryggðra skuldabréfa  
FB100366


hjá Nasdaq Verðbréfamistöð hf.

Félagsbústaðir hf., kt. 510497-2799, Hallveigarstíg 1, 101 Reykjavík („útgefandinn“) gaf út skuldabréf með auðkennið FB100366 samanber útgáfulýsingu dagsetta 18. janúar 2018 („útgáfulýsingin“). Útgáfudagur skuldabréfanna er 22. janúar 2018 og lokagjalddagi 10. mars 2066. Stærðarheimild flokksins er opin.

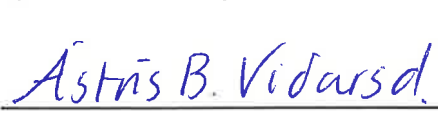
Með þessum fyrsta viðauka við útgáfulýsinguna er útgefið nafnverð flokksins aukin um 1.100.000.000 kr. í samræmi við heimild stjórnar þann 7. desember 2018. Heildarnafnverð flokksins eftir útgáfu þessa fyrsta viðauka er 1.900.000.000 kr.

Reykjavík, 18. apríl 2018

Fyrir hönd útgefanda

  
Ólafur F. F.  
Félagsbústaðir hf.

Fyrir hönd reikningsstofnunar

  
Ástris B. Víðarsd.



## ÚTGÁFULÝSING

RAFRÆN ÚTGÁFA SKULDABRÉFA

## SKULDABRÉFAFLOKKUR FB100366

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, gloppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

## 1. kafli

### Almennar upplýsingar um útgefanda

#### 1.1 *Nafn útgefanda, kennitala, heimild til útgáfu, stofndagur, skráð aðsetur og höfuðstöðvar ef þær eru aðrar en hið skráða aðsetur.*

Nafn útgefanda:	Félagsbústaðir hf.
Kennitala útgefanda:	510497-2799
LEI kóði:	254900HXCBKFW40AH947
Skráð aðsetur og höfuðstöðvar útgefanda:	Hallveigarstígur 1, 101 Reykjavík
Stofndagur útgefanda:	8. apríl 1997
Heimild til útgáfu skuldabréfa:	Fyrsta útgáfa skuldabréfa í flokknum FB100366 er í samræmi við heimild stjórnar Félagsbústaða hf. þann 7. desember 2017 til útgáfu skuldabréfa fyrir allt að 7.500.000.000 kr. á tímabilinu frá desember 2017 til ársloka 2018.

#### 1.2 *Nöfn og kennitölur forsvarsmanna útgefanda á dagsetningu útgáfulýsingar.*

Framkvæmdastjóri:	Auðun Freyr Ingvarsson, kennitala 311072-3079
Fjármálastjóri:	Kristín Guðmundsdóttir, kennitala 160163-2759
Stjórn:	Haraldur Flosi Tryggvason, stjórnarformaður, kennitala 291166-4079 Kjartan Magnússon, stjórnarmaður, kennitala 051267-5409 Guðrún Ögmundsdóttir, stjórnarmaður, kennitala 191050-7549

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

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

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

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, húsnæðissjálfsseignarstofnanir 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.

## 2. kafli

### Upplýsingar um útgáfuna

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

Félagsbústaðir hf., kennitala 510497-2799, Hallveigarstígur 1, 101 Reykjavík, sími 520-1500.

Tengiliðir útgefanda á dagsetningu útgáfulýsingar þessarar:

Audun Freyr Ingvarsson, framkvæmdastjóri, audun@felagsbustadir.is

Kristín Guðmundsdóttir, fjármálastjóri, kristin@felagsbustadir.is

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

Útgefandi heitir skilvísri og skaðlausri endurgreiðslu skuldabréfanna. Ákvæði útgáfulýsingar þessarar sem vísa til skuldabréfanna, skuldabréfaflokksins og skuldabréfaeigenda skulu taka

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

til allra skuldabréfa í flokknum sem útgáfulýsing þessi varðar, sem eru útistandandi á hverjum tíma og í eigu annarra en útgefanda.

