



Félagsbústaðir hf.

Skráningarlýsing skuldabréfa

1. flokkur 2004

Desember 2004



YFIRLÝSINGAR

YFIRLÝSING ÚTGEFANDA

Stjórn Félagsbústaða hf. (Félagsbústaðir), kt. 510497-2799, Hallveigarstíg 1, Reykjavík, lýsir því yfir að upplýsingar í skráningarlýsingu þessari eru eftir bestu vitund hennar í samræmi við staðreyndir og að engu mikilvægu atriði sé sleppt sem áhrif geti haft á mat á útgefanda og verðbréfum hans.

Athygli er vakin á því að skráningarlýsingin er unnin skv. undanþágu í 4. gr. viðauka IV. við reglugerð nr. 434/1999 um opinbera skráningu verðbréfa í kauphöll.

Reykjavík, 23. desember 2004
f.h. Félagsbústaða hf.



Sigurður Kr. Friðriksson, kt. 040145-3039
framkvæmdastjóri

YFIRLÝSING UMSJÓNARAÐILA

Íslandsbanki hf. (Íslandsbanki), kt. 550500-3530, Kirkjusandi, 155 Reykjavík lýsir því yfir að við gerð skráningarlýsingar fyrir Félagsbústaði hf., vegna skuldabréfa í 1. flokki 2004, var aflað þeirra gagna sem að mati Íslandsbanka voru nauðsynleg til að gefa rétta mynd af Félagsbústöðum hf. og verðbréfum þeirra og að mati Íslandsbanka hf. var engu atriði sleppt sem áhrif gæti haft á mat á útgefanda og verðbréfum hans sem óskað er skráningar á.

Athygli er vakin á því að skráningarlýsingin er unnin skv. undanþágu í 4. gr. viðauka IV. við reglugerð nr. 434/1999 um opinbera skráningu verðbréfa í kauphöll.

Reykjavík, 23. desember 2004
f.h. Íslandsbanka hf.



Örn Gunnarsson, kt. 181168-3159
Forstöðumaður fyrirtækjaráðgjafar

ÚTGEFANDI

ÚTGEFANDI

Félagsbústaðir hf., kt. 510497-2799, Hallveigarstíg 1, 101 Reykjavík. www.felagsbustadir.is.

STARFSEMI

Félagið er hlutafélag sem starfar eftir hlutafélagalögum nr. 2/1995.

Samkvæmt 3. gr. samþykktu félagsins er tilgangur þess rekstur og útleiga á félagslegum íbúðum, byggingarstarfsemi, kaup og sala fasteigna, umsýsla og viðskipti með lausafé, lánstarfsemi og ýmis fjármálastarfsemi auk annars er tengist starfsemi félagsins, í samræmi við V. kafla laga nr. 97/1993 með síðari breytingum um Húsnæðisstofnun ríkisins, um rekstur á félagslegum íbúðum.

HEIMILD OG TILGANGUR

Stjórn Félagsbústaða samþykkti skuldabréfaútgáfu þessa að fjárhæð allt að 450.000.000 kr. hinn 30. nóvember 2004, vegna kaupa Félagsbústaða hf. á 103 þjónustuíbúðum, að Furugerði 1 og Lönguhlið 3 í Reykjavík, af Reykjavíkurborg. Fjárfestum er bent á að stjórnin getur veitt heimild til frekari stækkunar á skuldabréfaflokkinum í framtíðinni umfram núverandi heimild frá 30. nóvember 2004. Tilgangur skráningar í Kauphöll Íslands (Kauphöllin) er að auðvelda viðskipti með skuldabréfin.

SKRÁNING

SKRÁNING

Kauphöllin hefur samþykkt að taka skuldabréf Félagsbústaða, 1. flokk 2004, á skrá og verða þegar útgefin og seld bréf, samtals að nafnverði kr. 450.000.000, skráð þann 28. desember 2004, enda verði öll skilyrði skráningar uppfyllt.

UMSJÓNARADILI OG MILLIGANGA VEGNA SKRÁNINGAR

Íslandsbanki hf., kt. 550500-3530, Kirkjusandi, 155 Reykjavík, sími: 440-4000, netfang www.isb.is.

VIÐSKIPTAVAKT

Engin viðskiptavakt er tengd skuldabréfaútgáfu þessari.

SÖLUFYRIRKOMULAG

SÖLUADILI

Íslandsbanki, Kirkjusandi, 155 Reykjavík.

FYRIRKOMULAG SÖLU

Skuldabréfin voru seld til fagfjárfesta í lokuðu útboði. Komi til frekari útgáfu skuldabréfa verða þau seld með sambærilegum hætti.

SÖLUTRYGGING

Íslandsbanki hf. sölutryggði útboðið.

SÖLUTÍMI OG AFHENDING

Skuldabréf að fjárhæð kr. 450.000.000 að nafnvirði voru seld og afhent þann 3. desember sl. gegn staðgreiðslu. Ekki hefur verið tekin ákvörðun um frekari útgáfu. Kauphöll Íslands verður tilkynnt um frekari útgáfu ef til hennar kemur.

SKILMÁLAR SKULDABRÉFANNA

ÚTGÁFUDAGUR

Útgáfudagur skuldabréfanna var 3. desember 2004.

NAFNVERÐ OG LÁNSTÍMI

Þegar hafa verið gefin út og seld skuldabréf fyrir kr. 450.000.000 að nafnvirði. Skuldabréfin eru til 25 ára með lokagjalddaga þann 3. október 2029. Skuldina ber að endurgreiða með jöfnum greiðslum vaxta og afborgana, að viðbættum verðbótum á hverja greiðslu frá grunnvísitölu til gjalddaga, á þriggja mánaða fresti, 3ja hvers mánaðar, í fyrsta sinn 3. janúar 2005.

