



**Viðauki við lýsingu, dags. 6. september 2013, (hér eftir “lýsingin”)
sem birt var í tengslum við umsókn FÍ Fasteignafélags slhf. um töku skuldabréfa, FIF 13 01,
til viðskipta á Aðalmarkaði NASDAQ OMX Iceland hf.**

Viðauki þessi er birtur á grundvelli 46. gr. laga um verðbréfavíðskipti nr. 108/2007 þar sem kemur fram að komi fram mikilvægar nýjar upplýsingar sem máli geta skipt við mat á verðbréfunum skuli útbúa viðauka við lýsingu þar sem greint er frá viðkomandi atriðum. Lýsingin skal höfð til hliðsjónar við lestur viðauka þessa og gilda skilgreiningar í lýsingu jafnframt um viðauka þennan. Við birtingu viðaukans myndar hann órjúfanlegan hluta lýsingarinnar.

Breytingar á lýsingu eru eftirfarandi:

Í kafla C.9 í Samantekt útgefanda skal eftirfarandi setning bætast aftan við þriðju málsgrein: „*Sá hluti sem skilgreindur er til fjármögnunar er 80% af kaupverði fasteignarinnar verðtryggt m.v. vísitölu neysluverðs frá þeim degi þegar kaupverðið var greitt, óháð því hvort fasteignin var fjármögnuð með útgáfu skuldabréfa eða með eigin fé.*“

Í kafla 6.6 í Verðbréfalýsingu skal eftirfarandi setning bætast aftan við fyrsta málslið í annarri málsgrein: „*Sá hluti sem skilgreindur er til fjármögnunar er 80% af kaupverði fasteignarinnar verðtryggt m.v. vísitölu neysluverðs frá þeim degi þegar kaupverðið var greitt, óháð því hvort fasteignin var fjármögnuð með útgáfu skuldabréfa eða með eigin fé.*“.

Í kafla 7 í Verðbréfalýsingu (*Skilmálar skuldabréfsins*) skal bæta við eftirfarandi orðalagi í annan málslið: „*...og viðauka við hana...*“. Eftirleiðis skal annar málsliður vera svohljóðandi: „*Í skjali þessu er að finna skilmála skuldabréfanna sem hér er lýst sbr. 45. gr. vvl. og þá ber að túlka í samræmi við útgáfulýsingu útgefanda og viðauka við hana hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf. sem og í samræmi við gildandi lög og reglur.*“

Í kafla 7.1 í Verðbréfalýsingu (*Greiðsla vaxta og höfuðstóls*) skal eftirfarandi setning bætast við í lok málsgreinarinnar: „*Sá hluti sem skilgreindur er til fjármögnunar er 80% af kaupverði fasteignarinnar verðtryggt m.v. vísitölu neysluverðs frá þeim degi þegar kaupverðið var greitt, óháð því hvort fasteignin var fjármögnuð með útgáfu skuldabréfa eða með eigin fé.*“.

Í kafla 7.1 í Verðbréfalýsingu (*Uppgreiðsluskylda*) skal eftirfarandi setning bætast við í lok málsgreinarinnar: „*Sá hluti sem skilgreindur er til fjármögnunar er 80% af kaupverði fasteignarinnar verðtryggt m.v. vísitölu neysluverðs frá þeim degi þegar kaupverðið var greitt, óháð því hvort fasteignin var fjármögnuð með útgáfu skuldabréfa eða með eigin fé.*“.

Í kafla 7.2 í Verðbréfalýsingu (*Sala fasteigna og ráðstöfun söluandvirðis*) skal eftirfarandi setning bætast við aðra málsgrein: „*Sá hluti sem skilgreindur er til fjármögnunar er 80% af kaupverði fasteignarinnar verðtryggt m.v. vísitölu neysluverðs frá þeim degi þegar kaupverðið var greitt, óháð því hvort fasteignin var fjármögnuð með útgáfu skuldabréfa eða með eigin fé.*“.

TILKYNNING TIL FJÁRFESTA

Viðauki þessi er unnin í samræmi við íslensk lög og reglugerðir. Tilskipun Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB frá 4. nóvember 2003 hefur verið innleidd í íslenskan rétt, þar á meðal lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum IV, V, VII og VIII við fylgiskjal I við reglugerð nr. 243/2006 (um lýsingu eignavarinna skuldabréfa í einingum undir 50.000 evrum).

Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af þeim reglum NASDAQ OMX Iceland hf. sem gilda um töku verðbréfa til víðskipta. Lýsingin er gefin út á íslensku og samanstendur af þremur skjölum, þ.e. samantekt, útgefandalýsingu og verðbréfalýsingu.

Lýsingin, ásamt viðauka, hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi. Viðauka, eða önnur skjöl sem tilheyra lýsingu útgefanda, má undir engum kringumstæðum skoða eða túlka sem loforð um árangur í rekstri eða um ávöxtun fjármuna af hálfu útgefanda, rekstrarfélags, umsjónaraðila eða annarra aðila. Fjárfesting í fjármálagerningum sem gefnir eru út af félaginu eru alfarið á ábyrgð hvers fjárfestis fyrir sig. Fjárfestar eru minntir á að þeir verða fyrst og fremst að treysta eigin dómgreind vegna fjárfestingar í verðbréfum útgefanda og taka tillit til þeirrar áhættu sem í fjárfestingunni felst. Í því sambandi er fjárfestum bent á að kynna sér áhættukafla í verðbréfalýsingu og útgefandalýsingu.

Fjárfestum er bent á að hægt er að leita ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjá bönkum, verðbréfafyrirtækjum og sparisjóðum, til aðstoðar við mat á verðbréfum útgefanda sem fjárfestingarkosti. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup í verðbréfum útgefanda kunna að hafa og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.

Fyrirtækjaráðgjöf MP banka hf., kt. 540502-2930, Ármúla 13a, 108 Reykjavík, hefur fyrir hönd útgefanda umsjón með því að fá skuldabréfin tekin til víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði NASDAQ OMX Iceland hf. Umsjónaraðilinn hefur verið ráðgjafi útgefanda við ferlið og þar með talið við undirbúning þessa viðauka. Lögfræðilegur ráðgjafi útgefanda og umsjón með ritun lýsingar var LOGOS lögmannsþjónusta slf., kt. 460100-2320, Efstaleiti 5, 103 Reykjavík.

YFIRLÝSING STJÓRNAR ÚTGEFANDA

Stjórn Fí Fasteignafélags slhf., samkvæmt því sem lög og reglur útgefanda ákveða, lýsir því yfir að samkvæmt hennar bestu vitund eru upplýsingarnar, sem viðauki þessi hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og engum upplýsingum verið sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hans.

[UNDIRRITUNARSÍÐA FYLGIR]

Reykjavík, 12. september 2013

Stjórn FÍ Fasteignafélag slhf.

Brynjólfur Jón Baldursson,
stjórnarformaður

Gylfi Jónasson,
stjórnarmaður

Björn Hjaltested Gunnarsson,
stjórnarmaður

Tómas N. Möller,
stjórnarmaður

Ólafur Sigurðsson,
Stjórnarmaður