

ÚTGÁFULÝSING

RAFRÆN 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:	Reginn hf.
Kennitala:	630109-1080
Skráð aðsetur:	Hagasmári 1, 201 Kópavogur
Höfuðstöðvar, ef annað en skráð aðsetur:	

Heimild til útgáfu:

Stjórn samþykkti á fundi sínum þann 17. maí 2018 útgáfu og sölu á skuldabréfum í lokuðu útboði að fjárhæð allt að 17.400.000.000 kr. undir útgáfuramma Regins hf.

Nöfn og kennitölur forsvarsmanna útgefenda.

Nafn:	Kennitala:
Helgi S. Gunnarsson, forstjóri	070960-2819
Tómas Kristjánsson, formaður stjórnar	151165-3389
Albert Þór Jónsson, varformaður stjórnar	180562-3119
Bryndís Hrafnkelsdóttir, meðstjórnandi	070864-7899
Ólöf Hildur Pálsdóttir, meðstjórnandi	190377-5639
Guðrún Tinna Ólafsdóttir, meðstjórnandi	300875-4409

XA

Nöfn, símanúmer og netföng þeirra sem annast afborganir útgáfunnar:

Nafn:	Símanúmer:	Netfang:
Jóhann Sigurjónsson, fjármálastjóri	859 9800	johann@reginn.is

2. Upplýsingar um útgáfuna:

Skuldabréfin eru gefin út undir 70 ma.kr. útgáfuramma útgefandans. Heildstæðar upplýsingar um skuldabréfin og útgefandann fást með því að skoða saman þessa útgáfulýsingu, endanlega skilmála vegna útgáfu hvers útgáfuhluta skuldabréfaflokksins, grunnlýsingu útgefanda vegna útgáfurammans sem dagsett er 17. september 2018. Fyrirgreind skjöl er hægt að skoða á vefsíðu útgefanda, www.regin.is/fjarfestavefur/skuldabrefautbod.

Skuldabréfin eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi. Með sértæka tryggingafyrirkomulaginu er átt við það fyrirkomulag trygginga sem stofnað var til þann 25. september 2018 með útgáfu veðsamnings-tryggingarbréfs dagsett 25. september 2018 og undirritun veðhafasamkomulags dagsett 25. september 2018, umboðssamnings dagsettu 25. september 2018 og samnings við staðfestingaraðila dagsettu 25. september 2018, en skjölin má finna á vefsíðu útgefanda, nú www.regin.is/fjarfestavefur/skuldabrefautbod. Með því að fjárfesta í skuldabréfum sem eru veðtryggð samkvæmt sértæka tryggingafyrirkomulaginu samþykkja fjárfestar sjálfkrafa efni ofangreindra skjala og að hlíta ákvæðum þeirra.

Hugtök sem notuð eru í þessari útgáfulýsingu skulu túlkuð þannig að þau hafi sömu merkingu og þau sem koma fram í skilmálum skuldabréfanna í grunnlýsingu útgefanda.

Auðkenni útgáfunnar hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð:		ISIN:
REGINN250948		IS0000030525
Tegund skuldabréfs	Verðtryggð jafngreiðslubréf (e. annuity) með föstum vöxtum.	
Gjaldmiðill	ISK	
Útgáfudagur	1. október 2018	
Fyrsti gjalddagi höfuðstóls	25. mars 2019	
Fjöldi gjalddaga höfuðstóls í heild	60	
Fjöldi gjalddaga á ári	2	
Lokagjalddagi höfuðstóls	25. september 2048	
Heildarútgáfa	Allt að kr. 17.400.000.000 (krónur sautján milljarðar og fjögur hundruð milljónir)	
Útgefið nú	17.180.000.000 kr. (krónur sautján milljarðar og eitt hundruð og áttatíu milljónir)	



Nafnverðseining	kr. 20.000.000 (krónur tuttugu milljónir)
Verðtrygging	Vísitala neysluverðs til verðtryggingar með grunnvísitölu þann 1. október 2018 sem var 455,7 stig.
Veðtrygging	Kröfur samkvæmt skuldabréfum þessum eru veðtryggðar samkvæmt sértæka tryggingafyrirkomulaginu.
Vextir	Skuldabréfin bera vexti frá fyrsta vaxtadegi, að honum meðtöldum, á föstum 3,60% ársvöxtum. Vextir eru reiknaðir á hverjum vaxtagjalddaga sem höfuðstóll skuldabréfsins á útgáfudegi, eins og hann er skilgreindur hér að neðan undir fyrirsögninni „Greiðslur“, og vaxtaþættinum I, sem er reiknaður samkvæmt eftirfarandi formúlu: $I_k = \frac{r [(1 + r)^n - (1 + r)^{k-1}]}{(1 + r)^n - 1}$ þar sem, I_k = vaxtaþáttur fyrir tímabilið k $r = \frac{c}{f}$ c = vextir skuldabréfsins f = fjöldi vaxtagreiðslna á ári n = fjöldi vaxtagjalddaga k = fjöldi vaxtagreiðslna sem þegar hafa átt sér stað (k = 0 á útgáfudegi, k = 1 á fyrsta vaxtagjalddaga, k = n á síðasta vaxtagjalddaga o.s.frv.) Niðurstöðuna skal námunda að heilli tölu sem er jafnframt minnsta eining myntar skuldabréfsins. Vextir eru greiddir á vaxtagjalddögum hvers árs til og með lokagjalddaga.
Dagaregla	30/360. Deilt í fjölda daga vaxtatímabils með 360 (fjöldi daga er reiknaður á grunni þess að ár sé 360 dagar með 12 30 daga mánuðum.
Fyrsti vaxtadagur	1. október 2018
Fyrsti vaxtagjalddagi	25. mars 2019
Fjöldi vaxtagjalddaga í heild	60
Fjöldi vaxtagjalddaga á ári	2



Greiðslur	Útgefandi er útreikningsaðili vegna skuldabréfanna og annast allan útreikning á greiðslum, þar með talið á afborgunum, vöxtum og verðbótum. Á gjalddaga mun útgefandi með milligöngu Nasdaq verðbréfamiðstöðvar hf. greiða af skuldabréfunum höfuðstól, vexti og verðbætur til þeirra reikningsstofnana sem skráðir eigendur skuldabréfanna hafa falið vörslu á skuldabréfum sínum eða í samræmi við þau lög og reglur sem gilda um Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. Viðkomandi reikningsstofnun annast endanlegar greiðslur inn á vörslureikninga eigenda skuldabréfa þar sem skuldabréfin eru í vörslu. Skuldabréfin verða afskráð úr kerfum verðbréfamiðstöðvar sjö sólarhringum eftir lokagjalddaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda. Vanefni útgefandi greiðslu af skuldabréfunum, enda hafi kröfuhafi fyrir þann tíma framvísað með sannanlegum hætti staðfestingu á eign sinni á vörslureikningi hjá reikningsstofnun, þer honum 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 fjárhæð frá gjalddaga til greiðsludags. Ógreiddir dráttarvextir leggjast við höfuðstól skuldarinnar á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn tólf mánuðum eftir fyrsta dag vanskila. Ef ekki er tengdur bankareikningur við vörslureikning eiganda skuldabréfs, sbr. 5. tl. 9. gr. reglugerðar nr. 397/2000, um rafræna eignarskráningu verðbréfa hjá verðbréfamiðstöð, skal eigandi skuldabréfs snúa sér til útgefanda til að móttaka greiðslu og þarf til þess að framvísa skilríkjum fyrir eignarréttindum sínum. Verði greiðslu ekki vitjað hjá útgefanda á réttum gjalddaga mun eigandi skuldabréfs ekki geta krafist greiðslu dráttarvaxta og ef við á verðbóta úr hendi útgefanda frá gjalddaga til þess dags sem greiðslunnar er krafist. Útgefandi skal á viðkomandi gjalddaga greiða greiðslu sem er samtala af viðkomandi endurgreiðslu höfuðstól eins og hún er skilgreind hér að neðan en að teknu tilliti til verðtryggingar og viðkomandi vaxtagreiðslu eins og hún er skilgreind undir fyrirsögninni „Vextir“ (saman „jafngreiðslufjárhæð“) hér að framan, og reiknuð af útreikningsaðila. Fjárhæð endurgreiðslu á höfuðstól er reiknuð af útgefanda á hverjum gjalddaga með því að margfalda nafnverðsfjárhæð skuldabréfsins á útgáfudegi (h) með verðbótastuðli (IR) og fjárhæð afborgunar höfuðstóls á gjalddaga, A, sem er reiknaður út samkvæmt neðangreindri jöfnu $A = \frac{r(1+r)^{k-1}}{(1+r)^n - 1}$ þar sem, A = Fjárhæð afborgunar höfuðstóls á gjalddaga $r = \frac{c}{f}$ c = vextir viðkomandi skuldabréfs f = fjöldi gjalddaga á ári n = heildarfjöldi gjalddaga k = fjöldi greiddra afborgana (k = 0 á útgáfudegi, k = 1 á fyrsta gjalddaga, k = n á síðasta gjalddaga, o.s.frv.)
-------------------------	--



