

Endanlegir skilmálar

FB100366

gefnir út af Félagsbústöðum hf.

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

1. útgáfa flokks

Útgáfudagur skuldabréfanna: 22. janúar 20178

Gengi við frumsölu skuldabréfanna: 95,48313

(„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: 800.000.000 kr.

Áður útgefin skuldabréf: 0 kr. að nafnverði

Möguleg heildarstærð flokks: Opinn flokkur

Nafnverðseiningar: 1 kr.

Útgáfuform og greiðslufyrirkomulag

Grein 2 gildir um skuldabréfin.

Verðbréfamiðstöð: Nasdaq verðbréfamiðstöð hf., 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík

Upplýsingar um eigendur verðbréfanna

Grein 3 gildir um skuldabréfin.

Staða

Kröfur samkvæmt skuldabréfunum eru veðtryggðar og gilda greinar 4.1 og 5 um skuldabréfin.

Veðandlag og lánaþekja

Skuldabréfin eru veðtryggð og gilda greinar 5.1.a-f um þau.

Prófunarfrestur: 90 dagar frá prófunardegi

Veðgæsluaðili: ADVEL lögmenn slf., kt. 420112-0170, Laugavegi 182, 105 Reykjavík

Dagsetning þjónustusamnings veðgæsluaðila: 5. janúar 2018

Gildistími þjónustusamnings við veðgæsluaðila: 48 ár, framlengjanlegur um 1 ár í senn

Lágmarks samþykkishlutfall A: 67%

Lágmarks samþykkishlutfall B: 90%

Verðtrygging

Skuldabréfin eru verðtryggð og gilda greinar 6.1 og 6.2.a um þau.

Verðtryggingarvísitala: Vísitala neysluverðs til verðtryggingar sem reiknuð er og birt af Hagstofu Íslands, dagvísitala

Grunnvísitölugildi: 446,84 þann 22. janúar 2018

Vextir

Form vaxta: Fastir vextir og gildir grein 7.1 um skuldabréfin.

Fastir ársvextir: 2,50%

Grein 7.3 gildir um skuldabréfin.

Fyrsta vaxtatímabil hefst á útgáfudegi og lýkur 9. mars 2018. Vaxtatímabil frá og með öðru tímabili er 3 mánuðir.

Dagaregla: 30/360

Tíðni vaxtagreiðslna: Á 3 mánaða fresti og allt fram til lokagjalddaga, í fyrsta sinn þann 10. mars 2018

Skráningarviðmið: Ársvextir hækka um 0,25 prósentustig ef ekki tekin til viðskipta Aðalmarkaði Nasdaq Iceland innan 6 mánaða frá útgáfu eða tekin úr viðskiptum og gengur hækkun til baka frá þeim tímapunkti 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 8.1a um tilhögun og útreikning afborgana.

Fjöldi og tíðni afborgana: 4 afborganir á 3 mánaða fresti allt fram til lokagjalddaga

Fyrsta greiðsla afborgana: 10. mars 2018

Lokagjalddagi: 10. mars 2066

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

Kröfur jafnréttáar (e. pari passu)

Grein 9 gildir um skuldabréfin.

Löggjöf um útgáfuna

Grein 10 gildir um skuldabréfin.

Sérstök yfirlýsing

Grein 11 gildir um skuldabréfin.

Sérstakar gjaldfellingarheimildir

Greinar 13, 13.1 og 13.2 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 mun óska eftir því að öll útgefin verðbréf í floknum IS0000029619 verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Ekki er hægt að ábyrgjast að umsóknin verði samþykkt.

Fyrsti mögulegi viðskiptadagur: 22. janúar 2018

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: Arion banki hf. hafði umsjón með útgáfu, sölu og fyrirhugaðri töku skuldabréfaflokksins til viðskipta.

2. Hugsanlegir hagsmunaaðrekstrar í tengslum við útgáfu/útboð

Að undanskildum kostnaði greiddum til Arion banka hf. er útgefanda ekki kunnugt um neina hagsmuni sem skipta máli í tengslum við útgáfu og sölu skuldabréfaflokksins.

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

Ástæða fyrir útboði/sölu: Fjármögnun á stækkun eignasafns og möguleg endurfjármögnun á hluta núverandi lána

Áætlaður heildarkostnaður útgefanda: 7 m.kr.

Áætlað nettósöluandvirði: 757 m.kr.

