



Reginn hf.
Grunnlýsing
vegna 70.000.000.000 króna útgáfuramma

Reginn hf., kt. 630109-1080, Hagasmára 1, Kópavogi (hér eftir „Útgefandi” og „Reginn”) mun gefa út skuldaskjöl samkvæmt þessum 70.000.000.000 króna útgáfuramma (hér eftir „útgáfuramminn”) í hverri þeirri mynt sem ákveðin er af útgefanda hverju sinni.

Skuldaskjöl sem gefin verða út undir útgáfurammanum geta verið skuldabréf og víxlar sem gefin verða út með rafrænum hætti hjá þeirri verðbréfamiðstöð sem tilgreind er í endanlegum skilmálum.

Samantlagt nafnverð allra útgefinna og útistandandi skuldaskjala sem gefin verða út undir útgáfurammanum verður ekki umfram 70.000.000.000 króna, eða jafngildi þeirrar fjárhæðar í öðrum myntum, nema tilkynnt verði um breytingu á stærð útgáfurammans.

Fjármálaeftirlitið, kt. 541298-3209, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík (hér eftir einnig „FME” og „Fjármálaeftirlitið”), sem er lögbært yfirvald samkvæmt lögum nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti (hér eftir „lög um verðbréfavíðskipti”), hefur staðfest þessa grunnlýsingu, sem dagsett er 12. desember 2019, sem grunnlýsingu í skilningi 45. gr. laga um verðbréfavíðskipti (hér eftir „grunnlýsingin”). Grunnlýsingin inniheldur þær upplýsingar sem nauðsynlegar eru fjárfestum til að þeir geti metið eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur útgefanda sem og þau réttindi sem fylgja þeim skuldaskjöllum sem gefin verða út undir útgáfurammanum.

Grunnlýsingin varðar skuldaskjöl sem gefin verða út í samræmi við útgáfuramman og sótt verður um að tekin verða til víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, eins og hann er skilgreindur í lögum um verðbréfavíðskipti og lögum nr. 110/2007, um kauphallir (hér eftir „lög um kauphallir”). Útgefandi kann að óska eftir því að nýir flokkar skuldaskjala sem gefnir verða út undir útgáfurammanum verði teknir til víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, í skilningi laga um kauphallir, innan tólf mánaða frá dagsetningu grunnlýsingarinnar.

Útgefandi kann að gefa út flokka skuldaskjala undir útgáfurammanum sem ekki verður sótt um að teknir verða til víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.

Fjárfesting í skuldaskjöllum sem gefin eru út undir útgáfurammanum felur í sér áhættu. Fjárfestum er bent á að kynna sér grunnlýsinguna í heild sinni og sérstaklega umfjöllun um áhættuþætti í grunnlýsingunni, sem getur átt við um fjárfestingu þeirra í skuldaskjöllum sem gefin verða út undir útgáfurammanum.

Upplýsingar um nafnverð, vexti (ef við á), útgáfuverð og aðra skilmála sem eiga við um hvern útgáfuhluta flokks skuldaskjala (eins og hann er skilgreindur í skilmálum skuldaskjalanna), og ekki eru þekktar við útgáfu grunnlýsingarinnar, koma fram í endanlegum skilmálum skuldaskjalanna. Með útgáfu endanlegra skilmála fyrir hvern útgáfuhluta flokks skuldaskjala eru skilmálar skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum fullkláraðir. Endanlegir skilmálar verða birtir á vefsíðu útgefanda www.reginns.is/fjarfestavefur/skuldabrefautbod og ef um er að ræða endanlega skilmála vegna flokka skuldaskjala sem sótt verður um töku til víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði verða endanlegir skilmálar skráðir hjá Fjármálaeftirlitinu og afrit þeirra birt hjá viðkomandi skipulegum verðbréfamarkaði.

Grunnlýsingunni skal ekki dreifa á nokkurn hátt, þ.m.t. senda í pósti til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótarskráningarferlis eða aðgerða, annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef slík dreifing brýtur í bága við lög eða reglur viðkomandi landa. Grunnlýsingu þessari má m.a. ekki dreifa á nokkurn hátt til eða innan Bandaríkjanna, Ástralíu, Kanada eða Japans. Útgefandi og umsjónaraðili eru ekki skaðabótaskyldir vegna dreifingar á grunnlýsingunni til þriðja aðila.

Útgefandi kann að gefa út skuldaskjöl með skilmálum sem eru ekki í samræmi við þá skilmála sem lýst er í grunnlýsingunni. Í þeim tilvikum mun útgefandi gefa út viðauka við grunnlýsinguna þar sem fram koma skilmálar og skilyrði slíkrar útgáfu.

Umsjónaraðili er Fossar markaðir hf.
Dagsetning grunnlýsingarinnar er 12. desember 2019

EFNISYFIRLIT

Efnisyfirlit.....	2
ÁHÆTTUÞÆTTIR	4
Áhætta tengd skuldaskjölum sem gefin eru út undir útgáfurammanum	4
Áhætta tengd útgefanda	11
Skilmálar Skuldaskjalanna.....	20
1. Skilgreiningar	20
2. Tegundir, nafnverðseiningar og réttindi skuldaskjalanna	26
3. Forgangs röðun skuldaskjalanna	27
4. Vextir	27
5. Greiðslur	31
6. Uppgreiðsla að vali útgefanda og kaup á skuldaskjölum.....	34
7. Skattar.....	35
8. Fyrning	35
9. Upplýsingakvaðir	35
10. Almennar kvaðir	36
11. Fjárhagsleg skilyrði	37
12. Yfirlýsingar	38
13. Vanefndartilvik.....	38
14. Gjaldfelling.....	39
15. Almenna tryggingarfyrirkomulagið.....	39
16. Sérækt tryggingarfyrirkomulag	51
17. Óveðtryggð skuldaskjöl.....	52
18. Upplýsingaöflun	53
19. Lög og varnarþing	53
Viðeigandi endanlegir skilmálar	54
Hluti A – Samningsskilmálar.....	54
Hluti B – Aðrar upplýsingar	63
Mikilvægar upplýsingar.....	65
Um útgáfurammann	65
Heimild	65
Stærð útgáfuramman	65
Taka til viðskipta	65
Viðaukar við grunnlýsinguna	66

Birting upplýsinga	66
Gildistími og aðgengi að grunnlýsingu.....	66
Skjöl felld inn með tilvísun.....	67
Skjöl til sýnis	67
Upplýsingar frá þriðja aðila	68
Ráðgjafar	68
Yfirlýsing ábyrgðaraðila grunnlýsingar fyrir hönd útgefanda	68
Endurskoðandi	69
Skilgreiningar og skammstafanir	69
Upplýsingar um útgefandann.....	71
Útgefandi	71
Fjárhagsdagatal.....	71
Ágrip af sögu	72
Skipulag samstæðunnar	72
Stefna og stefnumótun	73
Stjórnarhættir, stjórn og stjórnendur	86
Hluthafar	88
Afkomuspá	90
Viðauki I.....	91

ÁHÆTTUÞÆTTIR

Eftirfarandi eru upplýsingar um þá áhættuþætti sem áhrif geta haft á getu Regins til að uppfylla skuldbindingar sínar gagnvart fjárfestum vegna skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum. Einnig er fjallað um þá áhættuþætti sem Regin er kunnugt um og skipta máli varðandi skuldaskjöl sem gefin eru út undir útgáfurammanum svo meta megj markaðsáhættuna sem tengist þeim.

Afmörkun á áhættuþáttum getur verið með ýmsu móti og til eru ýmsar aðferðir við að flokka þá. Áhrifa fleiri en eins áhættuþáttar getur gætt samtímis. Áhrifin geta falist í einum tímabundnum atburði eða langvinnum áhrifum eins eða fleiri áhættuþátta. Flestir áhættuþættir geta komið fram í litlum eða ríkum mæli, áhrif þeirra eru oft á tímum ekki einhlít og innbyrðis tengsl þeirra flókin. Ekki er hægt að setja fram með neinni vissu líkur á því hvort einstakur áhættuþáttur geti haft keðjuverkandi áhrif og hrindi af stað fleiri áhættuþáttum. Hafa þarf í huga að ómögulegt getur reynst að spá fyrir um hversu mikil áhrif áhættuþátta verða og að áhrifin geta komið seint fram. Ekki er því mögulegt að meta töluleg áhrif einstakra áhættuþátta á útgefandann og skuldaskjöl útgefin af honum undir útgáfurammanum.

Ekki er hægt að segja með vissu að eftirfarandi umfjöllun taki á öllum áhættuþáttum sem gætu haft áhrif á útgefandann og skuldaskjöl gefin út undir útgáfurammanum þar sem áhættuþættir sem eru álitnir óverulegir í dag gætu þróast á þann veg að þeir hafi veruleg áhrif síðar. Einnig geta komið fram nýir áhættuþættir í framtíðinni sem ekki eru þekktir í dag.

Framsetning og uppröðun eftirfarandi áhættuþátta fer ekki eftir mikilvægi eða líkum á því að viðkomandi áhættuþáttur hafi áhrif á útgefandann eða skuldaskjöl gefin út undir útgáfurammanum. Umfjöllun um áhættuþætti Regins er skipt upp í tvo megin hluta:

- Áhættuþættir sem skipta máli varðandi skuldaskjöl sem gefin eru út undir útgáfurammanum svo meta megj markaðsáhættuna sem tengist þeim.
- Áhættuþættir sem eiga við um útgefandann þ.m.t. vegna starfsemi hans og getu útgefandans til þess að uppfylla skuldbindingar sínar vegna skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum.

ÁHÆTTA TENGD SKULDASKJÖLUM SEM GEFIN ERU ÚT UNDIR ÚTGÁFURAMMANUM

Almenn áhætta tengd fjárfestingu í skuldaskjölum

Fjárfesting í skuldaskjölum felur í sér áhættu. Skuldaskjöl standa frammar í kröfuröðinni en t.d. hlutabréf, en þrátt fyrir það geta fjárfestar tapað verðmæti fjárfestingar sinnar í heild eða að hluta.

Skuldaskjöl bera markaðsáhættu sem felst í því að virði þeirra getur sveiflast ef ávöxtunarkrafa skuldaskjala sveiflast almennt á mörkuðum. Ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði skuldaskjalanna og ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði skuldaskjalanna. Margvíslegir atburðir geta valdið verðbreytingum á mörkuðum með fjármálagerninga og haft áhrif á virði skuldaskjala, s.s. almennt efnahagsástand, vaxtaákvörðanir Seðlabanka Íslands, breytingar á lögum og reglum á fjármálamarkaði og ófyrirséðir atburðir. Fjármálamarkaðir eru háðir því rekstrarumhverfi sem stjórnvöld skapa á hverjum tíma. Breytingar á lögum og reglum sem gilda um fjármálamarkaði kunna að skapa óróa á mörkuðum og valda verðbreytingum á verðbréfum, þ.m.t. á skuldaskjölum.

Auk markaðsáhættu felur fjárfesting í skuldaskjölum í sér seljanleika- og mótaðilaáhættu. Seljanleikaáhætta er hættan á að ekki sé hægt að selja eign á verði sem næst áætluðu raunvirði og mótaðilaáhætta felst í hættunni á því að mótaðili í samningi efni ekki samning þegar að uppgjöri kemur.

Aðrir áhættuþættir fylgja einnig fjárfestingu í skuldaskjölum sem tengjast skilmálum og réttindum útgefanda skuldaskjala, s.s. vegna vanefndartilvika, veðtrygginga og stöðu eigenda skuldaskjala gagnvart öðrum skuldbindingum útgefanda.

Enga tryggingu er hægt að veita fyrir því að fjárfesting í skuldaskjölum reynist arðsöm og aukin útgefandaáhætta fylgir því að fjárfesta eingöngu í skuldaskjölum útgefnum af einum útgefanda. Fjárfestum er bent á að dreifa áhættu sinni og leita sér viðeigandi fjárfestingarráðgjafar áður en ákvörðun er tekin um fjárfestingu í skuldaskjölum. Fjárfestar eru hvattir til þess að kynna sér grunnlýsingu þessa í heild sinni og viðauka sem kunna að hafa verið gerðir við hana, áður en þeir taka ákvörðun um að fjárfesta í skuldaskjölum sem útgefin eru undir útgáfurammanum.

Breytingar á lögum og reglum

Um skuldaskjölin gilda íslensk lög. Úrskurðir dómstóla, laga- og reglugerðarbreytingar ásamt breytingum á stjórnsýslufrákvæmd geta haft áhrif á virði skuldaskjalanna. Útgefandi skuldaskjalanna getur ekki borið ábyrgð á lagabreytingum eða öðrum ákvörðunum stjórnvalda sem kunna að eiga sér stað á líftíma skuldaskjalanna eftir dagsetningu grunnlýsingarinnar og hugsanlegum áhrifum þeirra á skilmála skuldaskjalanna og virði.

Lagaumhverfi útgefanda og skuldaskjala sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði

Skuldaskjölin eru verðbréf í skilningi 1. mgr. 2. gr. laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti. Skuldaskjölin verða gefin út rafrænt hjá þeirri verðbréfamiðstöð sem tilgreind er í endanlegum skilmálum. Um útgáfu skuldaskjalanna gilda lög nr. 131/1997, um rafræna eignaskráningu verðbréfa.

Hlutabréf í útgefanda hafa verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, sem er skipulegur verðbréfamarkaður í skilningi laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti. Um útgefandann gilda því ákvæði laga, reglugerða og reglna um útgefendur verðbréfa og verðbréf sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, eins og þau eru á hverjum tíma, m.a. lög nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti og reglugerðir settar á grundvelli laganna, reglur Fjármálaeftirlitsins nr. 1050/2012, um meðferð innherjaupplýsinga og víðskipti innherja, reglugerð nr. 630/2005, um innherjaupplýsingar og markaðssvik og reglugerð 707/2008, um upplýsingagjöf og tilkynningaskyldu. Einnig gilda um útgefandann reglur Kauphallarinnar fyrir útgefendur fjármálagerninga, eins og þær eru á hverjum tíma. Útgefandi skuldaskjalanna kann að óska eftir því að flokkar skuldaskjala sem gefnir verða út undir útgáfurammanum verði teknir til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Fyrirgreind lög, reglur og reglugerðir munu þá einnig gilda um flokka skuldaskjala sem teknir verða til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.

Fjárfestum er bent á að um víðskipti þeirra með skuldaskjöl sem tekin hafa verið til víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, eða óskað hefur verið eftir að tekin verða til víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, gilda lög nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti þ. á m. XIII. kafli laganna sem fjallar um meðferð innherjaupplýsinga og víðskipti innherja.

Brot útgefanda á framangreindum lögum, reglugerðum settum á grundvelli þeirra og reglum Kauphallarinnar og FME geta haft neikvæð fjárhagsleg og ímyndarleg áhrif á útgefanda. Viðurlög við brotum á reglum Kauphallarinnar fyrir útgefendur fjármálagerninga geta meðal annars falist í áminningu sem Kauphöllin hefur heimild til að birta opinberlega, tímabundinni stöðvun á víðskiptum, viðurlögum í formi févítis og/eða að Kauphöllin taki verðbréf útgefanda úr víðskiptum. Um viðurlög við brotum á lögum nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti fer eftir XV. kafli laganna.