	Vísitölugildi er dagvísitala og er vísitölugildi hvers gjalddaga reiknað með línulegri brúun milli gildis verðtryggingarvísitölunnar sem gildir í þeim mánuði sem viðkomandi gjalddagi tilheyrir og gildis verðtryggingarvísitölunnar í næsta mánuði þar á eftir. Verðbótastuðull (IR) á viðeigandi gjalddaga er gildi viðmiðunarvísitölu á viðeigandi gjalddaga (RI) deilt með gildi grunnvísitölu (BI) eins og hún er reiknuð af útreikningsaðila: $IR = \frac{RI_t}{BI}$ þar sem, Viðmiðunarvísitala, eða RI_t merkir á hverjum gjalddaga, fyrir hvern dag mánaðarins þar sem talan RI er námunduð með 5 aukastöfum: $RI = CP_{M-2} + \left[\frac{d-1}{D} (CP_{M-1} - CP_{M-2}) \right]$ þar sem, M = Sá mánuður sem gjalddagi tilheyrir CP_{M-1}: Gildi vísitölu birt af Hagstofu Íslands í mánuðinum á undan mánuði M. CP_{M-2}: Gildi vísitölu birt af Hagstofu Íslands 2 mánuðum á undan mánuði M. d = viðeigandi mánaðardagur í mánuði M D = fjöldi daga í mánuði M og Grunnvísitala er það gildi vísitölu sem skilgreint er undirfyrirskriftinni Verðtrygging hér að framan sem gildi vísitölunnar á tilteknum degi sem einnig er skilgreindur undir fyrirskriftinni Verðtrygging hér að framan.
Forgangsröðun	Kröfur samkvæmt skuldabréfum þessum standa ávallt jafn réttháar (<i>pari passu</i>) innan skuldabréfaflokksins. Óheimilt er að inna af hendi greiðslu til eigenda skuldabréfanna, nema sama hlutfall sé greitt til allra eigenda skuldabréfa í þessum skuldabréfaflokki. Kröfur samkvæmt skuldabréfum þessum standa jafnar á þeim veðrétti sem tilgreindur er í þeim eignum sem tilgreindar eru sem veðandlag.
Uppgreiðsluheimild	Útgefanda er heimilt að greiða skuldabréfin upp, eða greiða inn á höfuðstól þeirra, á gjalddögum frá og með 25. september 2028 gegn uppgreiðslugjaldi sem er 1,0% af fjárhæð sem fer umfram samningsbundna afborgun höfuðstóls og vaxta og lækkar svo um 0,50% á 5 ára fresti. Uppgreiðslugjald er því 1,0% á gjalddögum 25. september 2028 til 25. mars 2033, 0,50% á gjalddögum 25. september 2033 til 25. mars 2038 og fellur svo niður frá og með gjalddaganum 25. september 2038. Útgefandi getur, hafi hann tilkynnt umboðsmanni kröfuhafa um það, innleyst útistandandi skuldabréf að hluta eða öllu leyti í samræmi við framangreint. Tilkynningar útgefanda til umboðsmanns kröfuhafa um uppgreiðslu/umframgreiðslu í samræmi við framangreint eru óafturkræfar.



Kaup á skuldabréfum	Útgefandi eða dótturfélög hans geta hvenær sem er keypt skuldabréfin á hvaða verði sem er á skipulegum verðbréfamarkaði eða með öðrum hætti. Skuldabréf sem keypt eru með þessum hætti skulu afhent verðbréfamiðstöð til ógildingar. Áður en slík kaup fara fram skal útgefandi þó birta tilkynningu á markaði um fyrirhuguð kaup. Tilkynningin skapar útgefanda ekki skyldu til að kaupa skuldabréf, nema útgefandi hafi í tilkynningunni sérstaklega skuldbundið sig til þess með ótvíræðum hætti.
Ógilding	Öll skuldabréf sem eru uppgreidd eða keypt af útgefanda og afhent verðbréfamiðstöð til ógildingar sbr. skilmála undir fyrirsögninni „Kaup á skuldabréfum“ munu án tafar verða ógild. Öll skuldabréf sem verða með þessum hætti ógild eru afmáð úr skránni verðbréfamiðstöðvar og er hvorki hægt að endurútgefa né endurselja.
Skattar	Um skattalega meðferð skuldabréfanna fer samkvæmt íslenskum skattalögum eins og þau eru á hverjum tíma. Allar greiðslur af höfuðstól og vöxtum vegna skuldabréfanna af eða fyrir hönd útgefanda verða gerðar án frádráttar vegna núverandi eða framtíðarskatta eða gjalda, nema slíks frádráttar verði krafist samkvæmt lögum. Útgefandi mun ekki draga staðgreiðslu af vaxtatekjum skuldabréfa og ábyrgist ekki að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir sbr. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 94/1996, um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur. Kröfuhafar bera sjálfir ábyrgð á staðgreiðslu fjármagnstekna sinna af skuldabréfunum. Reikningsstofnanir sem varsla skuldabréfin fyrir kröfuhafa annast útreikning og staðgreiðslu af vaxtatekjum skuldabréfanna. Skuldabréfin eru ekki stimpilskyld, sbr. ákvæði laga nr. 138/2013, um stimpilgjald.
Fyrning	Kröfur samkvæmt skuldabréfunum fyrnast á 10 árum frá gjalddaga í samræmi við 5. gr. laga nr. 150/2007, um fyrningu kröfuréttinda, nema kröfur um vexti og verðbætur sem fyrnast á fjórum árum frá gjalddaga í samræmi við 3. gr. sömu laga.
Upplýsingakvaðir	Upplýsingakvaðir gagnvart umboðsmanni kröfuhafa Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda umboðsmanni kröfuhafa afrit þeirra skjala sem tilgreind eru hér á eftir uns skuld samkvæmt skuldabréfunum er að fullu greidd. Birting í fréttakerfi Nasdaq Iceland hf. telst fullnægjandi afhending skjala samkvæmt þessum skilmála. a) Endurskoðaður ársreikningur. Endurskoðaður ársreikningur fyrir samstæðu útgefanda fyrir hvert fjárhagsár sem endar eftir útgáfudag skuldabréfanna, skal afhentur um leið og hann hefur verið aðsamþykktur af stjórn útgefanda og eigi síðar en 90 dögum frá lokum viðkomandi uppgjörstímabils. b) Árshlutareikningur. Árshlutareikningur fyrir fyrstu sex mánuði ársins fyrir hvern árshelming sem endar eftir útgáfudag skuldabréfanna, skal afhentur um leið og hann hefur verið samþykktur af stjórn útgefanda og eigi síðar en 60 dögum frá lokum viðkomandi uppgjörstímabils. Árshlutareikningar skulu vera kannaðir af löggiltum endurskoðanda. d) Staðfestir reikningar. Stjórn og forstjóri útgefanda skulu staðfesta að viðeigandi ársreikningur og árshlutareikningur gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar, í lok hvers



	reikningstímabils og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á viðkomandi reikningstímabili. e) Form reikninga. Útgefandi skal sjá til þess að viðeigandi ársreikningur og árshlutareikningur séu útbúnir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir eru staðfestir af Evrópusambandinu á hverjum tíma. Upplýsingakvaðir gagnvart staðfestingaraðila Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda staðfestingaraðila neðangreindar skýrslur, undirritaðar af forstjóra eða fjármálastjóra útgefanda, uns skuld samkvæmt skuldabréfunum er að fullu greidd: a) Skýrslu um fjárhagslegar kvaðir (i) Skýrslu um fjárhagslegar kvaðir innan tveggja vikna frá því útgefandi afhendir umboðsmanni kröfuhafa endurskoðaðan ársreikning sbr. upplýsingakvaðir gagnvart umboðsmanni kröfuhafa hér að framan. (ii) Skýrslu um fjárhagslegar kvaðir innan tveggja vikna frá því útgefandi afhendir umboðsmanni kröfuhafa árshlutareikning sbr. upplýsingakvaðir gagnvart umboðsmanni kröfuhafa hér að framan. Framangreindar skýrslur skulu sendar staðfestingaraðila með þeim hætti sem kveðið er á um í samningi við staðfestingaraðila.
Almennar kvaðir	Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta þeim kvöðum sem tilgreindar eru hér á eftir, uns skuld samkvæmt skuldabréfunum er að fullu greidd: a) Tilkynning um vanefndir til umboðsmanns. Útgefandi skal tilkynna umboðsmanni kröfuhafa um hvers kyns vanefndir á skilmálum tryggingarbréfs og skuldabréfanna og þær aðgerðir sem gripið hefur verið til í því skyni að bæta úr þeim, ef við á, um leið og hann verður þeirra var. b) Greiðsla skatta. Útgefandi skal greiða alla sína skatta á gjalddaga, nema að því gefnu að hann telji skattaálagningu umdeilanlega og fer með það í viðeigandi ágreiningsferli í góðri trú. Skal hann þá halda til haga fjárhæð sem talist gæti eðlileg samkvæmt alþjóðlegum endurskoðunarstöðlum, eins og þeir eru staðfestir af Evrópusambandinu á hverju tíma, tilgreiðslu slíkra umdeilda skatta. c) Vátryggingar og greiðsla vátryggingargjalda. Útgefandi mun sjá til þess að veðsalar vátryggi þær fasteignir sem þeir veðsetja gegn tjóni af völdum eldsvoða, auk hvers kyns öðrum hættum sem almennt er vátryggt gegn í starfsemi svipaðri þeirri sem viðkomandi veðsali hefur með höndum. Útgefandi skal sjá til þess að vátryggingar séu keyptar hjá tryggingarfélagum sem hafa starfsleyfi sem slík og að veðsalar greiði öll iðgjöld á gjalddaga og geri hverjar þær ráðstafanir sem eru nauðsynlegar til að þær vátryggingar sem teknar hafa verið haldist í fullu gildi. d) Löggiltir endurskoðendur. Aðilar sem kosnir sem endurskoðendur útgefanda skulu vera löggiltir endurskoðendur. e) Breytingar á starfsemi eða tilgangi útgefanda. Útgefandi skuldbindur sig til að þess að gera ekki breytingar á tilgangi samkvæmt samþykktum sínum eða breytingar á starfsemi sem ekki rúmast innan tilgangs samkvæmt samþykktum nema að fengnu fyrirfram samþykki kröfuhafa.



	f) Skuldajöfnuður óheimill. Allar greiðslur frá útgefanda vegna skuldabréfanna skulu inntar af hendi án nokkurs frádráttar vegna skuldajafnaðar eða gagnkrafna. g) Bann við veðsetningu á leigutekjum. Útgefandi skuldbindur sig til að tryggja að útgefandi og veðsalar veðsetji ekki leigutekjur þeirra fasteigna sem settar eru að veði samkvæmt tryggingarbréfum. h) Samsetning veðsettra fasteigna. Útgefandi skuldbindur sig til að tryggja að samsetning veðsettra fasteigna samkvæmt tryggingarbréfi uppfylli þau skilyrði sem fram koma í veðhafasamkomulagi. i) Skráning á skipulegan verðbréfamarkað. Útgefandi skuldbindur sig til þess að hafa skuldabréfin skráð á skipulegan verðbréfamarkað þar til skuld samkvæmt þeim er að fullu greidd.
Fjárhagsleg skilyrði	Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta eftirtöldum fjárhagslegum skilyrðum uns skuld samkvæmt skuldabréfunum er að fullu greidd: a) Lánaþekja (e. Loan to Value Ratio). Lánaþekja á hverjum prófunardegi skal ekki vera hærri 75%. Lánaþekja er skilgreind sem hlutfall allra skuldbindinga sem tryggðar eru með veðandlaginu á móti bókfærðu virði þeirra eigna sem tilheyra veðandlaginu. b) Vaxtaþekja (e. Interest Coverage Ratio). Vaxtaþekja á hverjum prófunardegi skal ekki vera lægri 1,50. Prófunardagar vegna lánaþekju og vaxtaþekju eru 30. júní og 31. desember á hverju ári til lokagjalddaga þar sem fyrsti prófunardagur er 31. desember 2018. Með „vaxtaþekju“ er átt við rekstrarhagnað fasteigna í veðandlaginu á móti reiknuðum vöxtum af lánum tryggðum með veðum í veðandlaginu, síðustu 12 mánuði fyrir prófunardag. Með „rekstrarhagnaði“ er átt við tekjur að frádregnum rekstrarkostnaði. Með „tekjum“ er átt við allar tekjur af fasteignum í veðandlaginu, þ.m.t. leigutekjur og tekjur af rekstri í fasteignum. Með „rekstrarkostnaði“ er átt við: • Fasteignagjöld og hvers konar opinber gjöld, • kostnað vegna lóðar og hinnar leigðu fasteignar sem greiðist til þriðja aðila, • kostnað vegna skylduvátrygginga, • kostnað vegna viðgerða og viðhalds, þar á meðal launakostnaður því tengdu, • kostnað vegna rafmagns, vatns, hita, olíu, gass, skólps, hreingerninga, snjósmoksturs og söndunar, svo og aðra svipaða kostnaðarliði sem tengjast fasteignunum. Með „reiknuðum vöxtum“ er átt við vexti eins og þeir reiknast miðað við uppreiknaðan höfuðstól, að teknu tilliti til verðbóta og gengisbreytinga hverju sinni. Verðbætur og gengisbreytingar teljast ekki til reiknaðra vaxta.