UPPGREIÐSLUHEIMILD

Engin uppgreiðsluheimild er í skuldabréfunum.

VERÐTRYGGING

Skuldabréfin eru bundin vísitölu neysliverðs, sem reiknuð er og birt af Hagstofu Íslands, skv. lögum nr. 12/1995, með grunnvísitölu í desember 2004, sem er 237,9 stig.

VEXTIR

Af höfuðstól skuldarinnar eins og hann er á hverjum tíma greiðast 4,0% fastir vextir, sem reiknast frá 3. desember 2004. Vexti ber að greiða eftir á, á sömu gjalddögum og afborganir.

EININGAR OG AUÐKENNI

Einingar skuldabréfanna eru kr. 10.000.000. Alls hafa verið gefin út 45 skuldabréf sem númeruð eru með hlaupandi númerakerfi frá 1 til og með 45. Ef fleiri skuldabréf verða gefin út munu þau styðjast við sama númerakerfi og á þegar útgefnum bréfum. Auðkenni skuldabréfanna er FEL 04 1 og ÍSIN auðkenni IS0000009975.

ÁVÖXTUNARKRAFA

Ávöxtunarkrafa skuldabréfanna á fyrsta söludegi var 4% og sölugengi 1,006293. Ávöxtunarkrafa og sölugengi ákvarðast af markaðsaðstæðum á hverjum tíma. Upplýsingar um ávöxtunarkröfu og gengi skuldabréfanna hverju sinni er hægt að nálgast hjá Markaðsviðskiptum Íslandsbanka, Kirkjusandi, 155 Reykjavík.

ANDVIRÐI AÐ FRÁDREGNUM KOSTNAÐI

Andvirði skuldabréfaútbóðsins að frádregnum öllum kostnaði var um 445 m.kr.

TRYGGINGAR OG RÉTTINDI

Engar hömlur eru á endursölu skuldabréfanna. Engin hlunnindi eru tengd skuldabréfunum. Félagsbústaðir ábyrgjast skilvísa og skaðlausa endurgreiðslu bréfanna með heildareignum sínum. Engin forkaupsréttarákvæði fylgja útgáfu skuldabréfanna.

GREIÐSLUSTAÐUR

Greiðslustaður er Félagsbústöðum hf., Hallveigarstíg 1, 101 Reykjavík og getur kröfuhafi vitjað greiðslu gegn framvísun skuldabréfsins. Einnig er heimilt að fela Íslandsbanka eða annarri fjármálastofnun bréfið til innheimtu enda sendi viðkomandi Félagsbústöðum greiðslutilkynningu þar sem fram kemur auðkenni og númer bréfsins.

VIÐTÖKUDRÁTTUR OG VANSKIL

Verði greiðslu vitjað eftir gjalddaga munu Félagsbústaðir hvorki greiða vextir, dráttarvextir né verðbætur frá gjalddaga til þess dags er greiðslunnar er vitjað.

Verði vanskil á greiðslu afborgana eða vaxta af skuldabréfunum er heimilt að fella alla skuldina í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Ber þá að greiða dráttarvexti 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, af gjaldfallinni eða gjaldfelldri upphæð samkvæmt framanrituðu.

Þegar skuldin er fallin í gjalddaga samkvæmt framansögðu, má gera aðför hjá skuldara til fullnustu skuldarinnar án undangengins dóms eða réttarsáttar skv. 7. tl. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför. Auk þess að ná til höfuðstóls skuldarinnar, nær aðfararheimild þessi til vaxta, verðbóta, dráttarvaxta, kostnaðar af kröfu, málskostnaðar eða innheimtukostnaðar, endurgjaldskostnaðar af gerðinni sjálfri og væntanlegs kostnaðar af frekari fullnustuaðgerðum.

FRAMSAL OG FRAMSALSTILKYNNING

Við eigendaskipti á skuldabréfinu skal það framselt til nafngreinds aðila. Framsal til nýs eiganda skal skráð á bakhlið skuldabréfsins með nafni, kennitölu, og heimilisfangi, auk kaupverðs og framsaldags. Ef röð framsala er gölluð verður skuldabréfið ekki innlest nema handhafi færi fullar sönnur á eignarheimild sína.

FYRNING

Höfuðstóll skuldabréfanna fyrnist á tíu árum frá gjalddaga skv. 4. gr. laga nr. 14. frá 1905 um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda. Vextir skuldabréfanna fyrnast á fjórum árum frá gjalddaga skv. 3. gr. sömu laga.

SKATTAR

Samkvæmt núgildandi skattalögum teljast bréfin til eignarskattstofns hjá einstaklingum og lögaðilum. Um skattalega meðferð bréfanna fer eftir gildandi skattalögum á hverjum tíma.

Félagsbústaðir hafa greitt með fyrirvara stimpilgjald vegna þeirra bréfa sem nú hafa verið gefin út.

Útgefandi ábyrgist ekki að staðgreiðsluskatti af vaxtagreiðslum skuldabréfanna sé skilað til ríkissjóðs, samanber 1. mgr. 3. gr. laga nr. 94/1996 um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur.

ÁGREININGUR

Rísi mál út af skuldabréfunum má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur, skv. ákvæðum 17. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

UPPLÝSINGAR

UPPLÝSINGAR OG GÖGN

Skráningarlýsing og önnur gögn sem vísað er til í skráningarlýsingu þessari liggja frammi hjá Íslandsbanka, Kirkjusandi, 155 Reykjavík, netfang www.isb.is