Auðkenni	FB100366
ISIN númer	IS0000029619
FISN kóði	FELAGSBUSTADIR/2.5 BD 20660310
CFI kóði	D-B-F-S-F-R
Tegund bréfs	Verðtryggð jafngreiðsluskuldabréf með föstum vöxtum, veðtryggð
Gjaldmiðill	Íslenskar krónur („krónur“/„kr.“)
Nafnverðseiningar	1 kr.
Heildarheimild flokks	Opinn flokkur
Upphaflegur höfuðstóll (útgefið nú)	800.000.000 kr. að nafnverði
Verðtryggingarvísitala	Vísitala neysluverðs til verðtryggingar
Grunnvísitala	446,84
Nafnvextir	2,5%
Útgáfudagur	22. janúar 2018
Fyrsti vaxtadagur	22. janúar 2018
Fyrsti gjalddagi vaxta og afborgana	10. mars 2018
Fjöldi gjalldaga á ári	4
Lokagjalddagi	10. mars 2066

#### *Nafnverðseiningar, heildarheimild og gjaldmiðill*

Skuldabréfin eru gefin út í íslenski krónu. Skuldabréfin eru gefin út í einingum sem hver er 1 kr. að nafnverði. Fyrsta útgáfa skuldabréfa í þessum flokki nemur að höfuðstól 800.000.000 kr. Stærðarheimild flokksins er opin og útgefanda því heimilt að stækka flokkinn án þess að leita samþykkis frá eigendum skuldabréfanna, en útgáfa nýrra skuldabréfa er ávallt háð heimild frá stjórn útgefanda á hverjum tíma.

#### *Útgáfuform og greiðslufyrirkomulag*

Skuldabréfin eru gefin út rafrænt hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík sem hlotið hefur starfsleyfi skv. lögum nr. 131/1997 um rafræna eignarskráningu verðbréfa („verðbréfamiðstöð“).

Útgefandi afhendir frumkaupendum skuldabréfin rafrænt í kerfi verðbréfamiðstöðvarinnar gegn staðgreiðslu skv. greiðslufyrirmælum frumsöluaðila (sem hefur fyrir hönd útgefanda milligöngu um sölu nýrra skuldabréfa).

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

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

skuldabréfaeiganda í lok síðasta bankadags fyrir viðkomandi gjalddaga. Viðkomandi reikningsstofnun annast endanlegar greiðslur inn á vörslu-reikninga 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.

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 eignar-skráningu verðbréfa.

Einungis er heimilt að framselja skuldabréfin til nafngreinds aðila. Gagnvart útgefanda skoðast yfirlit verðbréfamiðstöðvar um eigendur skuldabréfanna sem fullgild sönnun fyrir eignarrétti. Réttindi að rafrænum 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. rafræfi. Eignarskráning rafræfs 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.

Útgefanda ber að tilkynna verðbréfamiðstöð um hvers kyns breytingar á skilmálum verðbréfaflokks. Útgefanda ber að tilkynna verðbréfamiðstöð ef greiðslufall verður á flokkinum og skal í slíku tilviki senda verðbréfamiðstöð aðra tilkynningu þegar greiðsla hefur farið fram.

Skuldabréfin verða afskráð úr kerfum verðbréfamiðstöðvar sjö sólarhringum eftir lokagjalddaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda.

### *Upplýsingar um eigendur skuldabréfanna*

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.

### *Staða*

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.

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

## Veðandlag og lánaþekja

### Tryggingafyrirkomulag

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, tryggingaskjölin 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 veðskjöllum og veðhafasamkomulagi þar með töldu. Ákvæði þessara skjala gilda eftir því sem við á um þær skuldbindingar sem njóta veðtrygginga samkvæmt trygginga-fyrirkomulaginu. Hugtök þau sem notuð eru í tengslum við trygginga-fyrirkomulagið eru samkvæmt skilgreiningum í veðskjöllum.

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.