Áhætta skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum

Útgefandi getur gefið út flokka skuldaskjala undir útgáfurammanum sem eru með mismunandi eiginleika. Í eftirfarandi umfjöllun um áhættu skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum er lýsing á mikilvægustu áhættuþáttum skuldaskjala sem er öllum flokkum sameiginleg, auk þess sem fjallað er um áhættuþætti sem eiga

sérstaklega við um skuldaskjöl sem heimilt er að gefa út undir útgáfurammanum undir almennu tryggingarfyrirkomulagi, sértæku tryggingarfyrirkomulagi og óveðtryggð skuldaskjöl.

Markaðsáhætta

Markaðsáhætta skuldaskjalanna felst í þeirri áhættu sem ekki er hægt að eyða með dreifðu eignasafni skuldaskjala, þ.e. að verð skuldaskjala sveiflist almennt á markaði, ávöxtunarkrafa markaðarins sveiflist almennt eða ávöxtunarkrafa til einstakra flokka skuldaskjala sveiflist. Ef ávöxtunarkrafa markaðarins hækkar þá lækkar virði skuldaskjalanna og ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði skuldaskjalanna.

Vaxtaáhætta

Almennt lækkar markaðsvirði skuldabréfa með föstum vöxtum ef vextir á markaði hækka og öfugt, að öðru óbreyttu. Áhrif vaxtabreytinga eru meiri á lengri skuldabréf en styttri. Fjárfesting í skuldabréfum með föstum vöxtum felur í sér hættu á því að vextir sem fjárfestar fá greidda af viðkomandi skuldabréfi séu lægri en þeir vextir sem bjóðast almennt á markaði. Almennt lækkar markaðsvirði skuldabréfa með föstum vöxtum ef fjárfestar telja sig geta fengið betri ávöxtun af annarri sambærilegri fjárfestingu að öðru óbreyttu.

Verðtryggingaráhætta

Skuldabréf sem gefin verða út undir útgáfurammanum kunna að vera verðtryggð miðað við vísitölu sem er tilgreind í endanlegum skilmálum viðkomandi skuldabréfaflokks. Verðtrygging hefur þau áhrif að höfuðstóll skuldabréfanna breytist í samræmi við breytingar á grunnvísitölu skuldabréfanna. Breytingar á vísitölu sem notuð er til verðtryggingar hefur einnig áhrif á greidda vexti af skuldabréfunum, þegar um vaxtagreiðslubréf er að ræða, þar sem höfuðstóll er uppreiknaður miðað við gildi vísitölu sem notuð er til verðtryggingar áður en vextir eru reiknaðir. Ekki skal líta á sögulega þróun viðkomandi vísitölu sem vísbendingu um þróun hennar í framtíðinni.

Gjaldeyrisáhætta

Öll lán og nær allar tekjur félagsins eru í íslenskum krónum í dag. Skuldabréf sem gefin eru út undir útgáfurammanum kunna að vera gefin út í erlendri mynt. Greiðslur afborgana og vaxta yrðu þá einnig í erlendri mynt. Gjaldeyrisáhætta fylgir að jafnaði fjárfestingum í fjármálagerningum sem eru skráðir í annarri mynt. Gengi einstakra gjaldmiðla getur sveiflast verulega vegna ástands og breytinga á viðkomandi myntsvæði s.s. vegna verðbólgu og breytinga á vaxtastigi auk efnahags- og stjórnmálalegra áhrifa. Lántökur í erlendri mynt kunna einnig að skapa ójafnvægi á milli tekna félagsins og stöðu erlendra lána hverju sinni.

Seljanleikaáhætta og skilvirkur eftirmaður

Seljanleikaáhætta skuldaskjalanna felst í því að ekki reynist mögulegt að selja skuldaskjölin á eftirmaðaði á þeim tíma, í því magni og/eða á því verði sem fjárfestar vilja. Verðmyndun á markaði getur verið óskilvirk af þessum orsökum sem veldur því að töluverður munur getur verið á kaup- og sölugengi. Ekki er víst að skilvirkur eftirmaður myndist með skuldaskjölin þó að þau kunni að vera tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfaeftirmaðaði. Verði gerðir samningar um viðskiptavakt vegna einstakra flokka skuldaskjala verður tilkynnt um það í fréttakerfi Kauphallarinnar og á vefsíðu Regins, www.reginn.is/fjarfestavefur. Samningar um viðskiptavakt auka líkur á viðskiptum á eftirmaðaði en geta samt sem áður ekki tryggt skilvirkan eftirmaðað.

Mótaðilaáhætta

Mótaðilaáhætta fjárfesta vegna skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum er sú að útgefandinn standi ekki við skuldbindingar sínar samkvæmt skilmálum skuldaskjalanna. Standi útgefandi ekki við skuldbindingar sínar samkvæmt skilmálum skuldaskjalanna getur það haft í för með sér fjárhagslegt tjón fyrir fjárfesta. Til viðbótar við mat á áhættu útgefandans verða fjárfestar einnig að skoða skilmála viðkomandi flokks skuldaskjala undir útgáfurammanum sem þeir hyggjast fjárfesta í og þá sérstaklega það tryggingarfyrirkomulag sem um

flokkinn gildir. Mótaðilaáhætta fjárfesta getur verið mismunandi á milli flokka eftir því hvaða skilmálar gilda um viðkomandi flokka og þá sérstaklega hvaða tryggingarfyrirkomulag gildir um þá. Fram kemur í endanlegum skilmálum hvaða tryggingarfyrirkomulag gildir um viðkomandi flokk skuldaskjala. Umfjöllun um almenna tryggingarfyrirkomulagið, sértækt tryggingarfyrirkomulag og óveðtryggðar útgáfur ásamt umfjöllun um sérstaka áhættu við hvert fyrirkomulag um sig er að finna í köflum hér á eftir (*Sérstök áhætta tengd skuldaskjöllum sem eru veðtryggð undir almenna tryggingarfyrirkomulaginu, Sérstök áhætta tengd skuldaskjöllum sem eru veðtryggð undir sértæku tryggingarfyrirkomulagi, Sérstök áhætta tengd óveðtryggðum skuldaskjöllum*).

Uppgjörsáhætta

Uppgjör vegna viðskipta með skuldaskjöl sem gefin eru út undir útgáfurammanum fara fram í gegnum greiðslukerfi. Uppgjörsáhætta felst í því að mótaðili í viðskiptum með skuldaskjölin á eftirmarkaði standi ekki við skuldbindingar sínar, þ.e. að greiðsla í greiðslukerfi sé ekki gerð upp með þeim hætti sem vænst er þar sem mótaðili greiðir ekki eða afhendir ekki verðbréfin á réttum tíma.

Endurgreiðsluáhætta

Útgefandi skuldbindur sig til að endurgreiða skuldaskjölin á fyrirfram ákveðnum gjalddögum og fjármagnar endurgreiðsluna með tekjum sínum eða lántöku. Skuldbinding útgefanda samkvæmt skuldaskjöllum er bein og óskilyrt og nýtur annað hvort tryggingar í veðandlagi sem er tilgreint í viðeigandi tryggingarbréfi eða er ótryggð. Útgefandi getur lent í þeirri stöðu að eiga ekki nægilegt laust fé til þess að mæta skuldbindingum sínum þegar þær falla í gjalddaga.

Stýring á lausafjárahættu útgefanda felst meðal annars í greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og að viðhafa verklagsreglur sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum.

Uppgreiðsluáhætta

Skuldabréf sem gefin eru út undir útgáfurammanum kunna að vera með uppgreiðsluheimild eða kauprétti útgefanda, sem heimilar útgefandanum að greiða viðkomandi skuldabréf upp hraðar eða að fullu fyrir lokagjalddaga. Ef skuldabréfin eru með uppgreiðsluheimild eða kauprétti útgefanda verða fjárfestar að gera ráð fyrir því að greiðsluflæði þeirra af skuldabréfunum geti verið óreglulegt og að skuldabréfin kunna að vera greidd upp að fullu áður en kemur að lokagjalddaga. Búast má við að útgefandi nýti sér frekar uppgreiðsluheimild eða kauprétt þegar kostnaður við nýtt lánsfé er lægri en vextir á viðkomandi skuldabréfaflokki. Við slíkar aðstæður eru minni líkur á því að fjárfestar geti fengið sambærilega ávöxtun og á uppgreiðanlegu skuldabréfunum vilji þeir endurfjárfesta andvirði uppgreiðslunnar. Til viðbótar við uppgreiðsluáhættu verða fjárfestar því að gera ráð fyrir endurfjárfestingaráhættu ef skuldabréfin eru með uppgreiðsluheimild eða kauprétti útgefanda.

Sérstök áhætta tengd skuldaskjöllum sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu

Áhætta vegna veðandlagsins: Til tryggingar efndum skuldbindinga samkvæmt skuldaskjöllum sem eru tryggð samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu hefur útgefandi veitt veð í eignum sem saman mynda veðandlag. Þær eignir sem geta myndað veðandlagið eru fasteignir í eigu útgefanda eða dótturfélaga útgefanda, innstæður á bankareikningum og verðbréf á VS-reikningum. Útgefandi hefur heimild til þess að gera breytingar á veðandlaginu að ákveðnum skilyrðum uppfylltum án þess að leita samþykkis eigenda skuldaskjalanna.

Útgefandi hefur heimild til útskiptingar veðsettra eigna og brottnámi eigna úr veðböndum gegn því skilyrði að lánaþekja fari ekki umfram 75% við breytinguna. Það felur í sér aukna áhættu fyrir fjárfesta ef virði veðandlagsins lækkar við nýtingu heimildar til að selja einstakar eignir innan veðandlagsins.

Útgefandi hefur einnig heimild til útgáfu frekari skuldaskjala sem eru veðtryggð undir almenna tryggingarfyrirkomulaginu, án samþykkis eigenda skuldaskjalanna, að því gefnu að lánaþekja fari ekki umfram

65%. Slík skuldaskjöl eru jafnréttá öðrum skuldaskjöllum sem gefin eru út undir útgáfurammanum með veði undir almenna tryggingarfyrirkomulaginu.

Komi til þess að útgefandi nýti sér ofangreindar heimildir getur það orðið til þess að virði trygginga lækki. Útgefandi getur hvorki ábyrgst að verðmæti veðandlags skuldaskjalanna sem tryggð eru undir hinu almenna tryggingarfyrirkomulagi né veðhlutfall þeirra skulda sem njóta tryggingar í veðandlaginu sé alltaf innan þeirra marka sem tilgreind eru í skilmálum skuldabréfanna. Fjárhagslegir skilmálar skuldaskjala sem eru tryggð undir almenna tryggingarfyrirkomulaginu eru prófaðir á prófunardögum sem eru tvisvar á ári. Ekki er hægt að útiloka að til þess gæti komið að verðmæti veðandlagsins dugi ekki til greiðslu skuldabréfanna.

Áhætta tengd umboðsmanni kröfuhafa og veðgæsluaðila: Gerðir hafa verið samningar við umboðsmann kröfuhafa og veðgæsluaðila vegna almenna tryggingarfyrirkomulagsins. Umboðsmanni kröfuhafa og veðgæsluaðila er ætlað það hlutverk að gæta hagsmuna eigenda skuldaskjala sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu og veðhafa gagnvart útgefanda. Þessir aðilar bera ábyrgð á að sinna ýmsum mikilvægum hlutverkum í tengslum við almenna tryggingarfyrirkomulagið. Sú hætta er fyrir hendi að viðkomandi aðilar sinni ekki hlutverki sínu sem skyldi þannig að tjón hljótist af. Ekki er hægt að útiloka að viðkomandi aðili segi starfi sínu lausu og einhvern tíma taki að semja við nýja aðila í þeirra stað og ekki er víst að nýir aðilar vilji ganga að núverandi samningi í óbreyttri mynd.

Fjárhagsleg skilyrði og aðrar kvaðir: Útgefandi getur samþykkt fjárhagsleg skilyrði og kvaðir vegna skuldaskjala með sömu tryggingarvernd, sem ætlað er að bæta réttarstöðu eigenda skuldaskjalanna gagnvart útgefanda. Áhætta er fólgin í því að útgefandi brjóti fjárhagsleg skilyrði eða almennar kvaðir og tilkynni ekki umboðsmanni kröfuhafa og veðgæsluaðila um brotið eins og honum ber og/eða grípi ekki til nauðsynlegra aðgerða til úrbóta. Vanefni útgefandi eitthvert þessara skilyrða geta kröfuhafar á kröfuhafafundi ákveðið að gjaldfella skuldaskjölin, auk þess sem gjaldfelling þeirra getur skapað heimild til gjaldfellingar á öðrum skuldum útgefanda.

Gjaldfelling háð ákvörðun á kröfuhafafundi: Gjaldfelling skuldaskjala sem eru tryggð samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu er háð samþykki tilskilins hlutfalls kröfuhafa á kröfuhafafundi. Kröfuhafar eiga því ekki einhliða rétt til að gjaldfella skuldabréf sín. Gjaldfelling er almennt háð samþykki meira en 1/3 kröfuhafa miðað við fjárhæð á kröfuhafafundi, með þeirri undantekningu að meira en 1/10 atkvæða þarf til gjaldfellingar vegna vanefnda á greiðslu höfuðstóls og vaxta.

Fullnusta er háð ákvörðun á veðhafafundi: Fullnusta veða er háð skilmálum veðhafasamkomulags sem kröfuhafar eru aðilar að í tengslum við almenna tryggingarfyrirkomulagið. Fullnusta veða er háð samþykki 2/3 kröfuhafa miðað við fjárhæð á veðhafafundi. Kröfuhafar standa því frammi fyrir því að geta ekki gengið að veðum í kjölfar ákvörðunar um gjaldfellingu á fundi kröfuhafa ef veðhafafundur samþykkir ekki tillögu þess efnis. Veðhafafundur getur ákveðið að hefja samningaviðræður við útgefanda vegna vanefndartilviks, gjaldfella skuldaskjölin eða aðhafast ekkert. Ef gengið er til samninga við útgefanda eru tillögur til lausna lagðar fyrir veðhafafund til samþykktar. Ef ekki er tekin ákvörðun um að ganga að veðum, og að því leyti sem við á, ef samningaviðræður hafa ekki skilað niðurstöðu og sex mánuðir eru liðnir frá þeim veðhafafundi sem haldinn var í kjölfar vanefndartilviks, getur umboðsmaður kröfuhafa falið veðgæsluaðila að ganga að veðum að svo miklu leyti sem þörf er á til að greiða kröfu viðkomandi flokks skuldaskjala. Ef fullnusta veða í samræmi við framangreint leiðir ekki til fullrar greiðslu viðkomandi flokks skuldaskjala er umboðsmanni kröfuhafa heimilt að beita öðrum þeim fullnustuaðgerðum sem veðhöfum stæðu almennt til boða, ef ekki væri fyrir veðhafasamkomulagið.