	c) Eiginfjárlutfall. Eiginfjárlutfall skal vera mælt í heild fyrir útgefanda á samstæðugrundvelli og skal að lágmarki 25%. Með „eiginfjárlutfalli“ er átt við heildar eigið fé útgefanda að viðbættum víkjandi lánum, deilt með heildareignum útgefanda. Úrbætur vegna brota á fjárhagslegum skilmálum Til úrbóta á lánaþekju getur útgefandi bætt við eignum sem veðsettar eru samkvæmt tryggingarbréfinu, í samræmi við veðhafasamkomulagið innan tilskilins frests. Til úrbóta á vaxtaþekju og eiginfjárlutfalli getur útgefandi gefið út nýtt hlutafé og/eða tekið víkjandi lán. Fjármuni sem þannig fást getur útgefandi nýtt til að bæta því við sem upp á rekstrartekjur og eiginfjárlutfall vantar, þannig að skilyrði um vaxtaþekju og eiginfjárlutfall séu uppfyllt innan tilskilins frests. Tilskilinn frestur til úrbóta samkvæmt ofangreindu reiknast frá því að umboðsmaður tilkynnir útgefanda skriflega um brotið eða útgefandi verður þess var hvort heldur sem gerist fyrr. Fresturinn er 35 dagar nema ef um greiðslufall er að ræða þá er hann 15 dagar.
Yfirlýsingar	Útgefandi lýsir því yfir á útgáfudegi skuldabréfanna gagnvart sérhverjum kröfuhafa: a) Staða félagsins. Útgefandi er félag, réttilega stofnað, í góðu horfi og er réttilega skráð samkvæmt íslenskum lögum. Útgefandi ræður yfir eigin eignum og ræður sinni starfsemi eins og hún er rekin. b) Lögformlegar skuldbindingar. Sérhvert skuldabréf sem útgefandi gefur út myndar, eða þegar það verður undirritað í samræmi við ákvæði þess mun mynda, lagalegar, gildar, bindandi og fullnustuhæfar skuldbindingar. c) Heimild. Útgefandi hefur heimild til að gangast undir og standa við þær skuldbindingar sem skuldabréfin fela í sér og þau viðskipti sem fjallað er um í skuldabréfunum. d) Hagsmunaárekstrar. Aðild að, og efndir útgefanda á skuldabréfunum, brýtur ekki í bága við nein lög eða reglugerðir, dómsúrskurði eða úrskurði yfirvalda, né stofnaskjöl útgefanda eða samninga sem eru bindandi fyrir útgefanda. e) Engar vanefndir. Engar vanefndir eru til staðar og engin önnur atvik eða aðstæður eru uppi sem orsaka vanefnd samkvæmt nokkru skjali sem skuldbindur útgefanda eða einhverjar eignir hans, sem eru líklegar til að hafa efnislega neikvæð áhrif.
Vanefndartilvik	Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta þeim vanefndartilvikum sem tilgreind eru hér á eftir, uns skuld samkvæmt skuldabréfunum er að fullu greidd: a) Greiðsludráttur. Hafi útgefandi ekki innt af hendi samningsbundnar afborganir eða vexti skv. skuldabréfunum innan 15 daga eftir gjalddaga, nema í þeim tilvikum þar sem greiðsludrátt er alfarið hægt að rekja til tæknilegra þátta eða þátta er varða umsýslu enda eigi greiðsla sér þá stað innan 15 daga eftir gjalddaga. b) Brot á fjárhagslegum skilyrðum. Ef útgefandi uppfyllir ekki þau fjárhagslegu skilyrði sem fram koma í tilgreiningu Fjárhagslegra skilyrða hér að framan, nema bætt sé úr vanefndinni innan 35 daga, nema ef um greiðslufall er að ræða þá er fresturinn 15 dagar. Tilskilinn frestur til úrbóta samkvæmt ofangreindu reiknast frá því að umboðsmaður tilkynnir



	útgefanda skriflega um brotið eða útgefandi verður þess var hvort heldur sem gerist fyrr. c) Brot á almennum kvöðum. Ef útgefandi uppfyllir ekki þær almennu kvaðir sem fram koma í endanlegum skilmálum, nema hægt sé að bæta úr vanefndinni og bætt sé úr vanefndinni innan 35 daga. d) Brot á upplýsingakvöðum. Ef útgefandi uppfyllir ekki þær upplýsingakvaðir sem fram koma í endanlegum skilmálum, nema hægt sé að bæta úr vanefndinni og bætt sé úr vanefndinni innan 35 daga. e) Brot á umboðssamningi, veðhafasamkomulagi og samningi við staðfestingaraðila. Ef útgefandi uppfyllir ekki þær skyldur sem á hann eru lagðar samkvæmt umboðssamningi dagsett 25. september 2018, veðhafasamkomulagi dagsett 25. september 2018 eða samningi við staðfestingaraðila dagsett 25. september 2018, nema hægt sé að bæta úr vanefndinni og bætt sé úr henni innan 35 daga. f) Brot á skilmálum veðsamnings-tryggingarbréfa. Ef veðsali uppfyllir ekki þær skyldur sem á hann eru lagðar samkvæmt veðsamnings-tryggingarbréfi dagsett 25. september 2018 sem stendur til tryggingar skilvísri og skaðlausri endurgreiðslu skuldabréfanna skv. endanlegum skilmálum, nema hægt sé að bæta úr vanefndinni og bætt sé úr vanefndinni innan 35 daga. g) Röng yfirlýsing. Ef einhver þeirra yfirlýsinga útgefanda sem fram koma í endanlegum skilmálum, birtum í tengslum við skráningu flokksins á Aðalmarkað Nasdaq Iceland hf., reynist vera röng að verulegu leyti, nema útgefandi geti sýnt fram á að slík yfirlýsing hafi verið veitt fyrir mistök eða óviljandi og útgefandi geti leiðrétt áhrif hinnar röngu yfirlýsingar innan 35 daga. h) Vanefndir annarra skuldbindinga. Ef útgefandi innir ekki af hendi á gjalddaga greiðslu samkvæmt einhverjum samningi eða samningum sem leggur á útgefanda greiðsluskyldu og samningurinn hafi annað hvort verið gjaldfelldur eða gjaldfellingarheimild hefur myndast, enda sé samtala þeirra skulda sem gjaldfallin er eða heimilt er að gjaldfella, hærri en kr. 250.000.000, nema slík vanefnd stafi af réttlætanlegum mótmælum af hálfu útgefanda og eðlilegum vörnum sé haldið uppi. i) Fullnustuaðgerðir. Ef árangurslaust fjárnám er gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldprotaskipti á búi hans, óskað er eftir greiðslustöðvun eða útgefandi leiti nauðasamninga eða eignir hans auglýstar á nauðungaruppboði, nema útgefandi haldi uppi eðlilegum vörnum og beiðni eða ósk sem að framan getur eigi augljóslega ekki stoð í lögum. j) Ógjaldfærni. Ef staða útgefanda verður slík að honum ber skylda, samkvæmt lögum um gjaldprotaskipti o.fl. nr. 21/1991, til að gefa bú sitt upp til gjaldprotaskipta.
Gjaldfelling	Ef vanefndartilvik, eins og það er skilgreint hér að framan, hefur átt sér stað, þá er kröfuhafa heimilt að óska eftir því að umboðsmaður kröfuhafa boði til kröfuhafafundar til að ákveða hvort gjaldfella eigi skuldabréfin. Ef umboðsmaður verður var við vanefndartilvik, þá ber honum skylda til að boða til kröfuhafafundar. Einungis er hægt að taka ákvörðun um gjaldfellingu á kröfuhafafundi og hefur sérhver kröfuhafi því ekki einhliða rétt til að gjaldfella skuldabréf í sinni eigu ef vanefndartilvik hefur átt sér stað. Um form og efn kröfuhafafunda, samþykkishlutföll og annað fer eftir ákvæðum umboðssamnings sem gerður hefur verið í tengslum við útgáfu á skuldabréfaflokknum.