Með tryggingafyrirkomulaginu setur útgefandi tiltekna eignir sínar að veði fyrir þeim skuldbindingum sem heyra undir tryggingafyrirkomulagið á hverjum tíma. Getur þar verið um að ræða fasteignir, greiðsluflæði 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 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.

Útgefandi má, að því gefnu að veðgæsluaðili 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.

Skuldabréfin njóta trygginga til jafns við aðrar skuldbindingar undir tryggingafyrirkomulaginu, þannig að öllum kröfuhöfum er tryggður jafn réttur til veðandlagsins.

### Lánaþekja og virðisútreikningur veðandlags

Fyrir hvern ársfjórðung fjárhagsdagatala útgefanda, prófað miðað við síðasta dag ársfjórðungsins sem skilgreindur er sem prófunardagur, skal lánaþekja á hverjum prófunardegi ekki vera hærrí en 75%.

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.

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

(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.

(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 veðgæsluaðila.

(iii) Eignir á innlánsreikingum eru metnar á nafnverði.

(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 verðbréfa–markaði til sambærilegra verðbréfa er tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfa–markaði og skal útgefandi leita staðfestingar óháðs sérfræðings á sanngjarnri ávöxtunarkröfu á þeim tíma sem virðisútreikningur fer fram og framvísa því mati til veðgæsluaðila.

Vegna hvers prófunardags skal útgefandi staðfesta við veðgæsluaðila, innan 90 daga prófunarfrests, hvort við viðmið lánaþekju sé staðið. Staðfesting þar að lútandi skal útgefandi senda veðgæsluaðila með staðfestingarskírteini ásamt sundurliðuðum útreikningum á lánaþekju.

#### Upplýsingar um veðandlag á heimasíðu

Veðskjöl og upplýsingar um veðgæsluaðila eru birt á heimasíðu útgefanda, felagsbustadir.is/fjarfestar.

Skýrsla útgefanda um veðandlag og lánaþekju er birt ársfjórðungslega á heimasíðu útgefanda, felagsbustadir.is/fjarfestar.

#### Veðgæsluaðili og fundir eigenda skuldabréfanna

Fyrir hönd veðhafa fer sérstakur veðgæsluaðili með hagsmunagæslu þeirra og ákveðið eftirlitshlutverk, samanber ákvæði veðskjalanna. Veðgæsluaðili, skv. þjónustusamningi dags. 5. janúar 2018 sem gildir meðan skuldabréfin eru útstandandi, er ADVEL lögmenn slf., kt. 420112-0170, Laugavegi 182, 105 Reykjavík. Veðgæsluaðilinn 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 veðgæsluaðila og skal þá skipa nýjan veðgæsluaðila í samræmi við samkomulag milli útgefanda og veðhafa, eða með ákvörðun kröfuhafa á kröfuhafafundi ef ekki er hægt að komast að slíku samkomulagi. Um hlutverk, skyldur og trúnað veðgæsluaðila fer samkvæmt ákvæðum veðskjalanna í samræmi við gildi þeirra samkvæmt ákvæðum skuldabréfanna.

Útgefandi skal án tafar tilkynna veðgæsluaðila um allar fjárhagslegar skuldbindingar þegar þær öðlast veðtryggingar samkvæmt tryggingafyrirkomulaginu þannig að veðgæsluaðili hafi á hverjum tíma upplýsingar um allar aðildaryfirlýsingar veðhafa.

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.



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.

Veðgæsluaðili skal yfirfara þær upplýsingar sem hann fær frá útgefanda til að leggja mat á það hvort vanefndatilvik hafi átt sér stað. Verði veðgæsluaðili var við vanefndartilvik, skal hann senda útgefanda tilkynningu þess efnis.

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 vanefndatilvik á sér stað eða ef veðgæsluaðili verður sjálfur var við vanefndatilvik eða álitafni sem geti teflt veðtryggingum í tvísýnu og ekki er hægt að bæta úr vanefndatilvikinu innan sjö daga frá því það 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.