Breyting á skilmálum háð samþykki ákveðins hlutfalls kröfuhafa: Breytingar á skilmálum flokka skuldaskjala sem eru tryggðir samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu eru háðar samþykki ákveðins hlutfalls kröfuhafa. Kröfuhafar sem ekki hafa samþykkt breytingarnar geta því þurft að fella sig við þær hafi þær hlotið samþykki tilskilins hlutfalls kröfuhafa.

Kröfuhafi getur orðið bundinn af ákvörðun sem hann greiddi ekki atkvæði með, eða hann getur talist hafa samþykkt hana (e. snooze and loose): Þar sem ákvarðanir eru bornar undir atkvæði á kröfuhafafundum geta kröfuhafar sem annað hvort mæta ekki á fundinn, eða leggjast ekki sannanlega gegn þeirri tillögu sem greidd eru

atkvæði um, talist hafa samþykkt hana. Einnig getur ákvörðun sem tekin er á kröfuhafafundi verið skuldbindandi fyrir kröfuhafa sem greitt hefur sannanlega atkvæði gegn henni, þar sem ákvarðanir teljast samþykktar ef tilskilið hlutfall kröfuhafa samþykkir þær.

Sérstök áhætta tengd skuldaskjölum sem eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi

Áhætta vegna veðandlagsins: Til tryggingar efndum skuldbindinga samkvæmt skuldaskjölum sem eru tryggð samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi hefur útgefandi veitt veð í eignum sem saman mynda veðandlag. Þær eignir sem geta myndað veðandlagið eru tilgreindar fasteignir, innstæður á tilgreindum bankareikningum og tilgreindum vörslureikningum, ásamt fjármálagerningum sem skráðir eru á vörslureikningana á hverjum tíma, allt eftir því sem við á og tilgreint er sem veðandlag í tryggingarbréfinu.

Til staðar kunna að vera heimildir til útskiptingar veðsettra eigna og brotnáms eigna úr veðböndum gegn því skilyrði að fjárhagsleg skilyrði sértæks tryggingarfyrirkomulags séu ekki brotin. Slíkar heimildir fela í sér aukna áhættu fyrir fjárfesta ef virði veðandlagsins lækkar við nýtingu heimildar til að selja einstakar eignir innan veðandlagsins.

Útgefandi kann að hafa heimild til útgáfu frekari skuldaskjala sem eru veðtryggð undir sértæku tryggingarfyrirkomulagi, án samþykkis eigenda skuldaskjalanna, að því gefnu að fjárhagsleg skilyrði sértæks tryggingarfyrirkomulags séu ekki brotin. Slík skuldaskjöl yrðu jafnréttá öðrum skuldaskjölum sem gefin eru út undir útgáfurammanum með veði undir sértæka tryggingarfyrirkomulaginu.

Komi til þess að útgefandi nýti sér ofangreindar heimildir getur það orðið til þess að virði trygginga lækki. Útgefandi getur hvorki ábyrgst að verðmæti veðandlags skuldaskjalanna sem tryggð eru undir sértæka tryggingarfyrirkomulaginu né veðhlutfall þeirra veðskulda sem njóta tryggingar í veðandlaginu sé alltaf innan þeirra marka sem tilgreind eru í skilmálum skuldabréfanna.

Áhætta tengd umboðsmanni kröfuhafa og veðgæsluaðila: Gerðir eru samningar við umboðsmann kröfuhafa og veðgæsluaðila vegna sértæks tryggingarfyrirkomulags. Umboðsmanni kröfuhafa og veðgæsluaðila er ætlað það hlutverk að gæta hagsmuna kröfuhafa og veðhafa gagnvart útgefanda. Þessir aðilar bera ábyrgð á að sinna ýmsum mikilvægum hlutverkum í tengslum við sértækt tryggingarfyrirkomulag. Sú hætta er fyrir hendi að viðkomandi aðilar sinni ekki hlutverki sínu sem skyldi þannig að tjón hljótist af. Ekki er hægt að útiloka að viðkomandi aðili segi starfi sínu lausu og einhvern tíma taki að semja við nýja aðila í þeirra stað og ekki er víst að nýir aðilar vilji ganga að fyrri samningum í óbreyttri mynd.

Fjárhagsleg skilyrði og aðrar kvaðir: Útgefandi kann að samþykkja fjárhagsleg skilyrði og kvaðir vegna skuldaskjala með sömu tryggingarvernd og samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi, sem ætlað er að bæta réttarstöðu kröfuhafa gagnvart útgefanda. Áhætta er fólgin í því að útgefandi brjóti fjárhagsleg skilyrði eða almennar kvaðir og tilkynni ekki umboðsmanni kröfuhafa og veðgæsluaðila um brotið eins og honum ber og/eða grípi ekki til nauðsynlegra aðgerða til úrbóta. Vanefni útgefandi eitthvert þessara skilyrða geta kröfuhafar ákveðið á kröfuhafafundi að gjaldfella skuldaskjölin, auk þess sem gjaldfelling þeirra getur skapað heimild til gjaldfellingar á öðrum skuldum útgefanda.

Gjaldfelling háð ákvörðun á kröfuhafafundi: Gjaldfelling skuldabréfa með tryggingu í sértæku tryggingarfyrirkomulagi er háð samþykki þess hlutfalls kröfuhafa á fundi kröfuhafa sem fram kemur í umboðssamningi. Kröfuhafar eiga því ekki einhliða rétt til að gjaldfella kröfur sínar.

Fullnusta háð ákvörðun á veðhafafundi: Hvers konar fullnusta veða er háð skilmálum veðhafasamkomulags sem kröfuhafar eru aðilar að í tengslum við sértækt tryggingarfyrirkomulag. Fullnusta veða er háð samþykki ákveðins hlutfalls kröfuhafa miðað við fjárhæð á veðhafafundi sem fram kemur í veðhafasamkomulagi. Skuldabréfaeigendur standa því frammi fyrir því að geta ekki gengið að veðum í kjölfar ákvörðunar um gjaldfellingu á kröfuhafafundi ef veðhafafundur samþykkir ekki tillögu þess efnis. Veðhafafundur gæti ákveðið að hefja samningaviðræður við útgefanda vegna vanefndatilviks, gjaldfella skuldaskjölin eða aðhafast ekkert. Ef

gengið er til samninga við útgefanda eru tillögur til lausna lagðar fyrir veðhafafund til samþykktar. Ef ekki er tekin ákvörðun um að ganga að veðum, og að því leyti sem við á, ef samningaviðræður hafa ekki skilað niðurstöðu gæti umboðsmaður kröfuhafa falið veðgæsluaðila að ganga að veðum að svo miklu leyti sem þörf er á til að greiða kröfu viðkomandi flokks skuldaskjala. Ef fullnusta veða í samræmi við framangreint leiðir ekki til fullrar greiðslu viðkomandi flokks skuldaskjala er umboðsmanni kröfuhafa heimilt að beita öðrum þeim fullnustuaðgerðum sem veðhöfum stæðu almennt til boða, ef ekki væri fyrir veðhafasamkomulagið.

Breyting á skilmálum háð samþykki ákveðins hlutfalls kröfuhafa: Breytingar á skilmálum flokks skuldaskjala sem er tryggður með veði samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi eru háðar samþykki ákveðins hlutfalls kröfuhafa sem fram kemur í umboðssamningi. Kröfuhafar sem ekki hafa samþykkt breytingarnar geta því þurft að fella sig við þær hafi þær hlotið samþykki tilskilins hlutfalls kröfuhafa.

Kröfuhafi getur orðið bundinn af ákvörðun sem hann greiddi ekki atkvæði með, eða hann getur talist hafa samþykkt hana (e. snooze and loose): Þar sem ákvarðanir eru bornar undir atkvæði á kröfuhafafundum geta kröfuhafar sem annað hvort mæta ekki á fundinn, eða leggjast ekki sannanlega gegn þeirri tillögu sem greidd eru atkvæði um, talist hafa samþykkt hana. Einnig getur ákvörðun sem tekin er á kröfuhafafundi verið skuldbindandi fyrir kröfuhafa sem greitt hefur sannanlega atkvæði gegn henni, þar sem ákvarðanir teljast samþykktar ef tilskilið hlutfall kröfuhafa samþykkir þær.

Sérstök áhætta tengd óveðtryggðum skuldaskjöllum

Staða í kröfuröð: Kröfur fjárfesta á hendur útgefanda vegna óveðtryggðra skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum njóta ekki sérstakra tryggingar í eignum útgefanda. Slíkar kröfur standa aftar veðtryggðum kröfum í veðröð komi til gjaldþrots eða slita.

Áhætta tengd umboðsmanni kröfuhafa: Gerður er samningur við umboðsmann kröfuhafa vegna allra flokka óveðtryggðra skuldaskjala sem gefnir verða út undir útgáfurammanum. Umboðsmanni er ætlað það hlutverk að gæta hagsmuna eigenda skuldaskjalanna gagnvart útgefanda og öðrum kröfuhöfum. Sú hætta er fyrir hendi að viðkomandi aðili sinni ekki hlutverki sínu sem skyldi þannig að tjón hljótist af. Ekki er hægt að útiloka að viðkomandi aðili segi starfi sínu lausu og einhvern tíma taki að semja við nýja aðila í þeirra stað og ekki er víst að nýir aðilar vilji ganga að fyrri samningi í óbreyttri mynd.

Fjárhagsleg skilyrði og aðrar kvaðir: Útgefandi getur samþykkt fjárhagsleg skilyrði og aðrar kvaðir vegna óveðtryggðra skuldaskjala sem ætlað er að bæta réttarstöðu eigenda skuldaskjalanna gagnvart útgefanda. Áhætta er fólgin í því að útgefandi brjóti eitthvert hinna sérstöku skilyrða og tilkynni ekki umboðsmanni eins og honum ber og/eða grípi ekki til nauðsynlegra aðgerða til þess að bæta úr atvikum sem ollu brotinu. Vanefni útgefandi fjárhagsleg skilyrði og aðrar kvaðir er kröfuhöfum heimilt að gjaldfella skuldaskjölin með tilskyldum atkvæðafjölda í samræmi við það sem fram kemur í samningi við umboðsmann kröfuhafa, auk þess sem gjaldfelling þeirra getur skapað heimild til gjaldfellingar á öðrum skuldum útgefanda.

Gjaldfellingarheimildir: Sú hætta er fyrir hendi að eigendur óveðtryggðra skuldaskjala hafi ekki einhliða rétt til að gjaldfella skuldaskjöl sín. Gjaldfelling getur verið háð samþykki tilskilins hluta kröfuhafa miðað við fjárhæð krafna eins og kveðið er á um í umboðssamningi.

Breyting á skilmálum háð samþykki ákveðins hlutfalls kröfuhafa: Breytingar á skilmálum skuldaskjala geta verið háðar samþykki ákveðins hlutfalls kröfuhafa. Ekki er því víst að breytingar sem kröfuhafi veitir samþykki sitt fyrir nái fram að ganga og kröfuhafar sem ekki hafa samþykkt breytingarnar geta þurft að fella sig við breytingar hafi þær hlotið samþykki tilskilins hlutfalls kröfuhafa.

Kröfuhafi getur orðið bundinn af ákvörðun sem hann greiddi ekki atkvæði með, eða hann getur talist hafa samþykkt hana (e. snooze and loose): Í þeim tilvikum þar sem ákvarðanir varðandi skuldaskjölin eru bornar undir atkvæði á kröfuhafafundum geta kröfuhafar sem annað hvort mæta ekki á fundinn, eða leggjast ekki sannanlega gegn þeirri tillögu sem greidd eru atkvæði um, talist hafa samþykkt hana. Einnig getur ákvörðun sem tekin er á

kröfuhafafundi verið skuldbindandi fyrir kröfuhafa sem greitt hefur sannanlega atkvæði gegn henni, þar sem ákvarðanir teljast samþykktar ef tilskilið hlutfall kröfuhafa samþykkir þær.

ÁHÆTTA TENGÐ ÚTGEFANDA

Reginn býr við áhættu í tengslum við starfsemi sína. Mikilvægustu áhættuþættir Regins eru áhætta tengd eignasafninu og leigusamningum, rekstraráhætta, fjármögnunaráhætta og markaðsáhætta. Auk þess býr Reginn við ytri áhættuþætti sem hafa áhrif á félagið og allt umhverfi þess.

Stjórn Regins ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með stýringu á áhættu félagsins. Stjórnin hefur falið forstjóra félagsins umsjón með daglegri áhættustýringu. Stýring áhættu er hluti af rekstri Regins og er henni ætlað að stuðla að því að félagið nái settum markmiðum. Stjórn Regins hefur samþykkt áhættustefnu fyrir Regin sem birt er á vefsíðu félagsins, <http://www.reginn.is/fjarfestavefur/stjornarhaettir/>.

Áhætta tengd eignasafninu

Verðþróun á markaði með atvinnuhúsnæði og mat á eignum

Reginn er fasteignafélag og er sem slíkt opið fyrir áhættuþáttum er snúa að fjárfestingum í fasteignum. Fasteignir sem eignaflokkur hafa sveiflast umtalsvert í verði á undanförmum árum auk þess sem verðbreytingar hafa verið mismunandi eftir tegundum eigna. Almenn er verðþróun á fasteignamarkaði undir áhrifum af þáttum í ytra umhverfi s.s. almennu efnahagsástandi, stöðu á fjármálamörkuðum, aðgengi að fjármagni og lagaumhverfi. Sértek áhrif eins og staða einstakra leigutaka, ástand og staðsetning eigna, svæðisbundin áhrif og framboð og eftirspurn eftir staðkvæmdar fasteignum geta haft áhrif á verðmyndun stakra eigna á skjön við almenna verðþróun.

Bókfært virði fasteigna Regins tekur mið af mati sem unnið er samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum um mat á fjárfestingareignum. Staðlarnir fela í sér að eignasafnið er metið í árs- og árshlutauppgjörum félagsins hvort sem um er að ræða endurskoðað eða óendurskoðað uppgjör. Verðþróun á markaði er einn af lykilþáttum sem áhrif hafa á mat eigna. Slíkt mat krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir og gefi sér forsendur sem hafa veruleg áhrif á niðurstöðu matsins, samanber umfjöllun í kaflanum *Áhætta tengd reikningsskilaaðferðum og mati á fjárfestingareignum*. Þrátt fyrir að slíkar forsendur séu gefnar í samræmi við bestu fánlegu upplýsingar og alþjóðlega matsstaðla er engin vissa fyrir því að niðurstaða matsins endurspegli framtíðartekjustreymi eða raunverulegt söluverð á markaði.

Eignasamsetning

Eignasafn Regins samanstendur af 117 fasteignum sem nánar er útlistað í kaflanum *Upplýsingar um útgefanda - Fasteignasafnið*. Hætta er á að eignasafn félagsins þjappist um of á ákveðin svæði, tegundir eigna, leigutaka og/eða atvinnugreinar. Þetta kann að hafa í för með sér minni áhættudreifingu, aukna mótaðilaáhættu auk þess sem hætta er á að öll áföll í rekstrinum verði stærri í sniðum.