Sértækt tryggingafyrirkomulag	Hugtök sem notuð eru í tengslum við sértæka tryggingafyrirkomulagið sem lýst er hér á eftir skulu hafa sömu merkingu og fram kemur í skilmála 15.2 (Skilgreiningar í tengslum við almenna tryggingafyrirkomulagið) í grunnlýsingu útgefanda sem dagsett er 17. september 2018. Skuldabréfin eru veðtryggð samkvæmt sértæka tryggingafyrirkomulaginu og því gildir eftirfarandi um skuldabréfin: Með sértæka tryggingafyrirkomulaginu er átt við það fyrirkomulag trygginga sem stofnað var til þann 25. september 2018 með útgáfu veðsamnings-tryggingarbréfs og undirritun veðhafasamkomulags, umboðssamnings og samnings við staðfestingaraðila, eftir atvikum eins og fyrrgreindum samningum kann að vera breytt, en skjölin má finna á vefsíðu útgefanda, nú www.regin.is/fjarfestavefur/skuldabrefautbod. Ofangreind skjöl gilda einungis um skuldabréf sem veðtryggð eru samkvæmt sértæka tryggingafyrirkomulaginu og ná því ekki til óveðtryggðra skuldaskjala og skuldaskjala sem eru veðtryggt samkvæmt almenna tryggingafyrirkomulaginu, né heldur annarra sértækra tryggingafyrirkomulaga sem útgefandi kann að stofna til. Eingöngu eigendur skuldaskjala sem eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulagi njóta trygginga í veðandlagi sértæks tryggingafyrirkomulags. Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu skuldabréfa sem gefin eru út með veði samkvæmt sértæka tryggingafyrirkomulaginu hafa veðsalar gefið út tryggingarbréf að fjárhæð 17.400.000.000 kr. þar sem tiltekna eignir eru settar að veði. Um er að ræða veð í tilgreindum fasteignum, innstæðum á tilgreindum bankareikningum og tilgreindum vörslureikningum, ásamt fjármálagerningum sem skráðir eru á vörslureikningana á hverjum tíma. Útgefandi hefur heimild til að óska eftir því að nýjar eignir verði settar að veði samkvæmt tryggingarbréfinu og/eða að tiltekna eignir verði leystar úr veðböndum í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins, ef uppgreiðsluverðmæti þeirra krafna sem tryggðar eru samkvæmt tryggingarbréfinu fari ekki, eftir þær breytingar sem óskað er eftir, yfir 65% af verðmæti veðsettra eigna, eftir þær breytingar sem útgefandi óskar eftir að gera á veðum. Sé hins vegar um að ræða afléttingu veða af fasteigninni að Katrínartúni 2, fastanr. 230-4226, merkt 03 0101, þarf samþykki kröfuhafafundar fyrir slíkri breytingu og er áskilið samþykki 9/10 hluta kröfuhafa í veðbréfaflokki, miðað við fjárhæð. Þá er útgefanda heimilt að bæta nýjum skuldbindingum við þær kröfur sem þegar eru tryggðar með tryggingarbréfinu, að því skilyrði uppfylltu að lánaþekja fari ekki umfram 65% við slíka breytingu. Þær nýju skuldbindingar sem heimilt er að bæta við kröfur sem tryggðar eru samkvæmt tryggingarbréfinu, sbr. framangreint, geta verið kröfur á grundvelli skuldaskjala sem gefin eru út á grundvelli grunnlýsingar útgefanda sem dagsett er 17. september 2018 ásamt viðaukum eða uppfærslum á henni, eða aðrar kröfur, t.d. kröfur samkvæmt lánssamningi við fjármálastofnun. Við mat á virði veðsettra eigna skal farið eftir þeirri aðferðarfræði sem lýst er í viðauka I við veðhafasamkomulagið. Þrátt fyrir framangreint geta þær skuldbindingar sem tryggðar eru samkvæmt sértæka tryggingafyrirkomulaginu aldrei orðið hærri en sem nemur kr. 17.400.000.000 kr. Fjárhagslegar kvaðir vegna allra skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum og eru veðtryggð samkvæmt sértæka tryggingafyrirkomulaginu eru þær sömu. Á prófunardögum skal lánaþekja, eins og hún er skilgreind í
---	---



skilmálunum, ekki vera hærri en 75%, vaxtaþekja eins og hún er skilgreind í skilmálunum skal ekki vera undir 1,50 og eiginfjárhlutfall, eins og það er skilgreint í skilmálunum, skal ávallt vera jafnt eða yfir 25%. Prófunardagar vegna fjárhagslegra skilmála eru tilgreindir í endanlegum skilmálum, þ.m.t. fyrsti prófunardagur.

Með veðhafasamkomulaginu er skipaður veðgæsluaðili fyrir sértæka tryggingafyrirkomulagið, en veðgæsluaðili gætir hagsmuna veðhafa gagnvart útgefanda og veðsölum og er í samskiptum við umboðsmenn kröfuhafa. Hlutverki veðgæsluaðila er nánar lýst í veðhafasamkomulaginu og umfjöllun um veðhafasamkomulagið hér að neðan.

Skipa skal óháðan umboðsmann kröfuhafa fyrir hvern flokk skuldaskjala sem gefinn er út undir útgáfurammanum og gildir það um alla flokka skuldaskjala sem eru veðtryggðir samkvæmt sértæka tryggingafyrirkomulaginu. Meginhlutverk umboðsmanns kröfuhafa er að gæta hagsmuna þeirra eigenda skuldaskjala sem gefin verða út undir viðkomandi flokki og koma fram fyrir hönd þeirra. Hlutverki umboðsmanns kröfuhafa er nánar lýst í umboðssamningnum og umfjöllun um samning við umboðsmann kröfuhafa hér að neðan.

Skipaður hefur verið staðfestingaraðili fyrir sértæka tryggingafyrirkomulagið og gegnir staðfestingaraðili því hlutverki fyrir alla flokka skuldaskjala sem eru veðtryggð samkvæmt sértæka tryggingafyrirkomulaginu. Staðfestingaraðili fer yfir forsendur og útreikninga við veðsetningu í upphafi og vegna staðfestingar á skýrslum um lánaþekju og skýrslum um fjárhagslegar kvaðir, frá útgefanda. Hlutverki staðfestingaraðila er nánar lýst í samningi við staðfestingaraðila í umfjöllun um samning við staðfestingaraðila hér að neðan.

Með því að fjárfesta í skuldabréfum sem falla undir sértæka tryggingafyrirkomulagið þá samþykkja fjárfestar sjálfkrafa efni ofangreindra skjala og að hlíta ákvæðum þeirra. Mikilvægt er fyrir kröfuhafa að kynna sér vel ákvæði skjalanna þar sem þau fela m.a. í sér að kröfuhafar afsala sér ákveðnum réttindum sem þeir ella hefðu skv. íslenskum lögum. Þannig er t.a.m. einungis hægt að gjaldfella skuldabréfin með ákvörðun sem tekin er á kröfuhafafundi með samþykki þess hlutfalls kröfuhafa, m.v. fjárhæð sem fram kemur í umboðssamningi. Einnig hafa veðhafar afsalað sér rétti til að ganga að veðum að eigin frumkvæði, en ákvarðanir varðandi fullnustu veða er tekin á veðhafafundi með því hlutfalli veðhafa sem fram kemur í veðhafasamkomulagi.

Lýsing á helstu ákvæðum veðsamnings-tryggingarbréfs, veðhafasamkomulags, umboðssamnings og samning við staðfestingaraðila má finna hér á eftir. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér skjölin í heild sinni en þau má nálgast á vefsíðu útgefanda, nú www.reginn.is/fjarfestavefur/skuldabrefautbod.

Veðsamningur-tryggingarbréf

a) Almennt

Í tengslum við sértæka tryggingafyrirkomulagið hefur verið gerður veðsamningur-tryggingarbréf (hér eftir „**tryggingarbréf**“) þar sem veðsalar setja tilgreindar eignir sínar að veði til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á hinum veðtryggðu kröfum, dags. 25. september 2018. Þær eignir sem settar eru að veði á hverjum tíma koma fram í viðauka við tryggingarbréfið og með þeim veðrétti sem þar er tilgreindur og geta það verið fasteignir, handveð í innstæðu á bankareikningum, handveð í VS- reikningum ásamt öllum þeim fjármálagerningum sem eru skráðir á VS-reikningana á hverjum tíma.



Upplýsingar um veðandlagið eru birtar á vefsíðu útgefanda, www.reginn.is/fjarfestavefur/skuldbrefautbod/, í tengslum við birtingu skýrslu um lánaþekju og skýrslu um fjárhagslegar kvaðir.

b) Umboð til veðgæsluaðila

Samhliða tryggingarbréfinu var gerður veðhafasamningur sem kveður á um að veðgæsluaðili fari með öll réttindi veðhafa í tengslum við hinar veðsettu eignir. Í tryggingarbréfinu veita veðsalar veðgæsluaðila fullt og ótakmarkað umboð til framkvæma hverja þá skyldu sem veðsali hefur undirgengist samkvæmt tryggingarbréfinu, en ekki framkvæmt, þrátt fyrir áskorun veðgæsluaðila og framkvæma allt það sem er nauðsynlegt í tengslum við fullnustu veðsins samkvæmt ákvæðum tryggingarbréfsins og veðsali sinnir ekki, þrátt fyrir áskorun veðgæsluaðila, þ.m.t. að undirrita öll skjöl f.h. veðsala í tengslum við framsal á hinu veðsetta. Umboð veðgæsluaðila og þau réttindi sem honum eru fengin samkvæmt tryggingarbréfinu eru eingöngu til að vernda hagsmuni veðhafa og er veðgæsluaðili aldrei skuldbundinn gagnvart útgefanda eða veðsala til að nýta umboðið eða réttindin. Veðgæsluaðili er þó ávallt ábyrgur fyrir þeim fjármunum sem hann raunverulega móttekur sem veðgæsluaðili.

c) Annað

Veðsölum er óheimilt að framselja réttindi sín og skyldur til annarra aðila samkvæmt tryggingarbréfinu, nema fyrir liggi skriflegt samþykki veðgæsluaðila. Veðsali má framselja veðsettar eignir til félaga sem eru innan samstæðu útgefanda, að uppfylltu því skilyrði að samhliða framsalinu þá gerist framsalshafi aðili að veðhafasamkomulaginu og tryggingarbréfinu, sem veðsali, og undirriti öll skjöl því tengdu samkvæmt einhliða mati veðgæsluaðila.

Þær eignir sem eru veðsettar samkvæmt tryggingarbréfinu standa til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu hinna veðtryggðu krafna þar til þær hafa verið að fullu uppgreiddar með óafturkræfum og skilyrðislausum hætti.

Veðhafasamkomulag

a) Almenn

Gert hefur verið veðhafasamkomulag á milli útgefanda, veðsala, veðgæsluaðila og umboðsmanna kröfuhafa fyrir hönd kröfuhafa. Markmið veðhafasamkomulagsins er að veita öllum kröfuhöfum sem eiga kröfur tryggðar undir sértæka tryggingafyrirkomulaginu sömu veðtryggingar fyrir kröfum sínum, þar sem tryggður er jafn réttur kröfuhafa að veðtryggingum sem útgefandi og veðsalar kunna að veita hverju sinni.