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.

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 útstandi 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.

#### Gjaldfelling og fullnusta veða

Útgefanda ber að greiða dráttarvexti af gjaldfallinni fjárhæð skv. skuldabréfunum, frá gjalddaga til greiðsludags. Dráttarvextir skulu reiknaðir í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndaálag sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Ógreiddir dráttarvextir leggjast við höfuðstól gjaldfallinnar skuldar á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn tólf mánuðum eftir fyrsta ógreidda gjalddaga.

Hafi greiðsla vaxta, verðbóta eða höfuðstóls ekki verið innt af hendi 37 dögum eftir gjalddaga eða ef útgefandi uppfyllir ekki lánþekju skv. grein 5.1.b, þá er um vanefndartilvik að ræða sem heimilar eigendum skuldabréfanna að gjaldfella alla eftirstandandi skuld að því gefnu að farið sé eftir ákvæðum þessarar greinar um gjaldfellingu og fullnustu veða.

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

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.

Ef löglegur fundur skuldabréfaeigendanna samþykkir tillögu um að ganga til samningaviðræðna við útgefanda vegna vanefndatilviks 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 veðskjölin veita.

Gjaldfelling skuldabréfaflokksins er háð samþykki að lágmarki 33% hlutfalls eigenda skuldabréfanna (eins eða fleiri), með tilliti til útistandi fjárhæðar skuldabréfaflokksins að nafnvirði.

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 að bæta úr vanefndaatviki eða greiða gjaldfallna kröfu áður en gengið verður að veðsettum eignum.

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.

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

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

tilkynninguna til verðbréfamistöðvar, þar sem skuldabréfin eru gefin út, sem kemur henni áleiðis til skuldabréfaeigenda.

### Skilmálabreyting

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 67%, 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 90%, (reiknað með sama hætti og fyrrgreint samþykkishlutfall) þarf þó til skilmálabreytingar skuldabréfanna sem felur í sér breytingu á fjárhæð útistandi höfuðstóls, útgáfumynt, ákvæði varðandi fyrirframgreiðslu, verðtryggingu 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 verðbréfa-markaði skal birta fundarboðið opinberlega.

### *Verðtrygging*

Skuld samkvæmt skuldabréfunum er bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar sem reiknuð er og birt af Hagstofu Íslands skv. lögum nr. 12/1995 („verðtryggingarvísitalan“) með grunnvísitölugildið 446,84 þann 22. janúar 2018. Höfuðstóll skuldabréfanna breytist í hlutfalli við breytingar á verðtryggingarvísitölunni frá grunnvísitölugildi fram til vísitölugildis, miðað við dagvísitölu, eftir því sem á við á fyrsta gjalddaga og síðan í hlutfalli við breytingar á milli síðari gjalddaga.

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

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

## Vextir

Af höfuðstól skuldabréfanna, eins og hann er á hverjum tíma, greiðir útgefandi 2,5% fasta ársvexti.

Fyrsta vaxtatímabil skuldabréfanna hefst við útgáfudag þeirra og lýkur á deginum fyrir upphafsdag næsta vaxtatímabils. Eftir það skal hvert vaxtatímabil nema þremur mánuðum til lokagjalddaga.

Útreikningur vaxta skal framkvæmdur miðað við dagareglu 30/360.

Greiðsla vaxta skal vera með eftirfarandi hætti: Tíðni vaxtagreiðslna er á þriggja mánaða fresti og allt fram til lokagjalddaga, í fyrsta sinn þann 10. mars 2018. 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.

Skráningarviðmið: Ef skuldabréfin hafa ekki verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. innan 6 mánaða frá útgáfudegi skuldabréfanna eða ef þau verða tekin úr viðskiptum, þá hækka ársvextir skuldabréfanna sjálfkrafa frá þeim tímapunkti um 0,25 prósentustig (25 punkta) og gengur sú hækkun til baka frá þeim tímapunkti að skuldabréfin eru tekin til viðskipta (í fyrsta skipti eða aftur) á sama markaði.