Eignir Regins eru flestar á höfuðborgarsvæðinu, eða um 92% af heildarfermetrafjölda eignasafnsins. Í samræmi við fjárfestingarstefnu félagsins er nýjum fjárfestingum að jafnaði ætlað að vera á eftirsóknarverðum svæðum. Reginn telur stærstan hluta af eignum félagsins vera á eftirsóknarverðum svæðum og eignasafnið vera vel dreift innan höfuðborgarsvæðisins. Ekki er hægt að útiloka að samþjöppun verði á dreifingu eigna félagsins eftir svæðum og/eða eftirspurn á milli svæða breytist sem gæti haft þau áhrif að staðsetning sem félagið telur vera eftirsóknarverða í dag verði það ekki í framtíðinni.

Fjárfestingar og sala á eignum

Samkvæmt fjárfestingarstefnu Regins, sem fjallað er um í kaflanum *Fjárfestingarstefna*, ætlar félagið að vera virkur aðili á markaði með kaupum og sölum á fasteignum og fasteignasöfnum sem og uppfærslu á þeim sem fyrir

eru í eigu félagsins. Við kaup og sölu eigna eru vegin og samþætt tækifæri sem felast í áhættu og arðsemi. Horft er til tekjumöguleika, fjárstreymis frá eignum, fjárhagslegrar áhættu sem og gæða þeirra og staðsetningar. Einnig er til staðar hjá Regin áætlun varðandi umfang, eðli og æskilega staðsetningu fjárfestingartækifæra. Ekki er hægt að útiloka að fjárfestingar Regins í nýjum fasteignum eða fasteignasöfnum, eða sala á fasteignum skili ekki þeim tekjum og arðsemi sem félagið hefur væntingar um í upphafi með tilheyrandi áhrifum á afkomu og efnahag félagsins.

Ástand fasteigna og viðhald

Reginn gerir þá kröfu til sín og leigutaka sinna að fasteignum félagsins sé vel viðhaldið, að þær uppfylli kröfur byggingar- og skipulagsyfirvalda og henti þeirri notkun sem þeim er ætlað. Félagið gerir viðhalds- og rekstraráætlanir fyrir hverja fasteign. Áætlanir innihalda áætlaðan rekstrarkostnað, áætlun um reglubundið og hlaupandi viðhald sem og endurgerð. Áætlanir eru gerðar til 5 ára og eru yfirfarnar og uppfærðar einu sinni á ári.

Rekstrar- og viðhaldskostnaður fasteigna kann að breytast frá einum tíma til annars. Ef rekstrar- og viðhaldskostnaður er ekki rétt áætlaður eða er ekki í samræmi við áætlanir mun það hafa áhrif á afkomu Regins.

Fasteignapróunarverkefni

Reginn stefnir að því að taka þátt í þróunarverkefnum með það að markmiði að viðhalda og auka verðmæti eigna félagsins, t.d. við Smáralind og í gegnum eignarhlut sinn í félaginu 220 Miðbær sem fyrirhugar verslunar- og hótelsbyggingunæ í miðbæ Hafnarfjarðar. Reginn er aðili að deiliskipulagi á svæði undir íbúðabyggð, verslun og þjónustu sunnan Smáralindar (Smárabbyggð).

Áhætta tengd þróunarverkefnum er víðtækari en fjárfesting í fasteignum og þarf félagið í slíkum verkefnum að meta arðsemismöguleika, tækifæri og ógnanir út frá fjölmörgum þáttum er snúa að þróun og skipulagi, framkvæmdum sem og útleigu og kostnaði fasteignar eftir að hún er komin í rekstur. Rangt mat á framangreindu getur orðið til þess að virði fasteignar í rekstri verði lægra en kostnaður við fjárfestingu eða mat á núverandi byggingarréttum. Engin víska er fyrir því að félagið fái heimild opinberra aðila til þess að framkvæma áform sín um þróun fasteigna.

Lóðarleiga

Stór hluti eigna Regins er á lóðum sem félagið leigir af opinberum aðilum. Ekki er hægt að ganga út frá því að lóðarleiga fái endurnýjuð eftir lok slíkra samninga. Endurnýjun lóðarleigusamninga ræðst yfirleitt af framtíðarskipulagi viðkomandi svæðis.

Áhætta tengd leigusamningum

Leigusamningar

Leigusamningar Regins eru nær allir skriflegir, tímabundnir samningar. Tímalengd leigusamninga er mismunandi eftir eðli húsnæðis og atvinnustarfsemi leigutaka. Algennt er að minni leigubil séu með þriggja til fimm ára leigutíma og stærri útleigurými 5-20 ár. Samningsbundin leiga fylgir nær undantekningarlaust þróun vísitölu neysluverðs. Áhætta getur verið fólgin í löngum leigusamningum ef forsendur við gerð leigusamnings breytast á samningstíma sem ekki er unnt að breyta í langtíma leigusamningi.

Leigusamningar Regins eru skuldbindandi fyrir leigutaka og leigusala og þar er skýrt tekið á réttindum og skyldum aðila. Ekki er hægt að útiloka að leigutakar standi ekki við gerða samninga af ýmsum ástæðum. Afleiðingarnar geta verið dráttur á leigugreiðslum til Regins eða að félagið gæti þurft að leita nýrra leigutaka í stað þeirra eldri áður en samningstímanum lýkur. Óvíst er hversu langan tíma það kann að taka að finna nýja leigutaka og hvort leiga verði sambærileg, allt eftir ástandi á leigumarkaði fyrir atvinnuhúsnæði á hverjum tíma. Kostnaður getur einnig fylgt því að skipta um leigutaka, m.a. vegna viðhalds og standsetningar á húsnæði fyrir nýja leigutaka.

Reginn getur því orðið fyrir fjárhagslegu tapi ef leigutakar standa ekki við gerða samninga. Við gerð nýrra leigusamninga er leigutaki almennt krafinn um framvísun tryggingar á skilvísun leigugreiðslum nema rekstrarsaga eða eðli leigutaka, s.s. opinberir aðilar, gefi ekki ástæðu til þess. Getur tryggingin verið í formi bankaábyrgðar, persónulegra ábyrgða, geymslufjár eða sambærilegs. Fjárhæð tryggingar er að jafnaði þriggja til sex mánaða leiga. Fjárhæðin getur verið hærri ef um mikinn framkvæmdakostnað er að ræða í tengslum við leigusamning.

Leigutakar

Mikilvægt er fyrir Regin að leigutakar félagsins geti staðið við skuldbindingar sínar samkvæmt leigusamningum. Helstu vanefndir á leigusamningum eru vanefnd á leigugreiðslum eða öðrum greiðslum samkvæmt samningi, óheimil starfsemi í hinu leigða eða starfsemi án starfsleyfis eða annarra nauðsynlegra leyfa eða ekki í samræmi við lög og reglur á hverjum tíma, óuppfylltar viðhaldsskyldur, brot á umgengnisskyldum, spjöll á húsnæði og fleira. Til þess að ná yfirráðum á ný yfir fasteign í eigu félagsins þar sem leigutaki hefur vanefnt leigusamning þarf félagið að leita atbeina dómstóla og sýslumanns. Slíkt ferli er bæði tímafrekt og kostnaðarsamt. Þrátt fyrir að leigutaki beri ábyrgð á að tryggja að starfsemi hans sé ávallt í samræmi við lög og reglur og að nauðsynleg leyfi séu til staðar kemur það hins vegar ekki alfarið í veg fyrir ábyrgð félagsins sem fasteignareiganda ef leigutaki bregst ekki við úrbótum og kann félagið því að þurfa að leggja út fyrir kostnaði sem af þeim stafar. Reginn leggur áherslu á að leigutakar séu fyrirtæki og/eða stofnanir í traustum og góðum rekstri sem geta staðið við skuldbindingar sínar til framtíðar. Reglulega er fylgst með stöðu leigutaka með tilliti til vanskila og lögð er áhersla á að bregðast hratt við um leið og vanskil verða. Í skilmálum leigusamninga Regins er ákvæði um aðgang Regins að upplýsingum um fjárhagslega stöðu leigutaka á meðan leigusamningur er í gildi. Þrátt fyrir þessar reglur er sú hætta fyrir hendi að leigutakar geti ekki staðið við skuldbindingar sínar og Reginn þurfi að leita að nýjum leigutökum með tilheyrandi tekjumissi og kostnaði við að afla nýrra leigutaka.

Áhætta getur skapast ef einn leigutaki eða tengdir aðilar fara að vega of þungt í heildarleigutekjum félagsins eða ákveðinni atvinnugrein. Getur það skapað fjárhagslega áhættu fyrir félagið ef sá leigutaki uppfyllir ekki leigusamninga ásamt því að mögulega veikja samningsstöðu félagsins gagnvart leigutaka.

Áföll hjá stórum leigutökum Regins eða mörgum smærri, hvort sem er vegna efnahagsþrenginga eða af öðrum orsökum, sem verða þess valdandi að leigutakar standa ekki við skuldbindingar sínar, geta haft neikvæð áhrif á afkomu Regins.

Leiguverð

Þróun markaðsleigu á atvinnuhúsnæði hefur áhrif á rekstur og afkomu félagsins. Fjölmargir þættir hafa áhrif á leiguverð atvinnuhúsnæðis s.s. framboð og eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði, byggingarkostnaður, kaupverð húsnæðis, auk efnahagslegra og huglægra þátta í atvinnulífinu á hverjum tíma. Sú hætta er ávallt fyrir hendi að þróun leiguverðs á atvinnuhúsnæði sé ekki í samræmi við áætlanir félagsins og hafi þar af leiðandi neikvæð áhrif á leiguverð í nýjum leigusamningum Regins, endurnýjun eldri samninga og verðmat fasteigna. Lækkun á leiguverði atvinnuhúsnæðis lækkar verðmæti fasteigna félagsins, getur veikt samningsstöðu Regins gagnvart nýjum og núverandi leigutökum og þar með aukið útleiguáhættu og sett þrýsting á leiguverð félagsins. Að sama skapi getur hækkun á leiguverði atvinnuhúsnæðis styrkt samningsstöðu félagsins og aukið verðmæti fasteigna.

Útleiga/ónýtt leigurými

Félagið stendur frammi fyrir þeirri áhættu að því takist ekki, um lengri eða skemmri tíma, að leigja út fasteign sem laus er til útleigu eða endurnýja leigusamninga sem renna út. Undir slíkum kringumstæðum skilar viðkomandi fasteign engum tekjum á sama tíma og félagið þarf að greiða rekstrarkostnað vegna fasteignarinnar sem leigutaki eignarinnar myndi annars bera. Útleiguáhætta er háð eftirspurn eftir leiguhúsnæði, sem tekur meðal annars mið af leiguverði, staðsetningu, tegund, gæðum húsnæðis og samkeppni á markaði með atvinnuhúsnæði auk almennra efnahagslegra þátta.

Rekstraráhætta

Rekstraráhætta er hættan á beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi Regins, öðrum en fjárhagslegri áhættu og áhættu tengdri fasteignamarkaðinum. Rekstraráhætta getur orðið vegna vinnu starfsmanna, tækni og skipulags og ytri þátta, svo sem vegna breytinga á lögum og almennum viðhorfum til stjórnarháttar fyrirtækja og annarra þátta sem geta haft áhrif á ímynd og orðspor Regins. Rekstraráhætta myndast í tengslum við alla starfsemi Regins. Það er stefna Regins að stýra rekstraráhættu með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír félagsins. Til að draga úr rekstraráhættu hefur meðal annars verið komið á viðeigandi aðskilnaði starfa, haft er eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög, unnið reglulegt mat á áhættu, starfsmenn þjálfaðir, verkferlar skipulagðir og skráðir og tryggingar keyptar þegar við á. Þrátt fyrir aðgerðir Regins til þess að draga úr rekstraráhættu er ekki hægt að útiloka að félagið geti ítrekað orðið fyrir fjárhagslegu tjóni vegna áhættuþátta tengdum rekstri og starfsemi félagsins.

Fasteignagjöld, lóðarleiga, vatns- og fráveitugjöld

Reginn greiðir fasteignagjöld, lóðarleigu, vatns- og fráveitugjöld. Fasteignagjöld eru stærsti útgjaldaliður fasteignafélaga. Fasteignagjöld, lóðarleiga, vatns- og fráveitugjöld eru ákveðið hlutfall af fasteignamati hvernar fasteignar eða stærðar fasteignar eða lóðar. Fasteignagjöld og lóðarleiga renna til sveitarfélaga sem ákveða álagningu þeirra og annast innheimtu. Fasteignamat, lóðarleiga og fasteignagjöld geta tekið breytingum á hverju ári. Áhætta getur falist í því að þróun á fasteignamati fylgi ekki almennri verðþróun á markaði. Verði breytingar í aðferðum við mat á fasteignamati eigna getur það haft í för með sér breytingar á mati sem eiga sér ekki beina hliðsjón af markaðsaðstæðum til skemmri tíma. Getur þetta skapað fjárhagslega áhættu ef fasteignamat breytist verulega á eign á samningstíma leigusamnings þar sem fasteignamat hefur verið notað sem forsenda leigusamnings. Í flestum leigusamningum Regins er ákvæði vegna hækkunar/lækkunar á sköttum, sem eru í leigusamningunum skilgreind sem fasteignagjöld og virðisaukaskattur. Hækkun opinberra gjalda og skatta getur haft veruleg áhrif á afkomu Regins. Markaðsaðstæður hverju sinni ráða því hvort hægt sé að mæta hækkuninni með hærri leigu, ásamt leigusamningnum sjálfum, t.d. lengd hans.

Vátryggingar

Reginn hefur ákveðið að tryggja sig gegn ákveðnum áhættum. Auk allra lögboðinna bruna- og húseigendatrygginga vegna fasteigna í eigu félagsins er Reginn með rekstrarstöðvunartryggingu á völdum fasteignum sem eru með langtímaleigusamning vegna bruna, vatnstjóna og innbrota. Einnig er Reginn með starfsábyrgðartryggingu stjórnarmanna, stjórnenda og eftir atvikum byggingastjóra. Félagið er einnig með þegar við á frjálsa ábyrgðartryggingu á rekstri og eignatryggingu á þeim einingum sem félagið er með rekstur í eins og Smáralind og Egilshöll. Keypt er viðbótarbrunatrygging ef brunabótamat endurspeglar ekki virðismat fasteigna. Vátryggingartímabili lýkur almennt um áramót og eru vátryggingar félagsins þá endurnýjaðar. Hafa þarf í huga að ekki er víst að tryggingar Regins veiti fullkomna eða næga vernd gegn því tjóni sem félagið ætlar að tryggja sig fyrir og getur Reginn því þurft að bera hluta eða allan kostnað vegna tjóns með samsvarandi áhrifum á afkomu félagsins.

Orðsporsáhætta

Orðsporsáhætta felur í sér þá hættu að orðspor Regins skaðist með athöfnum eða athafnaleyfi í starfsemi félagsins. Um getur verið að ræða mögulegt tjón á ímynd Regins í huga viðskiptavina, birgja og annarra hagsmunaaðila.