Þær tegundir eigna sem hægt er að veðsetja undir tryggingarbréfinu á hverjum tíma skulu takmarkast við fasteignir, innstæður á bankareikningi og fjármálagerninga. Auk þess er veðsölum óheimilt að veðsetja leigutekjur af veðsettum fasteignum. Í viðauka I við veðhafasamkomulagið er tilgreint með hvaða hætti verðmeta skuli veðsettar eignir. Fasteignir skulu verðmetnar í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla og góðar reikningsskilavenjur. Verðmæti fasteigna eins og það er birt í sérhverri skýrslu um lánaþekju skal haldast þar til búið er að gefa út nýja skýrslu um lánaþekju, og því verða eingöngu þær eignir sem eru fjarlægðar eða bætt við hinar veðsettu eignir verðmetnar sérstaklega þegar það á við. Innstæður á bankareikningi skal verðmeta á bókfærðu virði þeirra á hverjum tíma. Verðbréfa verðbréfareikningi sem skráð eru í Kauphöll skal verðmeta miðað við skráð gengi viðkomandi verðbréfa í dagslok daginn áður en ný skýrsla um lánaþekju er gefin út.



Ef um er að ræða eign í óskráðum verðbréfasjóðum skal verðmeta þá eign miðað við skráð innlausnarvirði hluta í viðkomandi sjóði eins og það er skráð í dagslok daginn áður en ný skýrsla um lánaþekju er gefin út.

Útgefandi hefur heimild til að breyta veðtryggingum og bæta við skuldbindingum sem eru tryggðar samkvæmt tryggingarbréfinu, að því gefnu að ákveðin skilyrði, sem fram koma í veðhafasamkomulaginu eru uppfyllt. Sé hins vegar um að ræða afléttingu veða af fasteigninni að Katrínartúni 2, fastanr. 230-4226, merkt 03 0101, þarf samþykki kröfuhafafundar fyrir slíkri breytingu og er áskilið samþykki 9/10 hluta kröfuhafa í verðbréfaflokki, miðað við fjárhæð. Óháðir aðilar, veðgæsluaðili og staðfestingaraðili, eru skipaðir til að fylgjast með því að allar breytingar sem gerðar eru, séu í samræmi við veðhafasamkomulagið, ásamt því að gæta jafnt að hagsmunum allra veðhafa. Með veðhafasamkomulaginu er skipaður veðgæsluaðili fyrir sértæka tryggingafyrirkomulagið þar sem hann undirgengst að gegna þeim hlutverkum og þeim skyldum sem honum eru faldar í veðhafasamkomulaginu og sem jafnframt leiða af skilmálum fjármögnunarskjala og koma fram í grunnlýsingu. Útgefandi hefur skuldbundið sig til þess að fasteignir veðsafnsins séu verslunar- og skrifstofuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu.

Veðgæsluaðili er í upphafi skipaður af útgefanda. Starfsskyldur veðgæsluaðila eru þó alfarið gagnvart veðhöfum og hefur útgefandi ekkert boðvald yfir veðgæsluaðila og er óheimilt að hafa áhrif á störf hans eða skipun, nema að svo miklu leyti sem sérstaklega er kveðið á um í veðhafasamkomulaginu.

b) Aðild og forgangsréttur

Aðild veðhafa að veðhafasamkomulaginu er með þeim hætti að sérhver umboðsmaður kröfuhafa þarf að undirrita og afhenda veðgæsluaðila aðildaryfirlýsingu að veðhafasamkomulaginu, fyrir hönd þeirra veðhafa sem hann er í umboði fyrir. Við afhendingu umboðsmanns kröfuhafa á aðildaryfirlýsingu til veðgæsluaðila öðlast kröfuhafi jafnframt réttindi sem veðhafi samkvæmt tryggingarbréfinu.

Með aðild að veðhafasamkomulaginu samþykkja veðhafar að allir veðhafar njóti hlutfallslega jafns réttar í tengslum við þær veðsettu eignir sem útgefandi og veðsali hafa sett að veði með tryggingarbréfinu. Veðhafar afsala sér jafnframt rétti sínum til að grípa til sjálfstæðra aðgerða til innheimtu og fullnustu, nema í samræmi við veðhafasamkomulagið. Útgefanda eða félagi í samstæðunni er óheimilt að veita einum veðhafa hvers konar viðbótarveð vegna skuldbindinga sem eru tryggðar með tryggingafyrirkomulaginu, nema öllum veðhöfum sé jafnframt veitt sama viðbótarveð.

c) Hreyfingar á veðum, skýrsla um lánaþekju og skýrsla um fjárhagslegar kvaðir

Útgefandi hefur heimild til að óska eftir því við veðgæsluaðila að breytingar séu gerðar á veðsettum eignum, með því að tiltekna eignir séu leystar úr veðböndum og/eða eignir veðsettar. Veðgæsluaðili skal verða við slíkri ósk, enda fari lánaþekja ekki umfram 65% við slíka breytingu, en samþykki kröfuhafafundar þarf fyrir afléttingu af fasteigninni að Katrínartúni 2, fastanr. 230-4226, merkt 03 0101, og er áskilið samþykki 9/10 hluta kröfuhafa í verðbréfaflokki, miðað við fjárhæð. Útgefanda er jafnframt heimilt að bæta nýjum skuldbindingum við þær skuldir sem þegar eru tryggðar með tryggingarbréfi, með því skilyrði að lánaþekja fari ekki umfram 65% við slíka breytingu. Þær skuldbindingar sem tryggðar eru samkvæmt sértæka tryggingafyrirkomulaginu geta þó aldrei orðið hærri en sem nemur kr. 17.400.000.000 kr. Til þess að fyrrgreindar breytingar taki gildi skal útgefandi



afhenda veðgæsluaðila skýrslu um lánaþekju, staðfesta af staðfestingaraðila, sem staðfestir lánaþekju eftir breytingu, og útgefandi og viðeigandi veðsalar undirrita öll nauðsynleg skjöl vegna breytingarinnar. Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda staðfestingaraðila skýrslu um fjárhagslegar kvaðir samkvæmt því sem mælt er fyrir um í samningi við staðfestingaraðila.

d) Veðgæsluaðili

Íslög ehf., kt. 690312-1150, Túngötu 6, 101 Reykjavík, er veðgæsluaðili vegna sértæka tryggingafyrirkomulagsins. Veðgæsluaðili skal vera óháður samstæðu útgefanda í störfum sínum fyrir veðhafa. Veðgæsluaðili má ekki hafa starfað fyrir samstæðu útgefanda á síðustu tveimur árum, hvorki beint né óbeint, og er honum óheimilt að taka að sér störf eða verkefni fyrir samstæðu útgefanda á gildistíma veðhafasamkomulagsins. Framangreint kemur þó ekki í veg fyrir að hann geti tekið að sér hlutverk umboðsmanns kröfuhafa samkvæmt umboðssamningi, enda eru skyldur veðgæsluaðila sem umboðsmanns kröfuhafa og veðgæsluaðila í þágu kröfuhafa en ekki samstæðu útgefanda. Veðgæsluaðili skal búa yfir nægilegri þekkingu til að gegna starfinu. Veðgæsluaðili skal vera lögmannsstofa, með sérþekkingu á viðkomandi sviði, með fullnægjandi þekkingu á fasteignum, verðbréfamarkaði og fjármögnun sambærilegra félaga og útgefanda og að öðru leyti með burði til að gegna hlutverkinu, m.a. með tilliti til stærðar og rekstraröryggis. Veðhafar geta tekið ákvörðun um það á veðhafafundi að segja veðgæsluaðila upp störfum og fela útgefanda að skipa nýjan í hans stað, með fyrirvara um samþykki veðhafa. Vilji veðgæsluaðili láta af störfum skal hann upplýsa útgefanda um það og skal útgefandi þá skipa nýjan veðgæsluaðila, með fyrirvara um samþykki veðhafa.

Veðgæsluaðili skal gæta hagsmuna veðhafa gagnvart útgefanda og veðsölum og vera í samskiptum við umboðsmenn kröfuhafa.

Hlutverk og skyldur veðgæsluaðila felast í að ganga úr skugga um að tryggingarbréfi sé réttilega þinglýst og að veðin sem veitt eru samkvæmt því séu gild. Veðgæsluaðili skal hafa fullt umboð útgefanda, veðsala og veðhafa til að undirrita skjöl í tengslum við það hlutverk. Veðgæsluaðili skal afhenda tryggingarbréf og skjöl vegna breytinga á því til þinglýsingar og halda utan um og varðveita öll frumrit veðskjala og annarra gagna sem hann fær afhent. Veðgæsluaðili heldur utan um aðildaryfirlýsingar og hefur umboð frá útgefanda og veðsölum til að taka á móti aðildaryfirlýsingum. Sé nauðsynlegt að þinglýsa skjölum vegna slíkra breytinga skal veðgæsluaðili gera það án tafar og eigi síðar en innan tveggja virkra daga frá móttöku. Ef gefinn er út nýr verðbréfaflokkur með veði samkvæmt sértæka tryggingafyrirkomulaginu eða ný lánaskjöl felld þar undir þarf nýr umboðsmaður kröfuhafa að gerast aðili að veðhafasamkomulaginu og ber veðgæsluaðila þá að tryggja að fullnægjandi breytingar séu gerðar á tryggingarbréfinu. Sé nauðsynlegt að þinglýsa skjölum vegna slíkra breytinga skal veðgæsluaðili gera það. Veðgæsluaðili hefur umsjón með og ber ábyrgð á að hreyfingar á veðsettum eignum séu réttilega framkvæmdar og réttarvernd tryggð þegar við á. Í því sambandi skal veðgæsluaðili taka við og fara yfir skýrslu um lánaþekju og senda áfram til umboðsmanna kröfuhafa til upplýsinga, þinglýsa öllum breytingum, ganga frá nýjum veðum og losa eignir undan veðum samkvæmt tryggingarbréfinu.

Veðgæsluaðili tekur við öllum gögnum frá samstæðu útgefanda og staðfestingaraðila er varða verðmat á þeim eignum sem veðsettar eru undir tryggingarbréfinu hverju sinni.