## Endurgreiðsla höfuðstóls

Höfuðstóll verður endurgreiddur með jafngreiðsluáðferð (e. annuity), með jöfnum greiðslum á þriggja mánaða fresti og allt fram til lokagjalddaga, í fyrsta sinn þann 10. mars 2018 og í síðasta sinn á lokagjalddaga þann 10. mars 2066. Eftirfarandi jafna er notuð við útreikning afborgana á hverjum gjalddaga:

$$A = (h \times IR) \left( r \left( 1 + r \right)^{k-1} \right) / \left( \left( 1 + r \right)^n - 1 \right)$$

þar sem:

- A = fjárhæð hvers afborgunar höfuðstóls
- h = höfuðstóll
- IR = (vísitala á gjalddaga) / grunnvísitala
- r = grunnvextir / (fjöldi afborgana á ári)
- n = heildarfjöldi afborgana
- k = fjöldi áður greiddra afborgana + 1

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.

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

### *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 kaupir (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

### *Löggjöf um útgáfunu*

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.

Kröfur samkvæmt skuldabréfum og kröfur sem skráðar hafa verið rafrænni skráningu í verðbréfamiðstöð fyrnast á tíu árum frá gjalddaga sé fyrningu ekki slitið innan þess tíma 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.

Um skuldabréfin gilda lög um stimpilgjald nr. 138/2013. Ekki er lagt stimpilgjald á skuldabréfin við útgáfu þeirra, samkvæmt núgildandi lögum um stimpilgjald

### *Sérstök yfirlýsing*

Útgefandi lýsir því yfir:

- 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;
- B. að ákvæði skuldabréfanna brjóti á dagsetningu þessarar útgáfulýsingar ekki í bága við nokkurn samning sem útgefandi er aðili að;
- C. að hann hefur á dagsetningu þessarar útgáfulýsingar 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;
- E. að á dagsetningu þessarar útgáfulýsingar sé hann skv. hans bestu vitneskju ekki til skoðunar hjá eftirlitsaðila eða opinberum aðila vegna brots eða mögulegs brots eða vanefnda á starfsskyldum;

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

- F. að engar upplýsingar sem koma fram í þessari útgáfulýsingu, 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.

### *Sérstakar gjaldfellingarheimildir*

Skuldabréfaeigendum er heimilt að gjaldfella alla eftirstandandi skuld skuldabréfanna eins og hún er hverju sinni ef eitt eða fleiri eftirfarandi tilfella á við, en slík gjaldfelling er háð því að farið sé að ákvæði „Gjaldfelling og fullnusta veða“ hér að framan.

- A. Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamninga, ef eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppboði, eða ef eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa.
- B. Ef meiriháttar breytingar verða á eignarhaldi útgefanda þannig að útgefandi verður ekki að meirihluta í eigu íslensks sveitarfélags (eins eða fleiri).
- 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.
- D. Ef brotið er gegn ákvæðum útgáfulýsingarinnar um að kröfur skuli jafn rétt háar.
- E. Ef brotið er gegn ákvæðum sérstakrar yfirlýsingar útgefanda í útgáfulýsingu þessari.
- F. Ef skuldabréfin hafa ekki verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. innan sex mánaða frá útgáfudegi skuldabréfanna eða ef þau eru tekin úr viðskiptum og ekki tekin aftur í viðskipti á sama skipulega verðbréfamarkaði 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.

### *Ágreiningsmál*

Rísi dómsmál út af skuldabréfunum, skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykja-víkur.

### *Hlunnindi*

Engin hlunnindi eru tengd skuldabréfunum umfram það sem skilmálar þeirra segja til um

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

### *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.

#### *2.3 Hlunnindi sem tengd eru skuldabréfunum, útreikningar þeirra og nýting.*

Engin hlunnindi eru tengd skuldabréfunum umfram það sem skilmálar þeirra segja til um samanber kafla 2.2 hér að framan.