Ímynd Regins getur beðið hnekki m.a. á grundvelli rangra viðskiptaákvæðana, rangrar ákvarðanatöku, eða ef félagið og aðilar tengdir því fara ekki eftir lögum og reglum. Ef Reginn bregst trausti viðskiptavina sinna, birgja eða annarra hagsmunaaðila getur það haft áhrif á viðskipti Regins og í kjölfarið afkomu félagsins.

Stjórnunar- og starfsmannaáætla

Stjórnunaráætla er sú áætla sem fólgin er í stjórnun, skipulagi og þekkingu sem býr innan félagsins. Stjórnendur og starfsmenn Regins búa yfir þekkingu, reynslu og tengslaneti sem að mati stjórnar félagsins eru mikilvæg til að reka fasteignafélag. Samkvæmt starfsmannastefnu Regins kappkostar félagið að vera eftirsóknarverður vinnustaður og greiða samkeppnishæf laun. Sú hætta er ávallt fyrir hendi að Regin takist ekki að halda í og ráða til sína hæfa stjórnendur og starfsfólk.

Starfsreglur og verkferlar

Reginn leggur áherslu á að öllum starfsmönnum félagsins sé ljóst hver tilgangur og markmið félagsins eru á hverjum tíma sem og ábyrgð og hlutverk sitt. Gegnsæi og rekjanleiki aðgerða og starfseminnar í heild skal ávallt vera til staðar.

Allar einingar og svið Regins hafa skilgreinda og skráða verkferla sem stjórnendum og starfsmönnum er kunnugt um að ber að fylgja. Í verkferlunum koma fram væntingar um árangur, meðferð frávika sem og hlutverk og ábyrgðarsvið.

Félagið kappkostar að skipulag þess, aðskilnaður starfa og verkferlar séu með þeim hætti að lágmarka rekstraráættu þess. Áhættan á því að skipulagi, verkferlum og starfsreglum sé ekki fylgt og að starfsmenn brjóti af sér í starfi með sviksamlegum hætti, ásetningi eða stórkostlegu gáleysi er þó alltaf til staðar og er ekki hægt að útiloka. Slíkt gæti haft áhrif á afkomu félagsins og orðspor.

Stefna og stefnumótun

Viðskiptalegar ákvarðanir, framkvæmd þeirra eða skortur á viðbrögðum við breytingum í rekstrarumhverfi geta haft í för með sér fjárhagslegar afleiðingar fyrir Regin. Stefna félagsins mótask af skilgreindu hlutverki og markmiðum. Takist félaginu ekki að fylgja yfirlýstri stefnu til hlítar, annaðhvort vegna eigin mistaka eða ytri áhrifa sem félagið getur ekki brugðist við með fullnægjandi hætti, getur það haft áhrif á rekstur félagsins. Það sama á við ef stefna félagsins reynist röng eða er ekki fylgt eftir með skilvirkum hætti.

Áætla vegna áætlana

Reginn birtir afkomuspá með reglulegum hætti til að gefa markaðnum upplýsingar um væntingar um rekstrarafkomu félagsins. Afkomuspáin byggir á fjölda forsendna, þ.m.t. á viðskiptaáætlun félagsins og stefnu. Reginn getur enga tryggingu veitt fyrir því að þær forsendur sem afkomuspáin byggir á verði að veruleika og óvæntir atburðir kunna að hafa áhrif á afkomu félagsins á hverjum tíma, óháð því hvort þær forsendur sem liggja til grundvallar afkomuspánni kunni að standast að öðru leyti. Raunverulegar niðurstöður kunna því að vera í verulegu ósamræmi við afkomuspána.

Upplýsingatækni

Reginn býr yfir öllum nauðsynlegum tölvu- og upplýsingakerfum í tengslum við starfsemi sína. Fjárhags- og upplýsingakerfi eru sérstaklega sniðin til að auðvelda áætlanagerð og upplýsingagjöf. Tengingar eru á milli samningakerfis utan um leigusamninga, fjárhagskerfa og verkbókhalds. Saman tryggir þetta tímanlega upplýsingagjöf til stjórnenda. Bilun í tölvu- og upplýsingakerfum félagsins og/eða bilun í kerfum og tengingum hjá hýsingaraðila geta haft neikvæð áhrif á reksturinn.

Lagaleg áætla

Reginn starfar samkvæmt lögum nr. 2/1995, um hlutafélag. Lögin marka félagaréttarlega lagaumgjörð félagsins og byggja samþykktir Regins á lögnum. Engin sérlög gilda um félagið en ýmis lög og reglur varða starfsemi félagsins og viðskiptavina þess. Um bókhald og reikningsskil félagsins gilda lög nr. 3/2006, um ársreikninga og lög nr. 145/1994, um bókhald. Skattalög svo sem lög nr. 90/2003, um tekjuskatt, lög nr. 50/1988, um

virðisaukaskatt, lög nr. 6/2001, um skráningu og mat fasteigna og reglugerðir þeim tengdar gilda einnig um félagið. Í daglegri starfsemi félagsins þarf að huga að ýmsum lagareglum er lúta að samkeppnismálum, fasteignum og skipulagsmálum. Má þar nefna samkeppnislög nr. 44/2005 (hér eftir „**Samkeppnislög**“), húsaleigulög nr. 36/1994, lög um brunavarnir nr. 75/2000, lög um fjöleignahús nr. 26/1994, lög um fasteignakaup nr. 40/2002 og skipulagslög nr. 123/2010.

Hlutabréf í Regin hafa verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar, auk þess sem félagið kann að óska eftir því að flokkar skuldaskjala sem gefnir verða út undir útgáfurammanum verði teknir til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Um Regin gilda því m.a. lög nr. 108/2007, um verðbréfaviðskipti og reglugerðir settar á grundvelli laganna, reglur FME nr. 1050/2012, um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja, reglugerð nr. 630/2005, um innherjaupplýsingar og markaðssvik og reglugerð 707/2008 um upplýsingagjöf og tilkynningaskyldu. Einnig gilda um Regin reglur Kauphallarinnar fyrir útgefendur fjármálagerninga, eins og þær eru á hverjum tíma.

Setning nýrra laga eða breytingar á lagaumhverfi Regins geta haft áhrif á afkomu félagsins, auk þess sem pólitískur óstöðugleiki getur m.a. haft í för með sér breytingar á lögum og reglum sem gilda um og hafa áhrif á starfsemi Regins.

Samkeppnismál

Reginn er meðvitað um og hefur hliðsjón af reglum Samkeppnislaga í daglegum rekstri sínum og gætir þess að ákvæði þeirra séu virt. Brjótí Reginn gegn Samkeppnislögum getur það takmarkað starfsemi félagsins, haft áhrif á orðspor þess og afkomu.

Dóms- og gerðardómsmál

Vegna markaðarins sem félagið starfar á kann félagið og dótturfélög þess á hverjum tíma að vera aðili að einhvers konar ágreiningsmálum sem koma upp að hálfu félagsins eða á hendur félaginu. Ágreiningsmálin geta verið að ýmsum toga en algengasta ágreiningsefnið varðar leigugreiðslur á húsnæði.

Í lok janúar 2017 var höfðað mál á hendur Eignarhaldsfélaginu Smáralind ehf. og Kópavogsbæ af hálfu Norðurturmsins hf., til viðurkenningar á rétti til nýtingar bílastæða á lóðinni við Hagasmára 1 og þess að fellt yrði úr gildi deiliskipulag Smárans, vestan Reykjanesbrautar. Dómur féll í málinu í Landsrétti þann 7. júní 2019 þar sem viðurkenningarkrafa Norðurturmsins hf. var tekin til greina en fyrir Landsrétti féll Norðurturturninn hf. frá kröfum á hendur Kópavogsbæ um ógildingu deiliskipulags. Í samræmi við fyrri upplýsingar hefur niðurstaða dómsmálsins óveruleg fjárhagsleg áhrif á Regin eða dótturfélög enda ekki gerð fjárkrafa á hendur Regin í málinu. Þá hefur dómurinn ekki áhrif á uppbyggingaráform á svæði Smárans vestan Reykjanesbrautar (Smárabýggð). Hæstiréttur hefur samþykkt umsókn Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. um áfrýjunarleyfi til réttarins og er málið þar til meðferðar. Liggur því endanleg niðurstaða málsins ekki fyrir.

Skattaleg áhætta

Reginn er íslenskt hlutafélag og ber sem slíkt ótakmarkaða skattskyldu á Íslandi, sbr. 2. gr. laga nr. 90/2003, um tekjuskatt. Breytingar á lögum og reglum varðandi beina og óbeina skattheimtu lögaðila geta haft áhrif á Regin og gætu dregið úr arðsemi félagsins. Skattlagning á tekjur lögaðila, sbr. 2. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt ásamt lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt er dæmi um skattheimtu sem máli skiptir fyrir félagið. Skattskyldar tekjur Regins af starfsemi eru fyrst og fremst leigutekjur og svo eftir atvikum arðstekjur og söluhagnaður fasteigna. Um leigutekjur í atvinnurekstri gilda engar sérreglur og eru þær því að fullu skattskyldar.

Ef hagnaður er af starfsemi dótturfélaga Regins getur komið til arðgreiðsla til Regins. Arðstekjur hlutafélaga eru skattskyldar tekjur en jafnframt er í framangreindum lögum um tekjuskatt heimild til að draga frá tekjum lögaðila þá fjárhæð sem móttækin hefur verið í arð þannig að ekki komi til skattlagningar á viðkomandi tekjum, sbr. 9. tölulið 31. gr. laga nr. 90/2003, um tekjuskatt. Svipuð regla gildir um söluhagnað af eignarhlutum í félögum þannig

að ef Reginn myndi selja eitt af dótturfélögum sínum með hagnaði þá væri slíkur söluhagnaður skattskyldur en heimilt væri að færa frádrátt jafnháan hagnaðinum, sbr. 9. a. tölulið 31. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt. Um söluhagnað fasteigna gilda reglur um söluhagnað fyrmanlegra eigna, en hafi skattalegt tap ársins og eldri yfirfæranleg skattaleg töp verið jöfnuð má færa söluhagnaðinn til lækkunar á skattalegu bókfærðu verði annarra eigna. Eigi skattaðili ekki eignir sem fullnægja framangreindu skilyrði er hægt að fresta söluhagnaði um tvenn áramót.

Stærstur hluti eigna Regins eru fjárfestingareignir. Í lögum um tekjuskatt nr. 90/2003 er kveðið á um að fasteignir skuli fyrndar um ákveðið hlutfall árlega, en í reikningsskilum félagsins eru fjárfestingareignir félagsins metnar af stjórnendum þess á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40. Þannig kann bókfært virði eigna að vera annað en skattalegt bókfært virði þeirra. Í tilfelli Regins er bókfært virði fjárfestingaeigna herra en skattalegt bókfært virði þeirra sem leiðir til tekjuskattsskuldbindingar, þ.e. frestun á skatti sem félli til við skattalegan hagnað meðal annars af sölu fjárfestingaeigna ef félagið seldi fjárfestingareignir sínar á bókfærðu verði. Breyting á mati fjárfestingaeigna hefur þannig bein áhrif á tekjuskattsskuldbindingu félagsins. Ofangreind skattfrestun getur falið í sér áhættu sem felst í því að skatthlutfall getur hafa breyst þegar skattalegur hagnaður eða tap er á endanum innleyst með sölu fjárfestingaeigna.

Eignir Regins eru flestar skráðar frjálsri skráningu hjá ríkisskattstjóra vegna útleigu atvinnuhúsnæðis með virðisaukaskatti að hluta eða öllu leyti. Félagið er því með skuldbindingar utan efnahags í formi leiðréttingarskyldu virðisaukaskatts á þeim fasteignum sem nýttur hefur verið innskattur vegna. Mikilvægt er fyrir félagið að tryggja að kvöð um leiðréttingarskyldu virðisaukaskatts vakni ekki upp til endurgreiðslu vegna forsendubreytinga með því að tryggja að formskilyrði frjálsrar skráningar, s.s. tilkynning til ríkisskattstjóra og þinglýst samþykki leigutaka, séu alltaf uppfyllt eða að við sölu á húsnæði sem á hvílir leiðréttingarskylda séu kaupendur bærir til yfirtöku kvaðarinnar samanber ákvæði 15. gr. reglugerðar nr. 192/1993, um innskatt. Kvöð um leiðréttingu virðisaukaskatts fyrnist á 10-20 árum.

Áhætta tengd reikningsskilaaðferðum og mati á fjárfestingareignum

Gerð ársreikninga og árshlutareikninga Regins, í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (hér eftir einnig „IFRS“), krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugðnar þessu mati. Mat og forsendur þess eru endurskoðaðar reglulega.

Breytingar á alþjóðlegum reikningsskilastöðlum eða túlkunum á þeim geta haft áhrif á niðurstöður ársreikninga og árshlutareikninga Regins ásamt því að hafa áhrif á stöðu viðskiptavina Regins og þar með á félagið.

Nú eru til skoðunar breytingar á alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sem gætu haft áhrif á leigutaka Regins. Breytingarnar felast í því að leiguskuldbindingar skulu færast á efnahagsreikning leigutaka vegna afnotaréttar á viðkomandi eign. Ef breytingin verður að veruleika getur hún haft þau áhrif að ávinningur leigutaka af því að leigja eign til samanburðar við að eiga hana minnkar. Með þessu gæti áhugi fyrirtækja af því að vera á leigumarkaði dvínað og valdið því að fyrirtæki kjósi frekar að eiga fasteignir en leigja.

Fasteignasafn Regins er fært sem fjárfestingareignir í efnahagsreikningi félagsins. Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við reikningsskilastaðlana IAS 40 - Fjárfestingareignir og IFRS 13 - Mat á gangvirði. Allar fjárfestingareignir Regins falla undir stig 3 í flokkunarkerfi gagnvirðismats, sem felur í sér að matið byggir ekki á fánlegum markaðsupplýsingum. Við mat á fjárfestingareignum er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna. Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsu sjóðstreymi til samstæðunnar sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til félagsins (WACC). Sjóðsflæðisáætlunin í líkaninu er til 50 ára. Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu þar sem byggt er á áhættalausum verðtryggðum vöxtum að viðbættu álagi til að mæta þeirri áhættu sem fylgir undirliggjandi rekstri félagsins. Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði.

Byggt er á ákveðnum forsendum við ákvörðun gangvirkis fjárfestingareigna sem eru háðar mati stjórnenda og því kann raunverulegt söluverð eigna að vera frábrugðið matinu.

Áhætta tengd fjármögnun

Endurfjármögnunaráhætta

Vaxtaberandi skuldir félagsins eru að stærstum hluta langtímalán með lokagjalddaga á árunum 2022-2043. Uppgreiðsluheimild er í flestum lánasamningum félagsins. Áhætta varðandi endurfjármögnun er ávallt til staðar hjá félögum sem eru fjármögnuð með lántökum. Bæði er til staðar hættan á því að félagið nái ekki að fjármagna sig á sambærilegum eða betri kjörum og áður og einnig hættan á því að félaginu takist ekki að endurfjármagna lán sín fyrir gjalddaga eða semja um áframhaldandi fjármögnun og geti því mögulega ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar.