	Veðgæsluaðili hefur heimild til að kalla eftir og taka á móti öllum upplýsingum frá samstæðu útgefanda sem hann telur þörf á til að hann geti sinnt skyldum sínum samkvæmt veðhafasamkomulaginu. Veðgæsluaðili skal grípa til viðeigandi fullnustuaðgerða fyrir hönd veðhafa í samræmi við veðhafasamkomulagið og skal tilkynna umboðsmönnum kröfuhafa ef hann verður var við eitthvað við störf sín sem veðgæsluaðili sem gæti raskað tryggingarréttindum veðhafa. Veðgæsluaðili skal almennt senda afrit af öllum tilkynningum sínum til umboðsmanna kröfuhafa, til útgefanda, nema hann telji að slíkt gæti raskað hagsmunum veðhafa. e) Veðhafafundir Veðgæsluaðili boðar umboðsmenn kröfuhafa á veðhafafund ef þörf er á samþykki veðhafa í samræmi við veðhafasamkomulagið. Veðgæsluaðili er skuldbundinn til að boða til veðhafafundar ef hann fær beiðni þess efnis frá umboðsmanni kröfuhafa, útgefanda, eða að eigin frumkvæði verði hann áskynja um atriði sem hann telur nauðsynlegt að taka fyrir á veðhafafundi. Veðgæsluaðili skal eigi síðar en sjö dögum frá móttöku beiðni um veðhafafund boða til fundar með ekki minni en 14 daga og ekki lengri en 28 daga fyrirvara. Fundarboð skal sent á umboðsmenn kröfuhafa með sannanlegum hætti og þar skulu koma fram dagskrá og tillögur fyrirveðhafafund. Umboðsmenn kröfuhafa mæta fyrir hönd kröfuhafa á veðhafafundi og greiða atkvæði þar í samræmi við fyrirmæli frá þeim kröfuhöfum sem þeir sækja umboð sitt til, og eftir atvikum umboðsmenn annarra kröfuhafa. Fyrirmæli umboðsmanna kröfuhafa eru í samræmi við lögmætar ákvarðanir kröfuhafafundar fyrir viðkomandi verðbréfaflokk. Veðgæsluaðili og umboðsmenn kröfuhafa, sem og ráðgjafar þeirra og fulltrúar, eiga rétt á að sækja veðhafafund, auk annarra aðila sem veðgæsluaðili boðar, en eingöngu umboðsmenn kröfuhafa hafa atkvæðisrétt á veðhafafundum. Umboðsmenn kröfuhafa kjósa fundarstjóra og skal hann í upphafi fundar staðfesta hvort fundurinn sé ályktunarbær. Veðhafafundur er ályktanabær ef fundurinn er rétt boðaður og umboðsmenn kröfuhafa sem mæta fyrir a.m.k. 50% kröfuhafa miðað við fjárhæð, eru mættir á fundinn. Ef veðhafafundur er ekki ályktunarbær vegna ónógrar fundarsóknar skal veðgæsluaðili hætta við fundinn og boða umboðsmenn kröfuhafa á nýjan fund sem haldinn verður ekki fyrr en 7 dögum síðar og ekki seinna en 14 dögum síðar. Sá fundur er ávallt ályktanabær, óháð fundarsókn, ef til hans var boðað með réttum hætti. Þær ákvarðanir sem umboðsmenn kröfuhafa, eða fulltrúar þeirra, taka á veðhafafundum geta eingöngu verið: (i) Hvort ganga skuli að veðum sem tryggingarbréf veitir, að fullu eða að hluta, og ef það skal gert, á hvaða hátt. (ii) Hvort hefja skuli samningaviðræður við útgefanda í kjölfar vanefndatilviks. (iii) Hvort breyta eigi ákvæðum veðhafasamkomulags eða tryggingarbréfs, að undanskildum þeim breytingum sem veðgæsluaðili hefur umboð til að gera sjálfur samkvæmt veðhafasamkomulagi, eða hvort veita eigi undanþágur frá veðhafasamkomulaginu eða tryggingarbréfinu. (iv) Hvort afturkalla eigi skipun veðgæsluaðila eða staðfestingaraðila og hvort samþykkja eigi nýjan veðgæsluaðila eða staðfestingaraðila.
--	--



	Á veðhafafundi miðast atkvæðisréttur umboðsmanna kröfuhafa við uppgreiðsluverðmæti verðbréfa verðbréfaflokks, eða þeirra krafna, sem hann er í umboði fyrir sem hlutfall af uppgreiðsluverðmæti allra þeirra krafna sem tryggðar eru samkvæmt sértæku tryggingafyrirkomulaginu, eins og það er við lok dags daginn fyrir veðhafafund, að teknu tilliti til verðbréfa með veði skv. sértæka tryggingafyrirkomulaginu sem eru í eigu útgefanda eða félaga í samstæðu útgefanda, en þau bera ekki atkvæðisrétt og eru ekki tekin með við útreikning á samþykkishlutfalli. Umboðsmenn kröfuhafa skulu tilkynna veðgæsluaðila um hvort verðbréf í viðkomandi flokki séu í eigu útgefanda eða félaga í samstæðu útgefanda og eftir atvikum uppgreiðsluverðmæti þeirra verðbréfa. Sérhver umboðsmaður kröfuhafa skal leggja fram upplýsingar um uppgreiðsluverðmæti verðbréfa þess verðbréfaflokks, eða þeirra krafna, sem hann er í umboði fyrir. Ef ágreiningsmál koma upp í tengslum við atkvæðisrétt á veðhafafundi skal fundarstjóri leysa úr þeim ágreiningi og er úrlausn hans bindandi fyrir alla aðila. Ákvarðanir sem teknar eru á ályktanabærum veðhafafundi binda alla veðhafa sem tryggðir eru samkvæmt sértæka tryggingafyrirkomulaginu. Almennt þarf samþykki 2/3 hluta atkvæða sem farið er með á veðhafafundi til ákvarðanatöku. Ákvarðanir um eftirgjöf trygginga eða þegar auka á við þær skuldbindingar sem tryggðar eru samkvæmt sértæka tryggingafyrirkomulaginu, þarfnast samþykkis 9/10 hluta atkvæða sem farið er með á veðhafafundi, að svo miklu leyti sem slíkar breytingar eru ekki sérstaklega heimilaðar í veðhafasamkomulaginu. f) Úrræði veðhafa og fullnusta veðtrygginga Veðhafafundur getur tekið ákvörðun um að hefja samningaviðræður við útgefanda vegna vanefndatilviks og skal þá skipuð samninganefnd fyrir hönd veðhafa til að semja við útgefanda og eftir atvikum veðsala. Samninganefndin skal samanstanda af öllum umboðsmönnum kröfuhafa, ásamt tveimur aðilum tilnefndum af veðhöfum. Samninganefndin skal boða útgefanda á fyrsta fund innan 14 daga frá þeim degi sem ákvörðun um skipan hennar er tekin. Samninganefndin og útgefandi skulu í sameiningu útbúa tillögur til lausna, sem leggja skal fyrir veðhafafund til samþykktar. Eftir atvikum skal gera skriflegt samkomulag milli útgefanda og umboðsmanna kröfuhafa vegna þeirrar lausnar sem samþykkt er á veðhafafundi, eigi síðar en sex mánuðum frá því að ákvörðun um skipan samninganefndar var tekin, og bindur samkomulagið alla veðhafa, útgefanda og veðsala. Ef aðilar komast ekki að samkomulagi innan þess tíma skal halda nýjan veðhafafund til að ákvarða hvort og með hvaða hætti ganga eigi að veðum í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins. Ef ekki er tekin ákvörðun á veðhafafundi að ganga að veðum og, ef við á, samningaviðræður hafa ekki skilað niðurstöðu og 6 mánuðir eru liðnir frá þeim veðhafafundi sem haldinn var í kjölfar vanefndatilviks, getur umboðsmaður kröfuhafa falið veðgæsluaðila að ganga að veðum að svo miklu leyti sem þörf er á til að greiða kröfu viðkomandi verðbréfaflokks. Ef fullnusta veða í samræmi við framangreint leiðir ekki til fullrar greiðslu viðkomandi verðbréfaflokks er umboðsmanni kröfuhafa heimilt að beita öðrum þeim fullnustuaðgerðum sem veðhöfum stæðu almennt til boða, ef ekki væri fyrir veðhafasamkomulagið. Með veðhafasamkomulaginu afsala veðhafar sér rétti til að ganga að veðum að eigin frumkvæði ef frá er talið fyrrgreint úrræði. Fullnusta hinna veðsettu eigna skal fara fram í samræmi við ákvæði tryggingarbréfsins, veðhafasamkomulagsins og ákvarðana veðhafafunda. Veðgæsluaðili annast fullnustuaðgerðir í samræmi við ákvarðanir veðhafafundar.
--	--



Veðgæsluaðili móttækur greiðslur vegna fullnustuaðgerða og úthlutar til umboðsmanna kröfuhafa í hlutfalli við útistandandi kröfur veðhafa á hendur samstæðunni. Móttaki veðgæsluaðili fjármuni vegna fullnustu sem duga ekki til fullrar greiðslu allra krafna sem gjaldfallnar eru samkvæmt fjármögnunarskjölunum kemur fram í veðhafasamkomulagi í hvaða röð ráðstafa skuli greiðslunum.

Umboðssamningur

a) Almennt

Íslög ehf., kt. 690312-1150, Túngötu 6, 101 Reykjavík, hafa verið skipuð sem umboðsmaður kröfuhafa vegna skuldabréfaflokksins. Útgefandi ber allan kostnað af störfum umboðsmanns kröfuhafa.

Sami umboðsmaður kröfuhafa skal vera fyrir alla kröfuhafa verðbréfa sem tilheyra sama verðbréfaflokki. Meginhlutverk umboðsmanns kröfuhafa er að gæta hagsmuna þeirra eigenda verðbréfa sem gefin verða út undir viðkomandi flokki og koma fram fyrir hönd þeirra og skal hann gæta hagsmuna allra kröfuhafa jafnt.

Þrátt fyrir að umboðsmaður kröfuhafa sé í upphafi skipaður af útgefanda eru starfsskyldur hans þó alfarið gagnvart kröfuhöfum, og öðrum sem eiga kröfur sem tryggðar eru samkvæmt sértæka tryggingafyrirkomulaginu. Útgefandi hefur ekkert boðvald yfir umboðsmanni kröfuhafa og er ekki heimilt að hafa áhrif á störf hans eða skipun, nema að svo miklu leyti sem sérstaklega er kveðið á um í umboðssamningi.

Kröfuhafar geta tekið ákvörðun á kröfuhafafundi um að segja umboðsmanni kröfuhafa upp störfum og fela útgefanda að skipa nýjan í hans stað, með fyrirvara um samþykki kröfuhafa. Vilji umboðsmaður kröfuhafa láta af störfum skal hann þegar í stað upplýsa útgefanda um það og skal útgefandi þá, eins fljótt og kostur er, skipa nýjan umboðsmann kröfuhafa, með fyrirvara um samþykki kröfuhafa.