4. Ávöxtunarkrafa

Ávöxtunarkrafa við frumsölu: 2,77%

5. Upplýsingar um undirliggjandi þætti eftir því sem við á

Lýsing á undirliggjandi viðmiðunarvöxtum: Á ekki við

Lýsing á verðtryggingavísitölu: Vísitala neysluverðs til verðtryggingar birt af Hagstofu Íslands, www.hagstofa.is

6. Heimild til útgáfu

Félagsbústaðir hf. geta, með heimild frá stjórn útgefanda, gefið út skuldabréf samtals að útistandandi fjárhæð allt að 50 ma.kr. á hverjum tíma, í samræmi við ákvæði þess útgáfuramma sem lýst er í grunnlýsingunni, að því gefnu að fyrir liggi gild eða uppfærð grunnlýsing og útgáfuáætlun. Núgildandi útgáfuáætlun nemur allt að 7.500 m.kr. á tímabilinu frá desember 2017 til ársloka 2018, samkvæmt heimild stjórnar 7. desember 2017.

Skuldabréfin hafa öll verið seld og er gjalddagi á greiðslu fyrir þau þann 22. janúar 2018.

7. Auðkenni

ISIN númer: IS0000029619


Auðkenni: FB100366

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.

19. janúar 2018



Auðun F. Ingvarsson, framkvæmdastjóri

Hluti III: 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“.

1.1 Inngangur og viðvaranir

Liður	Upplýsingaskylda	Upplýsingar
A.1	Fyrirvari	<p>Samantekt þessa skal túlka sem inngang að grunnlýsingu dagsettri 5. janúar 2018 ásamt endanlegum skilmálum dagsettum 19. janúar 2018, 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.</p> <p>Framangreint fer fram í samræmi við ákvæði íslenskra laga og reglugerða um verðbréfavíðskipti, sbr. lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. 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.</p>
A.2	Samþykki fyrir notkun fjármálamilliliða á lýsingunni við síðari endursölu eða útboð	Á ekki við.

1.2 Útgefandi

Liður	Upplýsingaskylda	Upplýsingar
B.1	Lögheiti og viðskiptaheiti útgefanda	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 hlutafélag sem starfar á grundvelli laga um hlutafélög nr. 2/1995.

B.4b	<i>Bekkt þróun sem hefur áhrif á útgefanda og atvinnugrein</i>	<p>Ný lög um almennar íbúðir tóku gildi 15. júní 2016, sem breyttu fjármögnunarmhverfi Félagsbústaða með tilkomu á stofnframlögum ríkis og sveitarfélags.</p> <p>Haustið 2016 var ljóst að þróun í viðskiptamhverfi 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.</p> <p>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.</p>																																																																						
B.5	<i>Samstæða og staða útgefanda innan samstæðu</i>	<p>Útgefandi á ekki hlut í öðrum félögum.</p> <p>Félagsbústaðir hf. teljast eining innan samstæðu Reykjavíkurborgar.</p>																																																																						
B.9	<i>Afkomuspá eða - áætlun</i>	Félagsbústaðir gera ráð fyrir að um 700 nýjar leigueiningar 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	<i>Fyrirvarar í áritun endurskoðanda</i>	Áritun ársreikninga 2016 og 2015 var án fyrirvara.																																																																						
B.12	<i>Sögulegar fjárhagsupplýsingar og breytingar á fjárhagsstöðu, viðskiptastöðu eða framtíðarhorfum</i>	<p>Lykiltölur úr reikningum Félagsbústaða hf.:</p> <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>67.754</td> <td>53.885</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Fjárfestingareignir</td> <td>76.875</td> <td>65.654</td> <td>53.494</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Lánaþekja</td> <td>46,9%</td> <td>53,0%</td> <td>59,8%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nettó vaxtaberandi skuldir</td> <td>36.048</td> <td>33.200</td> <td>31.974</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Eigið fé</td> <td>40.902</td> <td>32.712</td> <td>21.678</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Eiginfjárlutfall</td> <td>53,0%</td> <td>48,3%</td> <td>40,2%</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>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 framtíðar-horfum útgefanda frá síðustu endurskoðuðu reikningsskilum, ársreikningi fyrir árið 2016.</p>	(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	<i>Nýlegir atburðir sem skipta verulegu máli við mat á greiðslugetu</i>	Á ekki við.																																																																						
B.14	<i>Ef útgefandi er háður öðrum aðila innan samstæðu</i>	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	<i>Helsta starfsemi</i>	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																																																																						

		<p>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, 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.</p> <p>Markmið félagsins samkvæmt samþykktum er að starfa í þágu almenningsheilla og skal öllum hagnaði félagsins, þ.m.t. uppsófnuðum 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	Á ekki við.