Lausafjáráhætta

Lausafjáráhætta felst í því að Reginn geti ekki staðið við fjárhagsskuldbindingar sínar, sem verða gerðar upp með handbæru fé eða öðrum fjáreignum, eftir því sem þær falla til. Reginn fylgist með lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddaga fjáreigna og fjárskulda til að geta endurgreitt allar skuldir á gjalddaga og viðhefur verklagsreglur sem tryggja að til staðar sé nægjanlegt laust fé til að geta mætt fyrirsjáanlegum og ófyrirséðum greiðsluskuldbindingum. Félagið hefur samið við bankastofnanir um aðgengi að rekstrarlánalínunum til að mæta lausafjárþörf félagsins.

Kvaðir vegna fjármögnunar

Lánasamningar og skuldaskjöl þar sem Reginn eða dótturfélög Regins eru skuldarar innihalda ýmsar kvaðir og skuldbindingar. Brot gegn þessum kvöðum og skuldbindingum geta varðað gjaldfellingu viðkomandi lána og skuldaskjala og eftir atvikum annarra lána Regins eða dótturfélaga Regins. Nýti lánveitendur gjaldfellingarheimildir sínar geta þeir gengið að þeim veðum sem þeir hafa til tryggingar kröfum sínum í samræmi við innihald viðkomandi lána-, skuldaskjala og viðeigandi tryggingarbréfa. Lánasamningar og skuldaskjöl þar sem Reginn eða dótturfélög Regins eru skuldarar kunna einnig að innihalda heimild til að gjaldfella viðkomandi kröfu ef gjaldfelling hefur orðið á öðrum skilgreindum kröfum Regins eða dótturfélaga.

Flokkar skuldaskjala sem gefnir verða út undir útgáfurammanum geta verið tryggðir með veði samkvæmt almennu tryggingarfyrirkomulagi, sértæku tryggingarfyrirkomulagi eða óveðtryggðir samanber umfjöllun í skilmálum 15, 16 og 17 og umfjöllun um sérstaka áhættu vegna skuldaskjala sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu, sértæku tryggingarfyrirkomulagi og vegna óveðtryggðra skuldaskjala, hér að framan. Fjárhagslegir skilmálar og kvaðir vegna hvers tryggingarfyrirkomulags koma fram í framangreindum köflum og eftir atvikum í endanlegum skilmálum hvers flokks skuldaskjala. Þar að auki hefur Reginn skuldbundið sig til þess að hlíta eftirfarandi fjárhagslegu skilyrði sem tekur mið af efnahag samstæðunnar vegna allra skuldaskjala sem gefin verða út undir útgáfurammanum:

Eiginfjárvöð: Eiginfjárhlutfall samstæðunnar skal á hverjum tíma vera 25% eða herra.

Prófunardagar annarra fjárhagslegra kvaða eru tilgreindir í endanlegum skilmálum. Ef Reginn stenst ekki fjárhagslegar kvaðir á prófunardögum hefur félagið frest til úrbóta sem 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. Geti Reginn ekki gert viðeigandi úrbætur innan tilskilins frests geta kröfuhafar á kröfuhafafundi samþykkt að gjaldfella í heild sinni öll skuldaskjöl tiltekins flokks skuldaskjala.

Veðsetning fasteigna í eigu félagsins

Reginn hefur veitt kröfuhöfum sínum veð í stórum hluta fasteigna félagsins. Undir ákvæðum viðkomandi skuldaskjala hafa kröfuhafar heimild til að ganga að eignum félagsins ef það brýtur skilmála skuldaskjalanna. Slíkar aðgerðir myndu hafa veruleg áhrif á fjárhagslega stöðu félagsins. Tiltekið lágmark kröfuhafa og veðhafa þarf að samþykkja slíkar aðgerðir vegna fjármögnunar undir almennu tryggingarfyrirkomulagi félagsins í samræmi við umfjöllun um almenna tryggingarfyrirkomulagið í skilmála 15. Verði gefin út skuldabréf undir sértæku tryggingarfyrirkomulagi í samræmi við umfjöllun í skilmála 16 er einnig mögulegt að tiltekið lágmark kröfuhafa og veðhafa þurfi að samþykkja heimild til að ganga að eignum félagsins.

Markaðsáætla félagsins

Markaðsáætla Regins felst í því að breytingar á vöxtum, verðbólgu og gengi gjaldmiðla hafi áhrif á afkomu félagsins eða virði eigna þess.

Vaxtaáætla

Lántökur Regins eru í íslenskum krónum og að stærstum hluta með föstum vöxtum. Vextir og vaxtaþróun hafa áhrif á verðmæti fjárfestingareigna Regins þar sem vaxtabreytingar valda breytingum á ávöxtunarkröfu sem hefur áhrif á gangvirði fjárfestingareigna félagsins. Áhrif vaxta á ávöxtunarkröfu endurspeglast einnig í arðsemiskröfu markaðarins til fasteigna og hefur þar með áhrif á fasteignaverð.

Verðbólguáætla

Stærsti hluti vaxtaberandi skulda Regins og nær allir leigusamningar félagsins eru verðtryggð miðað við vísitölu neysluverðs. Verðbólga hefur því áhrif á stöðu vaxtaberandi skulda félagsins og leigutekjur og þar með á bæði rekstur og efnahag félagsins. Mikil og langvarandi verðbólga getur haft áhrif á leigutaka Regins og getu þeirra til þess að standa í skilum með skuldbindingar sínar og getur um leið aukið þrýsting leigutaka til lækkunar á leiguverði, þar sem félagið gæti þurft að taka á sig hluta verðbólgunnar til að koma í veg fyrir að það missi ekki leigutaka.

Gjaldmiðlaáætla

Reginn býr ekki við beina gjaldmiðlaáættu í tengslum við skuldir sínar, tekjur og gjöld þar sem þau eru nær eingöngu í íslenskum krónum. Verðlag og verðbólga á Íslandi eru meðal annars háð þróun gjaldmiðla. Breytingar á gengi íslensku krónunnar hafa þannig áhrif á verðtryggðar skuldir og tekjur Regins og á afkomu félagsins. Reginn hefur heimild til að gefa út skuldaskjöl í öðrum myntum en íslenskum krónum undir útgáfurammanum. Nýti Reginn þessa heimild gæti gjaldmiðlaáætla Regins aukist.

Ytri áhættuþættir

Áætla tengd almennu efnahagsumhverfi

Almennt ástand efnahagsmála bæði á Íslandi og erlendis, svo sem hagvöxtur, atvinnustig og verðbólga hafa áhrif á fjárhagsstöðu fyrirtækja á Íslandi, fasteignamarkaðinn, viðskiptavinum Regins og þar með á félagið sjálft. Umsvif í þjóðfélaginu hafa áhrif á hagvöxt og leggja grunn að framboði og eftirspurn á fasteignamarkaði og þar með á nýtingarhlutföll fasteignafélaga og leiguverð. Þættir eins og eftirspurn eftir vörum og þjónustu og breytingar á landsframleiðslu kunna einnig að hafa áhrif á gjöld og kostnað sem fasteignafélög þurfa að standa skil á. Væntingar um verðbólgu hafa áhrif á vaxtastig og hafa þannig áhrif á fjármagnsliði félagsins. Verðbólga hefur áhrif á rekstrarkostnað fasteigna, en ákveðin vörn er í leigusamningum Regins þar sem nær allar leigutekjur félagsins eru bundnar við vísitölu neysluverðs. Til viðbótar hafa vextir og verðbólga áhrif á ávöxtunarkröfu og þar með á markaðsverð fasteigna og afkomu Regins.

SKILMÁLAR SKULDASKJALANNA

Eftirfarandi eru þeir skilmálar sem gilda um skuldaskjöl sem gefin verða út undir útgáfurammanum (hér eftir „**skilmálarnir**“). Fram kemur í viðeigandi endanlegum skilmálum hvaða skilmálar eiga við um hverja þá tegund skuldaskjala sem gefa má út undir útgáfurammanum en mismunandi skilmálar kunna að eiga við um mismunandi tegundir og útgáfur flokka skuldaskjala. Viðeigandi endanlegir skilmálar innihalda valmöguleika, auk hornklofa, þar sem gert er ráð fyrir að inn í þá sé bætt upplýsingum sem ekki voru þekktar við dagsetningu grunnlýsingarinnar, í samræmi við reglugerð nr. 243/2006, um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar nr. 809/2004, um framkvæmd tilskipunar Evrópuþingsins og –ráðsins 2003/71/EB að því er varðar upplýsingar í lýsingum og framsetningu þeirra, upplýsingar felldar inn með tilvísun og birtingu lýsinga, svo og dreifingu auglýsinga, með áorðnum breytingum. Viðeigandi endanlegir skilmálar hvernar útgáfu eru fullkláraðir í endanlegum skilmálum sem eru birtir á vefsíðu útgefanda <http://.reginn.is/fjarfestavefur/skuldabrefautbod> fyrir útgáfu skuldaskjalanna. Í endanlegum skilmálum skuldaskjalanna sem gefin verða út undir skuldabréfarammanum er vísað í skilmála og er þá um að ræða tilvísanir í þá skilmála sem koma hér á eftir.

Skuldaskjölin eru skuldabréf og víxlar útgefin af Regin hf. („**útgefandi**“) og verða skuldaskjölin gefin út í samræmi við íslensk lög og reglur.

Þetta skuldaskjal tilheyrir flokki skuldaskjala (eins og skilgreint er hér að neðan) útgefnum af útgefanda.

Tilvísanir í skuldaskjöl, skuldabréf og víxla hér eftir skulu eiga við um skuldaskjöl, skuldabréf og víxla sem tilheyra sama flokki, nema samhengi segi til um annað og eiga við um lægstu nafnverðseiningu og þá mynt sem tilgreindar eru í endanlegum skilmálum viðkomandi útgáfu.

Endanlegir skilmálar þessa skuldaskjals (eða viðeigandi tilvísanir til ákvæða þeirra) koma fram í A-hluta endanlegra skilmála skuldaskjalanna sem birtir eru fyrir útgáfu þeirra á vefsvæði útgefanda <http://www.reginn.is/fjarfestavefur/skuldabrefautbod>. Tilvísanir í „**endanlega skilmála**“ eru, nema annað sé tekið fram, í A-hluta endanlegra skilmála (eða viðeigandi tilvísanir til ákvæða þeirra).

Tilvísanir í „**kröfuhafa**“, „**skuldabréfaeigendur**“, „**víxlaeigendur**“ og „**fjárfesta**“ eiga við um þá aðila sem eru skráðir eigendur skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum, í samræmi við lög nr. 131/1997, um rafræna eignaskráningu verðbréfa, nema samhengi segi til um annað.

Í skilmálum þessum er „**flokkur skuldaskjala**“, „**skuldabréfaflokkur**“ og „**víxlaflokkur**“ skuldaskjöl, sem eru að öllu leyti með sömu skilmála, fyrir utan fjárhæð og ef um er að ræða skuldabréf, dagsetningu fyrstu vaxtagreiðslu og fyrsta vaxtadag. Skuldaskjöl sem tilheyra sama flokki skuldaskjala þurfa ekki að vera gefin út öll í einu. Hver flokkur skuldaskjala er auðkenndur með sérstöku auðkenni og ISIN númeri. Í skilmálum þessum er „**útgáfuhluti**“ skuldaskjöl sem tilheyra sama flokki skuldaskjala og eru eins að öllu öðru leyti, þ.m.t. gefin út á sama tíma.

Hugtök sem ekki eru skilgreind sérstaklega í þessum skilmálum, þ.m.t. í textanum hér að framan, skulu hafa sömu merkingu í viðeigandi endanlegum skilmálum og endanlegum skilmálum nema annað megi skilja af orðalagi eða samhengi.

1. SKILGREININGAR

Í skilmálum þessum:

- Allar tilvísanir til höfuðstóls fela einnig í sér verðbætur ef skuldaskjal er verðtryggt og allt yfirverð sem er til greiðslu m.t.t. skuldaskjals og hverja þá fjárhæð sem er í eðli sínu höfuðstóll í samræmi við skilmála þessa;
- ef útskýring, skilgreining eða staðhæfing er sett fram í þessum skilmála (1. Skilgreiningar), sem á að hafa merkingu í endanlegum skilmálum en fram kemur að hún „eigi ekki við“ þá á slík útskýring, skilgreining eða staðhæfing ekki við um skuldaskjölin;

- þar sem orðalagið „þ.m.t.“ kemur fram í skilmálunum skal litið svo á að í því felist einnig orðalagið „án takmarkana“;
- ekki skal gera greinarmun á eintölu eða fleirtölu þegar kemur að túlkun á skilgreiningum, hugtökum og orðanotkun í skilmálunum;
- þegar vísað er til tímasetninga í skilmálunum skal það túlkað sem tímasetning að íslenskum staðartíma;
- þegar vísað er til laga og reglugerða í skilmálunum skal það túlkað sem vísun til íslenskra laga og reglugerða, með áorðnum breytingum nema annað sé tekið fram.

Aðalmarkaður

Aðalmarkaður Nasdaq Iceland hf., sem er skipulegur verðbréfamarkaður í skilningi laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti.

Afföll

Í tengslum við víxla, merkingin sem fram kemur í endanlegum skilmálum.

Almenna tryggingarfyrirkomulagið

Merkir fyrirkomulag trygginga tiltekinna flokka skuldaskjala útgefnum á grundvelli grunnlýsingarinnar, sem lýst er í skilmála 15.

Ákvörðunardagur

Í tilfelli skuldabréfa með breytilega vexti þar sem vaxtaákvörðun er háð upplýsingum úr upplýsingakerfi, merkingin sem fram kemur í endanlegum skilmálum.

Ákvörðunartímabil

Hvert tímabil frá og með ákvörðunardegi, eins og hann er tilgreindur í endanlegum skilmálum, til næsta ákvörðunardags en að honum undanskildum (þ.m.t. þar sem annað hvort fyrsti vaxtadagur eða síðasti vaxtagjalddagi er ekki ákvörðunardagur, tímabilið sem hefst á fyrsta ákvörðunardegi fyrir og lýkur á fyrsta ákvörðunardegi eftir slíka dagsetningu).

Breytilegir vextir

Vextir sem ákvarðaðir eru í samræmi við skilmála 4.5.

Dagaregla

Merkingin sem fram kemur í skilmála 4.7 (c).

Dagvísitala

Dagleg vísitala neysluverðs sem reiknuð er út með línulegri brúun á milli mánaðarlegra gilda vísitölunnar útgefnum af Hagstofu Íslands.

Endanlegir skilmálar

Endanlegir skilmálar eru forsenda útgáfu hvers útgáfuhluta flokks skuldaskjala. Skilmálar viðkomandi útgáfuhluta flokks skuldaskjala eru grunnlýsingin, og ef við á viðaukar við hana, ásamt endanlegum skilmálum sérhvers útgáfuhluta flokks skuldaskjala þar sem viðeigandi endanlegir skilmálar sem fram koma í grunnlýsingu hafa verið fullkláraðir og/eða verið breytt/aðlagðir með endanlegum skilmálum.