Umboðsmaður kröfuhafa skal vera óháður samstæðunni í störfum sínum fyrir kröfuhafa og má ekki hafa starfað fyrir samstæðuna á síðustu tveimur árum, hvorki beint né óbeint, og er honum óheimilt að taka að sér störf eða verkefni fyrir samstæðuna á gildistíma umboðssamningsins. Framangreint kemur ekki í veg fyrir að umboðsmaður kröfuhafa hafi með höndum hlutverk veðgæsluaðila eða hlutverk umboðsmanns kröfuhafa, enda eru skyldur umboðsmanns kröfuhafa sem umboðsmanns kröfuhafa og veðgæsluaðila, í þágu kröfuhafa en ekki samstæðunnar. Umboðsmaður kröfuhafa skal búa yfir nægilegri þekkingu til að gegna starfinu og skal hann vera lögmannsstofa, endurskoðunarskrifstofa, fjármálafyrirtæki eða annar aðili með sérþekkingu á viðkomandi sviði með fullnægjandi þekkingu á fasteignum, verðbréfamarkaði og fjármögnun sambærilegra félaga og útgefanda og að öðru leyti með burði til að gegna hlutverkinu, m.a. með tilliti til stærðar og rekstraröryggis.

Með því að kaupa skuldaskjöl samþykkir viðkomandi kröfuhafi fyrir sitt leyti framangreint fyrirkomulag og efni umboðssamnings viðkomandi flokks skuldaskjala sem nálgast má á heimasíðu útgefanda, nú www.reginn.is/fjarfestavfur/skuldabrefautbod/.

b) Hlutverk og skyldur umboðsmanns kröfuhafa

Umboðsmaður kröfuhafa hefur fullt og ótakmarkað umboð kröfuhafa til að annast þau verkefni sem honum eru fengin á grundvelli umboðssamningsins. Umboðsmaður kröfuhafa skal í störfum sínum gæta hagsmuna allra kröfuhafa gagnvart útgefanda, veðsölum, staðfestingaraðila og veðgæsluaðila. Jafnframt skal



	umboðsmaður kröfuhafa gæta þess í störfum sínum að mismuna ekki kröfuhöfum og að allir kröfuhafar njóti hlutfallslega jafns réttar innbyrðis. Umboðsmaður kröfuhafa skal koma fram fyrir hönd kröfuhafa gagnvart útgefanda, veðsölum, veðgæsluaðila og staðfestingaraðila og annast öll samskipti við framangreinda aðila fyrir hönd kröfuhafa. Þá skal umboðsmaður kröfuhafa varðveita öll skjöl sem hann móttækur frá þessum aðilum á grundvelli umboðssamningsins og framsenda til kröfuhafa til upplýsinga. Umboðsmanni kröfuhafa skal vera heimilt að óska eftir og taka við upplýsingum frá verðbréfamiðstöð um kröfuhafa á hverjum tíma og afhenda útgefanda. Umboðsmanni kröfuhafa ber ekki skylda til að staðreyna efni skjala nema sérstaklega sé kveðið á um slíkt í umboðssamningi. Ef umboðsmaður kröfuhafa verður var við vanefnd útgefanda eða veðsala á skuldbindingum sínum samkvæmt fjármögnunarskjölum, skal hann senda áskorun til útgefanda um að bæta úr vanefnd innan tilskilins frests, ef við á. Verði ekki bætt úr vanefnd innan tilskilinna tímamarka, eða að öðru leyti heimild er til þess að gjaldfella kröfur samkvæmt verðbréfunum, skal umboðsmaður kröfuhafa boða til kröfuhafafundar í samræmi við ákvæði umboðssamningsins. Hafi kröfuhafar tekið ákvörðun á kröfuhafafundi um að gjaldfella kröfur sínar skal umboðsmaður kröfuhafa fara eftir þeim fyrirmælum sem kröfuhafar samþykkja á kröfuhafafundi um mögulegar fullnustuaðgerðir og framkvæmd þeirra í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins. Fjármunum sem umboðsmaður kröfuhafa móttækur á grundvelli fullnustuaðgerða skal ráðstafað til kröfuhafa í þeirri röð og með þeim hætti sem mælt er fyrir um í veðhafasamkomulaginu. c) Kröfuhafafundur Ef umboðsmaður kröfuhafa telur nauðsynlegt eða æskilegt að bera undir kröfuhafa málefni sem tengjast fjármögnunarskjölunum, umboðssamningnum, veðhafasamkomulaginu, samningi við staðfestingaraðila eða öðrum atriðum skal umboðsmaður boða til kröfuhafafundar. Umboðsmaður skal boða til kröfuhafafundar eins fljótt og auðið er í eftirfarandi tilfellum: (i) Ef útgefandi eða veðgæsluaðili óskar eftir því, eða ef veðgæsluaðili boðar veðhafafund; (ii) í kjölfar vanefnda samkvæmt fjármögnunarskjölum, sem ekki hefur verið bætt úr, sem umboðsmaður kröfuhafa verður var við eða sem útgefandi hefur tilkynnt um; (iii) ef ¼ hluti kröfuhafa, miðað við fjárhæð, óskar eftir fundi; (iv) ef staðfestingaraðili tilkynnir að hann muni ekki staðfesta skýrslu um lánaþekju eða skýrslu um fjárhagslegar kvaðir eða ef staðfestingaraðili hefur ekki sent umboðsmanni kröfuhafa niðurstöðu sína innan þeirra tímamarka sem tilgreind eru í samningi við staðfestingaraðila; eða (v) ef umboðsmaður kröfuhafa telur rétt vegna annarra atvika. Umboðsmaður skal ávallt boða alla kröfuhafa á kröfuhafafundi, en einnig er honum heimilt að boða útgefanda, staðfestingaraðila, veðgæsluaðila eða aðra aðila, telji hann slíkt nauðsynlegt eða æskilegt vegna dagskrárliða. Umboðsmaður kröfuhafa skal boða til kröfuhafafundar með að lágmarki 7 daga fyrirvara og að hámarki 21 daga fyrirvara. Dagskrá, tillögur og gögn skulu send kröfuhöfum með sama hætti og boðun með að lágmarki 7 daga fyrirvara. Kröfuhafafundir eru boðaðir með tilkynningu til kröfuhafa í gegnum kerfi verðbréfamiðstöðvar. Umboðsmaður
--	---



kröfuhafa skal tilkynna útgefanda um fyrirhugaða boðun kröfuhafafundar tímanlega til þess að gefa honum kost á því að uppfylla upplýsingaskyldu sína samkvæmt lögum nr. 108/2007, um verðbréfiðskipti. Þá skal umboðsmaður kröfuhafa tilkynna niðurstöður fundarins með sama hætti.

Umboðsmaður kröfuhafa ákveður dagskrá kröfuhafafundar. Kröfuhafar kjósa fundarstjóra á kröfuhafafundi. Fundarstjóri staðfestir í upphafi fundar hvort fundur sé ályktanabær. Til þess að kröfuhafafundur sé ályktanabær þarf fundurinn að hafa verið rétt boðaður í samræmi við umboðssamninginn og fulltrúar að lágmarki 50% kröfuhafa, miðað við fjárhæð, að vera mættir á fundinn. Ef kröfuhafafundur er ekki ályktanabær vegna ónógrar fundarsóknar skal umboðsmaður kröfuhafa hætta við fundinn og þegar í stað boða nýjan kröfuhafafund, sem skal haldinn eigi fyrr en að sjö dögum liðnum og eigi síðar en 14 dögum eftir þann fyrri. Sá fundur er ávallt ályktanabær, óháð fundarsókn, ef til hans er boðað með réttum hætti.

Atkvæðisréttur kröfuhafa á kröfuhafafundi miðast við fjárhæð kröfu sem hlutfall af útistandandi fjárhæð verðbréfanna við lok dags daginn fyrir fund. Ef upp kemur ágreiningur varðandi atkvæðisrétt kröfuhafa, þá skal fundarstjóri leysa úr þeim ágreiningi og er úrlausn hans bindandi fyrir alla aðila. Útgefandi og aðilar innan samstæðu útgefanda njóta ekki atkvæðisréttar vegna verðbréfa sem kunna að vera í þeirra eigu og eru þau ekki talin með við afmörkun samþykkishlutfalls.

Almennt þarf samþykki 2/3 hluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi til ákvarðanatöku nema annað komi fram í umboðssamningi. Ákvörðun um að gjaldfella kröfur þarfnast samþykkis meira en 1/3 hluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi. Hafi gjaldfellingarheimild myndast vegna vanefnda á greiðslu höfuðstóls eða vaxta nægir þó samþykki meira en 1/10 hluta atkvæða sem farið er með á kröfuhafafundi. Eftirfarandi ákvarðanir þarfnast þó samþykkis 9/10 hluta kröfuhafa í verðbréfaflokki miðað við fjárhæð: Breytingar á vaxtakjörum, breytingar á gjalddögum vaxta eða höfuðstóls, nema um sé að ræða einstaka tímabundnar breytingar (e. *waiver*) sem ekki eru ákveðnar til lengri tíma en sex mánaða í senn, breytingar á uppgreiðsluheimild og uppgreiðslugjaldi, breytingar á höfuðstólsfjárhæð, breytingar á umboðssamningi eða samningi við staðfestingaraðila og afléttingar af fasteigninni að Katrínartúni 2, fastanr. 230-4226, merkt 03 0101. Ákvarðanir sem teknar eru á ályktunarbærum kröfuhafafundi binda alla kröfuhafa.

Ef kröfuhafafundur samþykkir gjaldfellingu krafna skal umboðsmaður kröfuhafa tilkynna veðgæsluaðila um ákvörðunina svo fljótt sem verða má og eigi síðar en tveimur virkum dögum eftir kröfuhafafund og óska eftir því að veðhafafundur verði boðaður í samræmi við ákvæði veðhafasamkomulagsins.

Samningur við staðfestingaraðila

a) Almennt

Með samningi við staðfestingaraðila dagsettur 25. september 2018 var PricewaterhouseCoopers ehf., kt., 690681-0139, Skógarhlíð 12 105 Reykjavík (PwC) skipaður sem staðfestingaraðili fyrir alla verðbréfaflokka sem eru veðtryggðir samkvæmt sértæka tryggingafyrirkomulaginu. Með því að kaupa verðbréf með veði samkvæmt sértæka tryggingafyrirkomulaginu samþykkir viðkomandi kröfuhafi fyrir sitt leyti framangreint fyrirkomulag og efni samnings við staðfestingaraðila, eftir atvikum eins og honum kann að vera breytt, sem nálgast má á heimasíðu útgefanda, nú www.reginn.is/fjarfestavefur/skuldabrefautbod/.