1.3 Verðbréf

Líður	Upplýsingakrafa	Upplýsingar
C.1	Tegund og flokkar verðbréfa sem boðin verða til sölu og/eða tekin til viðskipta í kauphöll	<p>Veðtryggð skuldabréf bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar</p> <p>Þann 22. janúar 2018 eru gefin út skuldabréf fyrir 800.000.000 kr. en ekki hafa áður verið gefin út skuldabréf í sama flokki. Er heildarheimild til útgáfu skuldabréfa í þessum flokki opin. Skuldabréfin eru gefin út í 1 kr. nafnverðseiningum.</p> <p>Skuldabréfin eru gefin út rafrænt hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð, kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík („verðbréfamiðstöð“).</p> <p>ISIN númer: IS0000029619</p> <p>Auðkenni: FB100366</p>
C.2	Gjaldmiðill verðbréfanna	Skuldabréfin eru gefin út í íslenskri krónu.
C.5	Takmarkanir á frjálssu framsali verðbréfanna	Engar hömlur eru á framsali skuldabréfanna, en eingöngu er heimilt að framselja þau til nafngreinds aðila. Eignaskráning rafréfa hjá verðbréfamiðstöð 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	Réttindi sem fylgja verðbréfunum, þ.m.t. forgangs röðum og	Vanefndartilvik, sem hvert um sig getur leitt til gjaldfellingar skuldabréfaflokksins, varða eftirfarandi þætti: Greiðsla vaxta, verðbóta eða höfuðstóls ekki innt af hendi 37 dögum eftir gjalddaga. Lánaþekja brotin.

<p>takmarkanir á réttindum</p>	<p>Fjárnám, nauðasamningar, nauðungaruppboð, eða kyrretning eigna. Meiriháttar breytingar á eignarhaldi. Breyting á tilgangi eða meginstarfsemi útgefanda sem gæti veikt fjárhagsstöðu eða hæfi. Brot gegn ákvæðum um að kröfur skuli jafn réttáar. Brot gegn ákvæðum sérstakrar yfirlýsingar sem varðar skuldbindingu útgefanda, skuldabréfin brjóti ekki í bága við nokkurn samning útgefanda, fjárhagsstöðu og hæfi til að uppfylla skyldur skv. skuldabréfunum, skoðun hjá eftirlitsaðila og upplýsingagjöf. Skuldabréfin ekki til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. innan sex mánaða.</p> <p>Gjaldfellingar skuldabréfaflokksins, skv. heimildum í skilmálum hans, eru háðar samþykki að lágmarki 33% skuldabréfaeigenda, miðað við fjárhæð.</p> <p>Til skilmálabreytinga á skuldabréfaflokknum þarf samþykki útgefanda og að lágmarki 67% eða 90% skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð, eftir eðli breytinganna.</p> <p>Skuldabréfin eru veðtryggð. Eigendur skuldabréfanna á hverjum tíma gerast með kaupum á skuldabréfunum sjálfkrafa aðilar að veðskjölum tryggingafyrirkomulags sem stofnað var til 5. janúar 2018.</p> <p>Lánþekja (skuldbindingar/veðandlag) skal í lok hvers ársfjórðungs fjárhagsdagatals útgefanda, ekki vera hærri en 75%. Veðandlag getur verið í formi fasteigna, greiðsluflæðis frá Reykjavíkurborg og/eða íslenska ríkinu, innlánsreikninga, eða verðbréfa sem njóta ríkisábyrgðar eða eru útgefin af Reykjavíkurborg. Að því gefnu að lánþekja fari ekki yfir 75% má útgefandi (i) gera breytingar á veðandlaginu og (ii) bæta við nýjum fjárhagslegum skuldbindingum sem njóta veðtrygginga samkvæmt tryggingafyrirkomulaginu.</p> <p>Skuldabréfin njóta trygginga til jafns við aðrar skuldbindingar undir trygginga-fyrirkomulaginu, þannig að öllum kröfuhöfum er tryggður jafn réttur til veðandlagsins. Veðgæsluaðili fer með ákveðið eftirlitshlutverk og hagsmunagæslu fyrir hönd veðhafa.</p> <p>Eigendur skuldabréfanna hafa afsalað sér ákveðnum réttindum sem kröfuhafar og veðhafar alla jafna hafa þegar um veðtryggðar skuldir er að ræða. Skuldabréfa-eigendur hafa þannig ekki einhliða rétt til gjaldfellingar eða til að ganga að tryggingum, heldur er í veðskjölunum kveðið á um form og efni funda skulda-bréfaeigenda, samþykkishlutföll og með hvaða skilyrðum er hægt að ganga að veðandlaginu. Sama á við um skilmálabreytingar og veitingu undanþága frá skilmálum.</p> <p>Veðgæsluaðili skal innan sjö daga boða til fundar skuldabréfaeigenda flokksins ef ósk þess efnis kemur frá 33% skuldabréfaeigenda flokksins að lágmarki miðað við fjárhæð, ef ósk þess efnis kemur frá skuldabréfaeigenda í kjölfar vanefndatilviks eða ef veðgæsluaðili verður sjálfur var við vanefndatilvik eða álitaefni sem geti teflt veðtryggingum í tvísýnu og ekki er hægt að bæta úr vanefndatilvikinu 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>Til að ganga megi að veðum þarf samþykki að lágmarki 67% eigenda skuldabréfanna miðað við fjárhæð. Ef lögmætur fundur skuldabréfaeigenda hafnar því að beita þeim úrræðum sem honum standa til boða á þó aðilinn sem óskaði eftir fundi rétt á að beita þeim. Áður en gengið verður að veðsettum eignum fær útgefandi úrbótafrest, 30 daga frá ákvörðun fundar um fullnustu.</p> <p>Engin hlunnindi eru tengd skuldabréfunum umfram það sem skilmálar þeirra segja til um.</p>
--------------------------------	--