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

Um skattalega meðferð 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 fjármagns-tekna sinna af skuldabréfunum.

#### *2.5 Verðbréfamiðstöð ráðstafar útgefnum skuldabréfum á VS-reikning útgefanda nr. 607176 í Arion banka hf.*

#### *2.6 Ekki eru fyrir hendi upplýsingar sem verðbréfamiðstöð telur nauðsynlegar um útgefanda eða skuldabréf í þeim flokki sem útgáfulýsingin tekur til, aðrar en þær sem koma fram í útgáfulýsingu þessari.*

## **3. kafli**

### **Upplýsingar um þá sem annast útgáfulýsingu og ábyrgjast endurskoðun ársreikninga**

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

Félagsbústaðir hf., kennitala 510497-2799, Hallveigarstígur 1, 101 Reykjavík, sími 520-1500.

Tengiliðir útgefanda á dagsetningu útgáfulýsingar þessarar:

Auðun Freyr Ingvarsson, framkvæmdastjóri, [audun@felagsbustadir.is](mailto:audun@felagsbustadir.is)

Kristín Guðmundsdóttir, fjármálastjóri, [kristin@felagsbustadir.is](mailto:kristin@felagsbustadir.is)

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

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

KPMG ehf., kennitala 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík, sími: 545-6000

Áritun endurskoðaðs ársreiknings fyrir 2016:

Guðný Helga Guðmundsdóttir, löggiltur endurskoðandi, kennitala 221168-4029,  
ghgudmundsdottir@kpmg.is

Áritun endurskoðaðs ársreiknings fyrir 2015:

Guðný Helga Guðmundsdóttir, löggiltur endurskoðandi, kennitala 221168-4029,  
ghgudmundsdottir@kpmg.is

Bogi Hauksson, löggiltur endurskoðandi, kennitala 070383-4979,  
bogihauksson@kpmg.is

Áritun endurskoðaðs ársreiknings fyrir 2014:

Anna Þórðardóttir, löggiltur endurskoðandi, kennitala 210960-5629,  
athordardottir@kpmg.is

Guðný Helga Guðmundsdóttir, löggiltur endurskoðandi, kennitala 221168-4029,  
ghgudmundsdottir@kpmg.is

### 3.3 *Nöfn, netföng og símar starfsmanna þeirrar reikningsstofnunar sem annast útgáfulýsinguna.*

Arion banki hf., kennitala 581008-0150, Fjárfestingarbankasvið, Borgartúni 18, 105 Reykjavík,  
sími: 444-7000

Tengiliður: Hrefna Hrólfsdóttir, hrefna.hrolfsdottir@arionbanki.is

## 4. kafli

### Fylgigögn með útgáfulýsingu

#### 4.1 *Staðfesting opinbers skráningaraðila á tilurð útgefanda.*

Staðfesting send verðbréfamiðstöð.

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.



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

Staðfesting send verðbréfamiðstöð.

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

Arion banki hf., kennitala 581008-0150, Fjárfestingarbankasvið, Borgartúni 19, 105 Reykjavík. Ákvæði samnings útgefanda og frumsöluaðila eru trúnaðarmál.

4.4 Verðbréfamiðstöð hefur ekki óskað eftir staðfestri yfirlýsingu héraðsdómara um að útgefandi sé ekki undir gjaldþrotaskiptum.

4.5 Önnur fylgigögn vegna útgáfu skuldabréfanna en vísað er til í útgáfulýsingu þessari hefur verðbréfamiðstöð ekki talið nauðsynleg.

Reykjavík, 18. janúar 2018

F.h. Félagsbústaða hf.

F.h. Arion banka hf.

---

Auðun Freyr Ingvarsson  
framkvæmdastjóri

---

Hrefna Hrólfsdóttir

---

Ástrós Björk Víðarsdóttir

Vottar að rétttri undirritun, dagsetningu og fjárræði aðila:

---

Nafn og kennitala

---

Nafn og kennitala

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, gloppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.