Staðfestingaraðili skal vera óháður samstæðunni í störfum sínum fyrir kröfuhafa. Staðfestingaraðili má ekki, á gildistíma samnings við staðfestingaraðila, hafa með höndum verkefni fyrir samstæðuna sem valda vanhæfi hans sem staðfestingaraðila. Staðfestingaraðili skal búa yfir nægilegri þekkingu til að gegna starfinu og vera endurskoðunarskrifstofa, fjármálafyrirtæki eða annar aðili með sérþekkingu á viðkomandi sviði, með fullnægjandi þekkingu á fasteignum, verðbréfamarkaði og fjármögnun félaga sambærilegum útgefanda, og að öðru leyti með burði til að gegna hlutverkinu, m.a. með tilliti til stærðar og rekstraröryggis. Staðfestingaraðili er í upphafi ráðinn af útgefanda. Starfsskyldur staðfestingaraðila eru þó alfarið gagnvart kröfuhöfum. Útgefandi hefur ekkert boðvald yfir staðfestingaraðila og er ekki heimilt að hafa áhrif á störf hans eða skipun, nema að því leyti sem kveðið er á um í samningi við staðfestingaraðila. Kröfuhafar geta tekið ákvörðun á veðhafafundi um að segja staðfestingaraðila upp störfum og fela útgefanda að skipa nýjan í hans stað, með fyrirvara um samþykki kröfuhafa. Vilji staðfestingaraðili láta af störfum skal hann þegar í stað upplýsa útgefanda um það og skal útgefandi þá, eins fljótt og kostur er, skipa nýjan staðfestingaraðila með fyrirvara um samþykki kröfuhafa.

b) Skyldur útgefanda

Áður en verðbréf með veði samkvæmt sértæka tryggingafyrirkomulaginu eru fyrst gefin út undir útgáfurammanum skal útgefandi samhliða afhendingu skýrslu um lánaþekju, afhenda staðfestingaraðila allar þær upplýsingar sem staðfestingaraðili óskar eftir og telur nauðsynlegar í tengslum við mat sitt samkvæmt samningi við staðfestingaraðila.

Útgefandi skal afhenda staðfestingaraðila skýrslu um lánaþekju og öll nauðsynleg gögn ef útgefandi hyggst óska eftir því við veðgæsluaðila að gerðar verði breytingar á tryggingarbréfi þannig að veðsettar eignir verði leystar úr veðböndum og/eða nýjar eignir veðsettar á grundvelli tryggingarbréfs. Skal útgefandi staðfesta með skýrslu um lánaþekju, sem send er staðfestingaraðila til staðfestingar, að uppgreiðsluverðmæti þeirra skuldaskjala sem tryggð eru samkvæmt tryggingarbréfi fari ekki yfir 65% af verðmæti veðsettra eigna og að skilyrði veðhafasamkomulagsins um tegund veðsettra fasteigna séu uppfyllt, eftir þær breytingar sem útgefandi óskar eftir samkvæmt framangreindu. Í skýrslu um lánaþekju sem útgefandi afhendir staðfestingaraðila skal einnig vera yfirlýsing þess efnis að samsetning eignasafnsins sé í samræmi við kvaðir samkvæmt veðhafasamkomulagi, en útgefandi hefur skuldbundið sig til þess að þegar breytingar eru gerðar á veðsettum fasteignum séu fasteignir veðsafnsins verslunar- og skrifstofuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu.

Útgefandi skal afhenda staðfestingaraðila skýrslu um lánaþekju og öll nauðsynleg gögn ef útgefandi hyggst óska eftir því við veðgæsluaðila að gerðar verði breytingar á tryggingarbréfinu þannig að bætt verið við skuldum sem tryggðar skulu samkvæmt tryggingarbréfi. Skal útgefandi staðfesta með skýrslu um lánaþekju, sem send er til staðfestingaraðila til staðfestingar, að uppgreiðsluverðmæti þeirra krafna sem tryggðar eru samkvæmt tryggingarbréfi fari ekki yfir 65% af verðmæti veðsettra eigna, eftir þær breytingar sem útgefandi óskar eftir samkvæmt framangreindu.

Útgefandi skuldbindur sig til þess að afhenda staðfestingaraðila skýrslu um fjárhagslegar kvaðir og öll nauðsynleg gögn innan þess tíma sem kveðið er á um í

	grunnlýsingu og skilmálum verðbréfa. Í skýrslunni skal vera að finna útreikning fjárhagslegra kvaða og forsendur þeirra útreikninga. Verðmat útgefanda á sérhverri veðsettri eign skal unnið í samræmi við þá aðferðarfræði sem lýst er í viðauka I við veðhafasamkomulagið. Skýrsla um lánaþekju og skýrsla um fjárhagslegar kvaðir sem útgefandi afhendir staðfestingaraðila skulu vera á því formi og með því efni sem tilgreint er í viðaukum I og II við samning við staðfestingaraðila eftir því sem við á. c) Hlutverk staðfestingaraðila Áður en verðbréf sem eru veðtryggð samkvæmt sértæka tryggingafyrirkomulaginu eru fyrst gefin út undir útgáfurammanum skal staðfestingaraðili fara yfir og leggja sjálfstætt mat á verðmæti veðsettra eigna og útreikning á lánaþekju, sem fram kemur í skýrslu um lánaþekju. Ef útgefandi eða veðsali óskar eftir að nýjum eignum sé bætt við og/eða eignir leystar úr veðböndum, leggur staðfestingaraðili sjálfstætt mat á verðmæti þeirra eigna, tegund þeirra og útreikning á lánaþekju, sem fram kemur í skýrslu um lánaþekju. Verðmat staðfestingaraðila á sérhverri veðsettri eign skal unnið í samræmi við þá aðferðarfræði sem lýst er í viðauka I við veðhafasamkomulagið. Ef útgefandi eða veðsali óskar eftir að færa nýjar skuldbindingar undir sértæka tryggingafyrirkomulagið leggur staðfestingaraðili sjálfstætt mat á útreikning á lánaþekju sem fram kemur í skýrslu um lánaþekju. Ef staðfestingaraðili er sammála verðmati, forsendum og útreikningum útgefanda skal staðfestingaraðili staðfesta viðkomandi skýrslu um lánaþekju. Ef staðfestingaraðili er ósammála verðmati, forsendum eða útreikningum útgefanda skal staðfestingaraðili óska án ástæðulauss dráttar eftir frekari gögnum eða rökstuðningi frá útgefanda eða endurskoðanda hans. Ef staðfestingaraðili er, eftir móttöku frekari gagna eða rökstuðnings, ósammála verðmati, forsendum eða útreikningum útgefanda skal staðfestingaraðili synja útgefanda um staðfestingu á skýrslunni og gera grein fyrir mati sínu. Staðfesting eða synjun staðfestingaraðila skal vera á því formi og með því efni sem fram kemur í viðauka III við samning við staðfestingaraðila. Staðfestingaraðili skal gera útgefanda og umboðsmönnum kröfuhafa grein fyrir niðurstöðu sinni samkvæmt framangreindu svo fljótt sem verða má og eigi síðar en innan fjórtán daga frá móttöku skýrslu um lánaþekju frá útgefanda. Staðfestingaraðili skal mæta á kröfuhafafundi og veðhafafundi, sé hann boðaður til þeirra, til þess að fara þar yfir forsendur sínar fyrir staðfestingu eða synjun skýrslu um lánaþekju. Þá skal staðfestingaraðili, skv. beiðni, afhenda veðgæsluaðila, umboðsmönnum kröfuhafa og útgefanda öll gögn í tengslum við forsendur staðfestingaraðila fyrir ákvörðun sinni. Staðfestingaraðili skal fara yfir útreikninga á fjárhagslegum kvöðum og forsendur þeirra sem fram koma í skýrslu um fjárhagslegar kvaðir sem útgefandi afhendir í tengslum við uppgjör í samræmi við það sem kveðið er á um í grunnlýsingu og skilmálum verðbréfa. Ef staðfestingaraðili er sammála útreikningum á fjárhagslegum kvöðum skal staðfestingaraðili staðfesta viðkomandi skýrslu. Ef staðfestingaraðili er ósammála útreikningum útgefanda skal staðfestingaraðili óska án ástæðulauss dráttar eftir frekari gögnum eða rökstuðningi frá útgefanda eða endurskoðanda hans. Ef staðfestingaraðili er, eftir móttöku frekari gagna eða rökstuðnings, ósammála verðmati, forsendum eða útreikningum útgefanda skal staðfestingaraðili synja útgefanda um staðfestingu á skýrslunni og gera grein fyrir mati sínu. Staðfesting eða synjun staðfestingaraðila skal vera á því formi og með því efni sem fram kemur í viðauka IV við samning við staðfestingaraðila. Staðfestingaraðili skal gera útgefanda og umboðsmönnum kröfuhafa grein fyrir niðurstöðu sinni eins fljótt og verða má og eigi síðar en innan 14 daga frá móttöku skýrslu um fjárhagslegar kvaðir.
--	---



Upplýsingaöflun	Útgefanda og eftir atvikum umboðsmanni kröfuhafa, er heimilt að óska eftir og móttaka upplýsingar um skráða eigendur skuldabréfanna á hverjum tíma frá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. og viðeigandi reikningsstofnunum þar sem skuldabréfin eru geymd á vörslureikningum.
Lög og varnarþing	Um skuldabréfin gilda íslensk lög, m.a. lög nr. 131/1997, um rafræna eignarskráningu verðbréfa, lög nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu og víxillög nr. 93/1933, eftir því sem við á. Einnig gilda um skuldabréfin óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf auk annarra almennra reglna íslensks samninga-, kröfu- og veðréttar. Rísi ágreiningsmál út af skuldabréfum þessum, skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

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.
Reikningur hjá vörsluaðila:	329-26-558666

Annað:

Á ekki við



3. Upplýsingar um þá sem annast útgáfulýsingu:

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

Nafn:	Símanúmer:	Netfang:
Dagbjört Erla Einarsdóttir	821 2030	dagbjort@reginn.is

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

Nafn:	Símanúmer:	Netfang:
Svana Huld Linnet, Fyrirtækjaráðgjöf Arion banka hf	444 6770	svana.huld.linnet@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.
- ☐ Útgáfa innan útgáfuheimildar.
- ☐ Viðauki – skilmálar skuldabréfs/víxils.

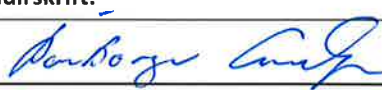


Staður:	Dagsetning:
Kópavogur	25. september 2018

F.h. útgefanda

Nafn:
Helgi S. Gunnarsson, forstjóri
Undirskrift:


F.h. reikningsstofnunar:

Nafn:
Þórbergur Guðjónsson, forstöðumaður fyrirtækjaráðgjafar
Undirskrift:


Helgi S. Gunnarsson
Kt. 070960-2819