C.9	Vaxtakjör, gjalddagar og fyrirkomulag á niðurgreiðslu og upplýsingar um ávöxtun	<p>Höfuðstóll verður endurgreiddur með 193 jöfnum greiðslum, á 3 mánaða fresti, í fyrsta sinn þann 10. mars 2018 og allt fram til lokagjalddaga 10. mars 2066.</p> <p>Höfuðstóll er bundinn vísitölu neysluverðs til verðtryggingar sem er birt af Hagstofu Íslands og miðuð við grunnvísitölugildið 446,84 þann 22. janúar 2018.</p> <p>Útgefanda er óheimilt að umframgreiða skuldabréfin á líftíma skuldabréfanna.</p> <p>Greiðsla vaxta skal vera á 3 mánaða fresti og allt fram til lokagjalddaga, í fyrsta sinn þann 10. mars 2018. Af höfuðstól skuldarinnar, eins og hann er á hverjum tíma, greiðast 2,50% fastir ársvextir.</p> <p>Vanefni útgefandi greiðslu afborgana eða vaxta af skuldabréfunum ber honum að greiða dráttarvexti.</p>
C.10	Upplýsingar um afleiðuþátt verðbréfanna	Á ekki við.
C.11	Upplýsingar um hvort verðbréfin verði tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði / -mörkuðum	Óskað verður eftir að skuldabréfin verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. sem er skipulegur verðbréfamarkaður í skilningi laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti. Ekki er gert ráð fyrir að sótt verði um töku verðbréfanna til viðskipta á öðrum skipulegum verðbréfamörkuðum.

1.4 Áhættuþættir

Líður	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. lækkandi húsnæðisverðs 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 umsamar 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	<p><i>Lykilupplýsingar um helstu áhættur sem varða verðbréfin sérstaklega</i></p>	<p><i>Almenn áhætta skuldabréfa:</i> Fjárfesting í skuldabréfum er áhættusöm og þrátt fyrir að standa frammar 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 mót-aðilaáhættu 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 mögulega ekki selt skuldabréfin þegar vilji stendur til og á því verði sem þeir vænta. Þó skuldabréfin verði tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði er ekki hægt að ábyrgjast skilvirkan markað með skuldabréfin.</p> <p><i>Verðbólguáhætta</i> verðtryggðra skuldabréfa felst í að breytingar á verðtryggingar-vísitölu geta haft áhrif á virði skuldabréfanna.</p> <p><i>Vaxtaáhætta:</i> Markaðsvirði skuldabréfa með föstum vöxtum lækkar að öllu öðru jöfnu ef fjárfestar telja sig geta fengið betri ávöxtun af annarri fjárfestingu.</p> <p><i>Uppgjörsáhætta</i> 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>Virði trygginga eða lánaþekja getur rýrnað eftir að fjárfestir kaupir skuldabréfin því að svo fremi að lánaþekja fari ekki umfram 75% 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.</p> <p>Áhætta er fölginn í að eigendur skuldabréfanna hafa ekki einhliða rétt til að gjaldfella skuldabréf sín ef gjaldfellingarheimild skuldabréfaeigenda virkjast 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><i>Lagaleg áhætta:</i> Lög sem gilda um verðbréfavíðskipti og útgáfu skuldabréfanna kunna að breytast með neikvæðum afleiðingum fyrir rekstur útgefanda.</p>

1.5 Tilboð

<i>Liður</i>	<i>Upplýsingakrafa</i>	<i>Upplýsingar</i>
E.2b	<i>Ástæður fyrir útbodinu og ráðstöfum söluandvirðis</i>	<i>Á ekki við.</i>
E.3	<i>Skilmálar og skilyrði útboðsins</i>	<i>Á ekki við.</i>

E.4	Mögulegir hagsmunu- áreksrar	Að undanskildum kostnaði greiddum til Arion banka hf. er útgefanda ekki kunnugt um neina hagsmuni sem skipta máli í tengslum við útgáfu og sölu skuldabréfanna.
E.7	Kostnaður fjárfesta	Á ekki við.