Endurgreiðsluferli

Merkir endurgreiðsluferli eins og það er tilgreint í endanlegum skilmálum. Afborganir, vextir og verðbætur, (ef við á) reiknast út frá lengd endurgreiðsluferlis. Endurgreiðsluferli getur fylgt líftíma skuldaskjala sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum, eða getur verið frábrugðið líftíma.

Endurgreiðsluferli fylgir ekki líftíma

Útreikningur á greiðslum afborgana, vaxta, og verðbóta(ef við á), skal miðast við lengd endurgreiðsluferlis, sem tekur mið af fjölda afborgana og vaxta sem skilgreint er í viðeigandi endanlegum skilmálum, tölulið 18, undirlið iii „Fjöldi vaxtagjalddaga til

	útreikninga á endurgreiðsluferli“ og undirlið vi „Fjöldi gjalddaga höfuðstóls til útreikninga á endurgreiðsluferli“. Á lokagjalddaga líftíma skuldaskjala skal greiða eftirstöðvar afborgana, vaxta, og verðbóta (ef við á), sem miðast við eftirstöðvar endurgreiðsluferlisins.
EURIBOR	Millibankavextir á evrusvæðinu (Eurozone Inter Bank Offered Rate).
Fjárfestar, kröfuhafar, skuldabréfaeigendur og víxlaeigendur	Þeir aðilar sem eru skráðir eigendur skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum, í samræmi við lög nr. 131/1997, um rafræna eignaskráningu verðbréfa, nema samhengi segi til um annað.
Flokkur skuldaskjala	Skuldaskjöl sem eru að öllu leyti með sömu skilmála, fyrir utan fjárhæð og ef um er að ræða skuldabréf, dagsetningu fyrstu vaxtagreiðslu og fyrsta vaxtadag.
FME	Fjármálaeftirlitið, kt. 541298-3209, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, Íslandi.
Fyrsti vaxtadagur	Á við um vaxtaberandi skuldabréf, sú dagsetning sem tilgreind er í endanlegum skilmálum að vextir munu byrja að reiknast á höfuðstól frá og með.
Gjalddagi	Dagsetning sem tilgreind er í endanlegum skilmálum þegar greiða skal hvaða greiðslu sem er af skuldaskjölunum, hvort sem er afborganir, áfallna vexti eða aðrar greiðslur tengdar skuldaskjölunum.
Greiðsluaðili	Aðili, tilgreindur í endanlegum skilmálum, sem tekur á móti og hefur milligöngu um greiðslur vegna skuldaskjalanna.
Grunnlýsing	Grunnlýsing útgefanda dagsett 12. desember 2019 ásamt síðari viðaukum og uppfærslum á henni vegna útgáfuramma útgefanda sem er að fjárhæð 70 ma.kr. (eða jafngildi þeirrar fjárhæðar í öðrum myntum) nema tilkynnt verði um breytingu á stærð útgáfurammans.
Grunnvísitala	Vísitölugildið sem tilgreint er í endanlegum skilmálum, sem gildi vísitölu neysluverðs (VNV) á tilteknum degi. Grunnvísitalan skapar grunn að verðtryggingu viðkomandi verðtryggðs skuldabréfs.
ISK, krónur og kr.	Íslenskar krónur.
Jafngreiðslubréf	Skuldabréf sem verða endurgreidd með jöfnum greiðslum afborgana og vaxta (að teknu tilliti til vísitöluaðlögunar, ef skuldabréfin eru verðtryggð) á einum eða fleiri gjalddögum eins og fram kemur í endanlegum skilmálum.
Jafngreiðslufjárhæð	Merkingin sem fram kemur í skilmála 5.2 (b).
Jöfn afborgun	Merkingin sem fram kemur í skilmála 5.2 (c).
Kauphöllin	Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Íslandi.
LIBOR	Millibankavextir í London (London Inter Bank Offered Rate).

Líftími	Merkir tímabilið frá útgáfudegi til lokagjalddaga eins og það er tilgreint í endanlegum skilmálum.
Lokagjalddagi	Sú dagsetning sem skilgreind er í endanlegum skilmálum sem sá dagur þegar lokagreiðsla allra greiðslna vegna skuldaskjalanna skal fara fram.
Lög um verðbréfiðskipti	Lög nr. 108/2007, um verðbréfiðskipti með síðari breytingum.
Mynt skuldaskjals	Sú mynt sem tilgreind er í endanlegum skilmálum sem sú mynt sem skuldaskjalið er gefið út í.
Nafnverðseiningar	Þær einingar sem skuldaskjal er gefið út í og fram koma í endanlegum skilmálum.
Nasdaq verðbréfiðstöð	Nasdaq verðbréfiðstöð hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Íslandi, sem er verðbréfiðstöð með starfsleyfi í samræmi við lög nr. 131/1997, um rafræna eignarskráningu verðbréfa.
Prófunardagar	Prófunardagar fjárhagslegra skilyrða eins og þeir eru tilgreindir í endanlegum skilmálum.
REIBOR	Millibankavextir í Reykjavík (Reykjavík Inter Bank Offered Rate).
Reikningsstofnun	Fjármálastofnun sem hefur gert aðildarsamning við verðbréfiðstöð í samræmi við lög nr. 131/1997 og reglugerð nr. 397/2000, um rafræna eignarskráningu verðbréfa í verðbréfiðstöð.
Samningur við staðfestingaraðila	Samningur við staðfestingaraðila vegna almenna tryggingarfyrirkomulagsins, sérstaks tryggingarfyrirkomulags eða útgáfu óveðtryggðra skuldaskjala, milli útgefanda, staðfestingaraðila og umboðsmanna kröfuhafa.
Skipulegur verðbréfamarkaður	Markaðir með fjármálagerninga samkvæmt skilgreiningu laga nr. 110/2007, um kauphallir.
Skuldabréf	Skuldaskjöl sem eru vaxtaberandi og gefin eru út eða kunna að vera gefin út undir útgáfurammanum, nema samhengi eða orðalag bendi til annars.
Skuldabréf með breytilegum vöxtum	Skuldabréf sem bera vexti sem eru ákvarðaðir í samræmi við vexti á millibankamarkaði eða ávöxtunarkröfu skuldabréfaflokks sem skráður er á skipulegan verðbréfamarkað. Forsendur vaxtaviðmiðunar skuldabréfa með breytilega vexti koma fram í endanlegum skilmálum.
Skuldabréf með föstum vöxtum	Skuldabréf sem bera vexti sem eru ákvarðaðir af útgefanda við útgáfu skuldabréfaflokksins. Fastir vextir skuldabréfsins koma fram í endanlegum skilmálum.
Skuldabréf með jöfnum afborgunum	Skuldabréf þar sem höfuðstóll greiðist tilbaka með jöfnum afborgunum, (að teknu tilliti til vísitöluaðlögunar ef skuldabréfin eru verðtryggð), eins og fram kemur í endanlegum skilmálum. Þegar

	fjallað er um skuldabréf með jöfnum afborgunum, skal ávallt litið svo á að einnig sé verið að fjalla um skuldabréf með einni afborgun á lokagjalddaga (eingreiðslubréf) nema samhengi eða orðalag segi til um annað.
Skuldabréf með óreglulegu endurgreiðsluferli	Merkir skuldabréf með óreglulegum greiðslum. Afborganir af skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli geta verið lægri, eða hærri en afborganir af skuldabréfum sem miðast við jafnar afborganir eða jafnar greiðslur.
Skuldabréfaflokkur	Skuldabréf sem eru að öllu leyti með sömu skilmála, fyrir utan fjárhæð og dagsetningu fyrstu vaxtagreiðslu og fyrsta vaxtadag.
Skuldaskjöl	Samheiti yfir skuldabréf, víxla og lánaskjöl, sem gefin eru út eða kunna að vera gefin út af útgefanda undir útgáfurammanum.
Smæsta mynteining	Lægsta fánlega löglega eining hvernar myntar á viðkomandi myntsvæði.
Staðfestingaraðili	Staðfestingaraðili samkvæmt samningi við staðfestingaraðila.
Stjórnendur	Stjórnendur útgefanda á hverjum tíma samkvæmt skilgreiningu í lögum nr. 2/1995, um hlutafélög.
Tryggingarbréf	Merkir sérhvert tryggingarbréf sem útgefandi gefur út og sem tryggir skilvísa og skaðlausa greiðslu skuldaskjala samkvæmt annað hvort almenna tryggingafyrirkomulaginu eða sértæku tryggingafyrirkomulagi.
Umboðsmaður kröfuhafa	Umboðsmaður kröfuhafa samkvæmt umboðssamningi.
Umboðssamningur	Samningur milli útgefanda, kröfuhafa og umboðsmanns kröfuhafa viðkomandi flokks skuldaskjala.
Umframgreiðsla, uppgreiðsla, (kaupréttur útgefanda)	Heimild útgefanda til að greiða upp flokk skuldaskjala að hluta eða öllu leyti í samræmi við það sem fram kemur í endanlegum skilmálum. Ef flokkur skuldaskjala er greiddur upp að hluta skal greiðslan ná í jöfnu hlutfalli yfir allan flokkinn.
Uppsöfnunartímabil	Í samræmi við skilmála 4.7.(c)(i), viðeigandi tímabil frá og með síðasta vaxtagjalddaga (eða, ef enginn síðasti vaxtagjalddagi, þá fyrsta vaxtadegi) til viðkomandi vaxtagjalddaga en að honum undanskildum.
Útgáfudagur	Sá dagur þegar útgefandi gefur út útgáfuhluta flokks skuldaskjala og tilgreindur er í endanlegum skilmálum.
Útgáfuhluti flokks skuldaskjala	Skuldaskjöl sem tilheyra sama flokki skuldaskjala eru ekki alltaf gefin út á sama tíma. Skuldaskjöl sem tilheyra sama útgáfuhluta flokks skuldaskjala eru að öllu leyti eins þ.m.t. hvað varðar töku skuldaskjalanna til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.
Útgáfulýsing	Útgáfulýsing flokks skuldaskjala sem sem gefin eru út eða kunna að vera gefin út af útgefanda undir útgáfurammanum vegna rafrænnar útgáfu skuldaskjalanna hjá verðbréfamíðstöð.

Útgáfurammi	Útgáfurammi útgefanda á skuldaskjölum sem lýst er í grunnlýsingu útgefanda dagsett 12. desember 2019 og síðari viðaukum og uppfærslum á henni. Hámarks nafnverð allra útgefinna og útistandandi skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum verður ekki umfram 70 ma.kr. (eða jafngildi þeirrar fjárhæðar í öðrum myntum) nema tilkynnt verði um breytingu á stærð útgáfurammans.
Útgáfuverð	Verð, venjulega sett fram sem prósentu af nafnverði skuldaskjalanna, sem útgáfuhluti flokks skuldaskjala er gefinn út á.
Útgefandi	Reginn hf., kt. 630109-1080, Hagasmára 1, 201 Kópavogi, Íslandi.
Útreikningsaðili	Reginn hf., kt. 630109-1080, Hagasmára 1, 201 Kópavogi, Íslandi.
Vaxtafjárhæð/fjárhæð vaxta	Fjárhæð vaxta skuldabréfa reiknuð í samræmi við skilmála 4.
Vaxtagjalddagar	Gjalddagar vaxta eins og tilgreindir í endanlegum skilmálum.
Vaxtatímabil	Tímabilið á milli vaxtagjalddaga þegar vextir reiknast á höfuðstól sem er frá og með vaxtagjalddaga (eða fyrsta vaxtadegi) til næsta (eða fyrsta) vaxtagjalddaga en að honum undanskildum.
Veðhafasamkomulag	Samkomulag á milli útgefanda, veðsala, veðgæsluaðila og umboðsmanna kröfuhafa í tengslum við almenna tryggingarfyrirkomulagið eða sértækt tryggingarfyrirkomulag.
Veðsali	Aðili sem setur eignir sínar að veði samkvæmt tryggingarbréfi.
Veðtryggð skuldabréf	Skuldabréf sem tryggð eru með veði samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu eða sértæku tryggingarfyrirkomulagi, eftir því sem fram kemur í endanlegum skilmálum.
Verðbótastuðull	Verðbótastuðull (IR) á viðeigandi gjalddaga er gildi viðmiðunarvísitölu á viðeigandi gjalddaga (RI) deilt með gildi grunnvísitölu (BI) eins og hún er reiknuð af útgefanda.
Verðbréfamiðstöð	Verðbréfamiðstöð með starfsleyfi í samræmi við lög nr. 131/1997, um rafræna eignarskráningu verðbréfa.
Verðtryggð jafngreiðslubréf	Skuldabréf sem verða greidd með jöfnum greiðslum afborgana og vaxta að teknu tilliti til vísitöluaðlögunar á einum eða fleiri gjalddögum eins og fram kemur í endanlegum skilmálum.
Verðtryggð skuldabréf með jöfnum afborgunum	Skuldabréf þar sem höfuðstóll greiðist tilbaka með jöfnum afborgunum að teknu tilliti til vísitöluaðlögunar, ef við á, eins og fram kemur í endanlegum skilmálum. Þegar fjallað er um verðtryggð skuldabréf með jöfnum afborgunum, skal ávallt litið svo á að einnig sé verið að fjalla um verðtryggð skuldabréf með einni afborgun á lokagjalddaga (eingreiðslubréf) nema samhengi eða orðalag segi til um annað.
Viðmiðunarverð	Varðandi víxla, merkingin sem fram kemur í endanlegum skilmálum.
Viðmiðunarvextir	Varðandi skuldabréf með breytilega vexti, vaxtaviðmiðunin sem á við og fram kemur í endanlegum skilmálum.

Viðskiptadagaregla	Varðar útgáfuhluta flokks skuldaskjala, tilgreint tímabil og/eða vaxtagjalddaga, viðskiptadagaregla sem tilgreind er í endanlegum skilmálum í samræmi við skilmála 4.7 (b).
Viðskiptadagaregla – aðlagður næsti viðskiptadagur	Merkingin sem fram kemur í skilmála 4.7 (b) (iii).
Viðskiptadagaregla – næsti viðskiptadagur	Merkingin sem fram kemur í skilmála 4.7 (b) (ii).
Viðskiptadagaregla – næsti viðskiptadagur á undan	Merkingin sem fram kemur í skilmála 4.7 (b) (iv).
Viðskiptadagur	Merkingin sem fram kemur í skilmála 4.7 (a).
Víkjandi lán	Krafa sem vikur fyrir öllum almennum kröfum og öllum veðtryggðum kröfum. Við gjaldþrot eða slit útgefanda endurgreiðist víkjandi krafa um leið og aðrar víkjandi kröfur og á undan kröfum til endurgreiðslu hlutfjár.
Víxlar	Skuldaskjöl sem eru seld með afföllum m.t.t. nafnverðs og bera ekki vexti. Víxlar munu vera með lokagjalddaga að hámarki 13 mánuðum eftir útgáfudag.
VNV	Vísitala neysluverðs eins og hún er reiknuð af Hagstofu Íslands, kt. 590169-0809, Borgartúni 21a, 150 Reykjavík, Íslandi, í samræmi við lög nr. 12/1995, um vísitölu neysluverðs og birt mánaðarlega í Lögbirtingablaðinu.
VS reikningur, vörslureikningur	Rafrænn eignareikningur í skilningi laga nr. 131/1997, um rafræna eignaskráningu verðbréfa.

