

## ÚTGÁFULÝSING

### RAFÆN ÚTGÁFA SKULDABRÉFA/VÍXLA HJÁ NASDAQ VERÐBRÉFAMIÐSTÖÐ HF.

#### 1. Almennar upplýsingar um útgefanda:

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

Nafn útgefanda:	Félagsbústaðir hf.
Kennitala:	5104972799
Skráð aðsetur:	Hallveigarstígur 1, 101 Reykjavík
Höfuðstöðvar, ef annað en skráð aðsetur:	Á ekki við

#### Heimild til útgáfu:

Fyrsta útgáfa í flokknum er í samræmi við heimild stjórnar þann 7. desember 2017 til útgáfu skuldabréfa fyrir allt að 7,5 ma.kr.

#### Nöfn og kennitölur forsvarsmanna útgefanda.

Nafn:	Kennitala:
Auðun Freyr Ingvarsson, framkvæmdastjóri	3110723079
Haraldur Flosi Tryggvason, stjórnarformaður	2911664079
Kjartan Magnússon, stjórnarmaður	0212675409
Guðrún Ögmundsdóttir, stjórnarmaður	1910507549

#### Nöfn, símanúmer og netföng þeirra sem annast afborganir útgáfunnar:

Nafn:	Símanúmer:	Netfang:
Kristín Guðmundsdóttir, fjármálastjóri	520-1500	kristin@felagsbustadir.is

## 2. Upplýsingar um útgáfuna:

<b>Auðkenni útgáfunnar hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð:</b>	<b>ISIN:</b>
FBI00366u	IS0000029866

Nafnverð og önnur skilyrði sem varða útgáfuna og skuldbinda útgefanda skal skrá í viðauka, sjá eyðublað, „Viðauki – skilmálar skuldabréfs/víxils“.

### Breytingar á skilmálum:

Útgefanda ber að tilkynna Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. (NVM) um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfanna.

### Afskráning:

Skuldabréfin verða afskráð eftir lokagjalddaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda. Útgefandi sendir NVM staðfestingu þegar lokagjalddagi hefur verið greiddur.

### Greiðslufall:

Útgefanda ber að tilkynna NVM um greiðslufall og skal í því tilviki senda NVM tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram. NVM getur óskað eftir staðfestingu frá vörsluaðila að skuldabréfið hafi verið greitt upp.

Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. ráðstafar útgefnum skuldabréfum á NVM reikning útgefanda hjá fjármálafyrirtæki.

Fjármálafyrirtæki/vörsluaðili:	Arion banki hf.
--------------------------------	-----------------

<b>Annað:</b>

## 3. Upplýsingar um þá sem annast útgáfulýsingu:

Nöfn, símanúmer og netföng þeirra sem annast útgáfulýsingu hjá útgefanda.

Nafn:	Símanúmer:	Netfang:
Auðun Freyr Ingvarsson, framkvæmdastjóri	520-1500	audun@felagsbustadir.is
Krístín Guðmundsdóttir, fjármálastjóri	520-1500	kristin@felagsbustadir.is

Nöfn, símanúmer og netföng starfsmanna þeirrar reikningsstofnunar sem annast útgáfulýsinguna.

Nafn:	Símanúmer:	Netfang:
Ástrós B. Viðarsdóttir	444-7191	astros.vidarsdottir@arionbanki.is

#### 4. Fylgigögn með útgáfulýsingu:

- 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.
- Innan útgáfuheimildar.
- Viðauki – skilmálar skuldabréfs/vixils.

Staður:	Dagsetning:
Reykjavík	18/04/2018

F.h. útgefanda

F.h. reikningsstofnunar:

Nafn:	Nafn:
<i>Auðun Freyr Ingvarson</i>	<i>Ástrós B. Viðarsdóttir</i>
Undirskrift:	Undirskrift:
Auðun Freyr Ingvarson	Ástrós B. Viðarsdóttir

## VIÐAUKI - SKILMÁLAR SKULDABRÉFS

### Upplýsingar um útgefanda:

1. Nafn:	Félagsbústaðir hf.
2. Kennitala:	510497-2799
3. LEI:	254900HXCCKFW40AH947

### Upplýsingar um útgáfu

4. Auðkenni útgáfu:	FB100366u
5. ISIN:	IS0000029866
6. CFI númer:	D-B-F-S-G-R
7. FISN númer:	FELAGSBUSTADIR/2.5 BD C 20660310
8. Skuldabréf/víxill:	Skuldabréf
9. Heildarnafnverð útgáfu skv. útgáfuheimild:	Opinn
10. Nafnverð áður útgefið:	0 kr.
11. Nafnverð útgefið nú:	250.000.000 kr.
12. Nafnverðseining í verðbréfamiðstöð:	1 kr.

### Afborganir - Greiðsluflæði

13. Tegund afborgana:	Jafngreiðslubréf
14. Tegund afborgana, ef annað:	Á ekki við
15. Gjaldmiðill:	ISK
16. Gjaldmiðill ef annað:	Á ekki við
17. Útgáfudagur:	24.4.2018
18. Fyrsti gjalddagi höfuðstóls:	10.6.2018
19. Fjöldi gjalddaga höfuðstóls í heild:	192
20. Fjöldi gjalddaga á ári:	4
21. Lokagjalddagi höfuðstóls:	10.3.2066
22. Vaxtaþrósenta:	2,50%
23. Vaxtaruna, breytilegir vextir:	Choose an item.
24. Vaxtaruna, ef annað:	Á ekki við
25. Álagsþrósenta á vaxtarunu:	Á ekki við
26. Reikniregla vaxta:	Einfaldir
27. Reikniregla ef annað:	Á ekki við
28. Dagaregla:	Annað
29. Dagaregla ef annað:	30/360
30. Fyrsti vaxtagdagur:	24.4.2018
31. Fyrsti vaxtagjalddagi:	10.6.2018
32. Fjöldi vaxtagjalddaga á ári:	4
33. Fjöldi vaxtagjalddaga í heildina:	192
34. Ef óreglulegt greiðsluflæði, þá hvernig:	Á ekki við
35. Verð með/án áfallinna vaxta:	Án áfallinna vaxta
36. Ef dagsetning afborgunar er frídagur, skal auka vaxtagdag sem því nemur:	Nei

### Vísitölur

37. Vísitölutrygging:	Já
38. Nafn vísitölu:	Vísitala neysluverðs til verðtryggingar
39. Dagvísitala eða mánaðarvísitala:	Dagvísitala
40. Dag/mánaðarvísitala ef annað:	Á ekki við
41. Grunnildi vísitölu:	451,4167
42. Dags. grunnvísitölugildis:	24.4.2018

### Aðrar upplýsingar

43. Innkallanlegt:	Já
44. Innleysanlegt:	Nei
45. Breytanlegt:	Nei
46. Lánshæfismat (matsfyrirtæki, dags.)	Á ekki við
47. Aðrar upplýsingar:	Sjá undirkafla „Aðrir skilmálar“
<a href="#">Click here to enter text.</a>	

### Aðrir skilmálar

Útgefandi heitir skilvísri og skaðlausri endurgreiðslu skuldabréfanna. Ákvæði útgáfulýsingar þessarar sem vísa til skuldabréfanna, skuldabréfaflokksins og skuldabréfaeigenda skulu taka til allra skuldabréfa í flokknum sem útgáfulýsing þessi varðar, sem eru útstandandi á hverjum tíma og í eigu annarra en útgefanda.

#### *Nafnverðseiningar, heildarheimild og gjaldmiðill*

Skuldabréfin eru gefin út í íslenskri krónu. Skuldabréfin eru gefin út í einingum sem hver er 1 kr. að nafnverði. Fyrsta útgáfa skuldabréfa í þessum flokki nemur að höfuðstól 250.000.000 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 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 rafréfum 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. rafréfi. Eignarskráning rafréfs 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 flokknum 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.

## Veðandlag og lánaþekja

### Tryggingafyrirkomulag

Skuldabréfin njóta veðtrygginga samkvæmt tryggingafyrirkomulagi sem stofnað var til 5. janúar 2018 með útgáfu veðskjala auk þjónustusamnings við veðgæsluaðila. Með veðskjölum er átt við veðhafasamkomulagið, tryggingaskjölin og aðildaryfirlýsingar, ásamt öllum öðrum viðbótum, tilkynningum, viðaukum, fylgiskjölum, 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 trygginga-fyrirkomulaginu. Hugtök þau sem notuð eru í tengslum við trygginga-fyrirkomulagið eru samkvæmt skilgreiningum í veðskjölunum.

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, 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 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 fjárhagsdagatals 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.

(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.



Þinglýst frumrit veðskjala skal afhent veðgæsluaðili. 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 vanefndartilvik 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 vanefndartilvik á sér stað eða ef veðgæsluaðili verður sjálfur var við vanefndartilvik eða álitafni sem geti teflt veðtryggingum í tvísýnu og ekki er hægt að bæta úr vanefndartilvikinu 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.

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 samþykta 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 útstandi 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 útstandi 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 útstandandi 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 tilkynninguna til

verðbréfamiðstöðvar, 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. Veðgæsluáðili 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 verð-bréfa-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 451,4167 þann 24. apríl 2018. Höfuðstóll skuldabréfanna breytist í hlutfalli við breytingar á verð-tryggingar-vísitölunni 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 gjalldaga.

Vísitölugildi hvers gjalldaga er reiknað með línulegri brúun milli gildis verðtryggingar-vísitölnnar („dagvísitölu“) sem gildir í þeim mánuði sem viðkomandi gjalldagi tilheyrir og gildis verðtryggingarvísitölnnar 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 gjalldagi tilheyrir

$d$  = fjöldi daga frá upphafsdegi mánaðar  $M$  fram til gjalldaga, 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

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

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

þar sem:  $A$  = fjárhæð hvernar 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 heimilt að taka einhliða ákvörðun um að endurgreiða höfuðstól skuldabréfanna hraðar á líftíma skuldabréfanna en samningsbundnar greiðslur skv. skilmálum skuldabréfanna segja til um. Umframgreiðsla er einungis heimil á eftirfarandi hátt:

(i) Umframgreiðsla er heimil á eftirfarandi dagsetningum: 10. mars 2038 og 10. mars 2048.

(ii) Útgefandi skal greiða umframgreiðslugjald af fjárhæð þeirri sem fer umfram samningsbundna afborgun höfuðstóls og vaxta. Umframgreiðslugjald er breytilegt á eftirfarandi hátt: Umframgreiðslugjald tiltekið sem 0,5% fyrir umframgreiðslu 10. mars 2038 og 0,25% fyrir umframgreiðslu 10. mars 2048.

#### *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 útgáfuna*

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 verðbréfamíðstöð 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 útgefenda, 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;
- 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 réttháar.
- 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.

### *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.

### *Skattar*

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.