2. TEGUNDIR, NAFNVERÐSEININGAR OG RÉTTINDI SKULDASKJALANNA

Skuldaskjölín eru gefin út með rafrænum hætti í verðbréfamiðstöð og er reikningsstofnunum, eins og þær eru skilgreindar samkvæmt lögum um rafræna eignaskráningu verðbréfa, einum heimilt að annast milligöngu um framsal á þeim. Eignaskráning rafréfa hjá verðbréfamiðstöð veitir skráðum eiganda þess lögformlega heimild fyrir þeim réttindum sem hann er skráður eigandi að. Engar aðrar hömlur eru á framsali skuldaskjalanna.

Skuldaskjölín eru gefin út í nafnverðseiningum sem eru að lágmarki jafngildi EUR 100.000, eða þeirri fjárhæð sem undanþegin er gerð lýsingar skv. ákvæðum laga um verðbréfavíðskipti eins og þeim kann síðar að vera breytt sbr. c-lið 1. tl. 50. gr. laganna. Nafnverðseiningar koma fram í endanlegum skilmálum skuldaskjalanna.

Skuldaskjölín geta verið víxlar og skuldabréf í þeirri mynt sem tilgreind er í endanlegum skilmálum. Skuldabréfin geta verið verðtryggð og óverðtryggð, þau geta verið jafngreiðslubréf (*e. annuity*), skuldabréf með jöfnum afborgunum (þ.m.t. skuldabréf með einni afborgun höfuðstóls í lokin), skuldabréf með óreglulegu endurgreiðsluferli, skuldabréf með föstum vöxtum, skuldabréf með breytilegum vöxtum eða samsetning af framangreindu og háð frekari forsendum, m.a. um tryggingar, og forgangs röðun sem fram koma í endanlegum skilmálum skuldaskjalanna.

3. FORGANGSRÖÐUN SKULDASKJALANNA

Kröfur samkvæmt skuldaskjöllum þessum standa ávallt jafn réttháar (*pari passu*) innan hvers flokks skuldaskjala. Óheimilt er að inna af hendi greiðslu til eigenda skuldaskjala sama flokks skuldaskjala, nema sama hlutfall sé greitt til allra eigenda viðkomandi flokks skuldaskjala.

3.1 Veðtryggð skuldabréf

Kröfur samkvæmt veðtryggðum skuldabréfum standa jafnar á þeim veðrétti sem tilgreindur er í þeim eignum sem tilgreindar eru sem veðandlag. Fjallað er um tryggingarfyrirkomulag veðtryggðra skuldabréfa sem gefin eru út undir útgáfurammanum í skilmála 15 (Almenna tryggingarfyrirkomulagið) og skilmála 16 (Sértækt tryggingarfyrirkomulag). Við gjaldþrot eða slit útgefanda stendur krafa um greiðslu samkvæmt veðtryggðum skuldabréfum á undan almennum kröfum, víkjandi kröfum og kröfum til endurgreiðslu hlutafjár.

3.2 Óveðtryggð skuldaskjöl

Kröfur samkvæmt óveðtryggðum skuldaskjöllum standa á eftir veðtryggðum kröfum, en jafnar öðrum almennum kröfum á hendur útgefanda. Fjallað er um tryggingar óveðtryggðra skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum í skilmála 17 (Óveðtryggð skuldaskjöl). Við gjaldþrot eða slit útgefanda stendur krafa um greiðslu óveðtryggðra skuldaskjala samhliða almennum kröfum, en á undan öllum víkjandi kröfum og kröfum til endurgreiðslu hlutafjár.

4. VEXTIR

4.1 Vextir af verðtryggðum jafngreiðslubréfum

Verðtryggt jafngreiðslubréf ber vexti frá fyrsta vaxtadegi, að honum meðtöldum, á ársvöxtum sem eru jafnir þeim vöxtum sem tilgreindir eru í endanlegum skilmálum.

Vextir eru reiknaðir á hverjum vaxtagjalddaga sem höfuðstóll skuldabréfsins á útgáfudegi, eins og hann er skilgreindur í skilmála 5.2 b) (Greiðslur af verðtryggðum jafngreiðslubréfum) 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.

4.2 Vextir af verðtryggðum skuldabréfum með jöfnum afborgunum

Verðtryggð skuldabréf með jöfnum afborgunum bera vexti frá fyrsta vaxtadegi, að honum meðtöldum, á ársvöxtum sem eru jafnir þeim vöxtum sem tilgreindir eru í endanlegum skilmálum.

Vextir eru reiknaðir á hverjum vaxtagjalddaga sem fjárhæð útistandandi höfuðstóls, eins og er skilgreindur í skilmála 5.2 d) (Greiðslur af verðtryggðum skuldabréfum með jöfnum afborgunum) á hverjum vaxtagjalddaga margfaldaður með vöxtum og viðeigandi dagareglu, námundað að næstu smæstu mynteiningu skuldabréfsins. Vextir eru greiddir á vaxtagjalddögum hvers árs til og með lokagjalddaga.

Ef reikna þarf vexti fyrir annað tímabil en tilgreint vaxtatímabil, skal reikna slíka vexti með sömu aðferð og lýst er í málsgreininni hér að framan.

4.3 Vextir af skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli

Skuldabréf með óreglulegu endurgreiðsluferli bera vexti frá fyrsta vaxtadegi, að honum meðtöldum, á ársvöxtum sem eru jafnir þeim vöxtum sem tilgreindir eru í endanlegum skilmálum. Vextir eru reiknaðir á hverjum vaxtagjalddaga sem fjárhæð útistandandi höfuðstóls og eins og fram kemur í endanlegum skilmálum skuldaskjala.

Í endanlegum skilmálum töluliðar 18 skulu koma fram aðrir skilmálar (ef við á) sem gilda um vexti af skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli undir töluliðnum xi „Aðrir skilmálar sem gilda um endurgreiðsluferli skuldabréfa með óreglulegu endurgreiðsluferli“ og skal útreikningur vaxta taka mið af þeim upplýsingum sem koma fram í töluliðnum í endanlegum skilmálum skuldaskjala.

4.4 Vextir af skuldabréfum með fasta vexti

Skuldabréf með fasta vexti bera vexti frá og með fyrsta vaxtadegi á ársvöxtum sem eru jafnir þeim vöxtum sem tilgreindir eru í endanlegum skilmálum.

Vaxtatímabil er tímabilið frá og með vaxtagjalddaga (eða fyrsta vaxtadegi) til næsta vaxtagjalddaga (eða fyrsta vaxtagjalddaga), en að honum undanskildum. Vextir eru reiknaðir með viðeigandi vaxtaþrósentu fyrir viðeigandi tímabil á höfuðstól skuldabréfsins eins og hann er á hverjum tíma, margfaldað með viðeigandi dagareglu og námundað að næstu, smæstu mynteiningu skuldabréfsins.

Vextir eru greiddir á vaxtagjalddögum hvers árs til og með lokagjalddaga.

Ef reikna þarf vexti fyrir annað tímabil en tilgreint vaxtatímabil, skal reikna vexti með viðeigandi vaxtaþrósentu á höfuðstól skuldabréfsins eins og hann er á hverjum tíma, margfaldað með viðeigandi vaxtatímabili og dagareglu og námundað að næstu, smæstu mynteiningu skuldabréfsins.

4.5 Vextir af skuldabréfum með breytilega vexti

a) Vaxtagjalddagar

Skuldabréf með breytilega vexti bera vexti frá og með fyrsta vaxtadegi og skulu vextir greiðast á vaxtagjalddögum hvers árs, eins og þeir eru tilgreindir í endanlegum skilmálum. Vextir skulu greiddir fyrir hvert vaxtatímabil, sem er tímabilið frá og með vaxtagjalddaga (eða fyrsta vaxtadegi) til næsta vaxtagjalddaga (eða fyrsta vaxtagjalddaga) að þeim degi undanskildum.

b) Vextir

Vextir af skuldabréfum með breytilega vexti eru ákvarðaðir með þeim hætti sem fram kemur í endanlegum skilmálum.

Breytilegir vextir eru viðmiðunarvextir auk álags eða frádráttar. Fyrir hvert vaxtatímabil skal ákveða viðmiðunarvexti vaxtatímabilsins, innan þeirra tímamarka sem tilgreind eru í endanlegum skilmálum ásamt upplýsingum um við hvaða upplýsingakerfi/vefsíðu og tímasetningu skuli miðað.

- (i) *Viðmiðunarvextir taka mið af vöxtum á millibankamarkaði*

Í endanlegum skilmálum kemur fram við hvaða millibankavexti skuli miða og til hversu langs tíma.

- (ii) *Viðmiðunarvextir taka mið af ávöxtunarkröfu á skuldabréfaflokk sem skráður er á skipulegan verðbréfamarkað*

Í endanlegum skilmálum kemur fram við ávöxtunarkröfu hvaða skuldabréfaflokks skuli miðað, þ.e. auðkenni skuldabréfaflokksins, nafn og land skipulegs verðbréfamarkaðar þar sem skuldabréfaflokkurinn hefur verið tekinn til viðskipta. Ef viðmiðunarflokkur er tekinn úr viðskiptum skal útgefandi leggja til við umboðsmann kröfuhafa nýjan viðmiðunarflokk sem skal borinn undir kröfuhafafund til samþykktar.

c) *Vaxtaákvörðun og vaxtaútreikningur*

Í hvert skipti sem vaxtaákvörðun fer fram mun útreikningsaðili ákveða vexti fyrir viðkomandi vaxtatímabil, í samræmi við viðkomandi endanlega skilmála. Útreikningsaðili reiknar fjárhæð vaxta skuldabréfs með breytilega vexti fyrir viðkomandi vaxtatímabil. Vextir eru reiknaðir með því að margfalda höfuðstól skuldabréfsins, eins og hann er á hverjum tíma, með viðeigandi vaxtaþrósentu, margfaldað með viðeigandi dagareglu og námundað að næstu, smæstu mynteiningu skuldabréfsins eða í samræmi við markaðsvenju.

4.6 Áfallnir vextir

Ef tilgreint er í endanlegum skilmálum að áfallnir vextir eigi við gildir eftirfarandi: Hvert vaxtaberandi skuldabréf (eða ef um er að ræða innlausn að hluta á skuldabréfi, sá hluti skuldabréfsins) mun hætta að bera vexti (ef einhverjir eru) frá gjalddaga, nema sýnt sé fram á að afborgun sé haldið eftir án heimildar eða vegna viðtökudráttar. Í slíkum tilvikum, munu vextir halda áfram að safnast upp þangað til, það sem kemur fyrir:

- a) Sá dagur þegar allar gjaldfallnar fjárhæðir í tengslum við skuldabréfið hafa verið greiddar;
- b) 5 dögum eftir að allar greiðslur í tengslum við skuldabréfið hafa verið móttæknar af greiðsluaðila og tilkynning þar að lútandi send kröfuhöfum í samræmi við umboðssamning.

4.7 Viðskiptadagur, viðskiptadagaregla og dagaregla

- a) Í þessum skilmálum, merkir „viðskiptadagur“ dagur þar sem viðskiptabankar og gjaldeyrismarkaðir á Íslandi eru opnir fyrir öll almenn viðskipti og greiðslumiðlun, þ.m.t. geta átt viðskipti með gjaldeyri og tekið við greiðslum í erlendri mynt.
- b) Ef tilgreint er í endanlegum skilmálum að viðskiptadagaregla eigi við og (x) enginn samsvarandi mánaðardagur er í þeim mánuði þar sem vaxtagjalddagi á að vera eða (y) ef vaxtagjalddagi fellur á dag sem ekki er viðskiptadagur, þá:

- (i) Í þeim tilfellum þar sem tímabil eru tilgreind í samræmi við skilmála 4.5 (a), á eftirfarandi við varðandi breytilega vexti: vaxtagjalddagi (1) í tilfelli (x) að ofan skal vera síðasti viðskiptadagur viðkomandi mánaðar og ákvæði (ii) að ofan skulu eiga við að breyttu breytanda (*mutatis mutandis*), eða (2) í tilfelli (y) að ofan, skal vaxtagjalddaga frestað til næsta viðskiptadags, nema greiðslan myndi þar með falla til í næsta almanaksmánuði, en í slíkum tilfellum (I) skal vaxtagjalddagi færður daginn fyrir síðasta viðskiptadag í þeim mánuði sem fellur innan tímabilsins, og (II) hver vaxtagjalddagi sem kemur í kjölfarið skal vera síðasti viðskiptadagur í þeim mánuði sem fellur innan tímabilsins; eða

- (ii) Viðskiptadagareglan - næsti viðskiptadagur er tilgreind (*e. Following Business Day Convention*), þá er vaxtagjalddaga frestað til næsta dags sem er viðskiptadagur; eða
 - (iii) Viðskiptadagareglan – aðlagður næsti viðskiptadagur er tilgreind (*e. Modified Following Business Day Convention*), er vaxtagjalddaga frestað til næsta viðskiptadags, nema greiðslan myndi þar með falla til í næsta almanaksmánuði, en þá skal færa vaxtagjalddaga framar, að næsta viðskiptadegi; eða
 - (iv) Viðskiptadagareglan – næsti viðskiptadagur á undan en tilgreind (*e. Preceding Business Day Convention*), er vaxtagjalddagi færður framar, að næsta viðskiptadegi.
- c) Dagaregla m.t.t. útreiknings á vöxtum fyrir sérhvert vaxtatímabil hefur eftirfarandi merkingu:

Ef Actual/Actual (ICMA) er tilgreint í endanlegum skilmálum:

- (i) Talinn er raunfjöldi þeirra daga sem eru innan vaxtatímabils, bæði innan mánaðar og árs. Við útreikning á uppsöfnuðum vöxtum er nefnari dagatalningarbrottsins ákvarðaður með því að telja þá daga sem eru innan vaxtatímabils og þeir svo margfaldaðir með fjölda vaxtatímabila innan árs. Uppsafnaðir vextir fást svo með því að margfalda höfuðstólinn, vaxtaþrósentuna og dagatalningarbrotið. Í tilfellum skuldabréfa þar sem fjöldi daga á viðeigandi tímabili frá og með síðasta vaxtagjalddaga (eða, ef enginn síðasti vaxtagjalddagi, þá fyrsti vaxtadagur) til viðkomandi vaxtagjalddaga en að honum undanskildum (saman „**uppsöfnunartímabil**“) er jafn eða styttri en ákvörðunartímabilið þar sem uppsöfnunartímabilinu lýkur, er fjöldi daga í slíku uppsöfnunartímabili deilt með niðurstöðu (I) fjölda daga í ákvörðunartímabilinu og (II) fjölda ákvörðunardaga (eins og skilgreint í endanlegum skilmálum) á einu almanaksári, að því gefnu að vexti ætti að greiða m.t.t. heils árs; eða
- (ii) Í tilfellum skuldabréfa þar sem uppsöfnunartímabilið er lengra en ákvörðunartímabilið sem uppsöfnunartímabilinu lýkur á, samtala (I) fjölda daga í slíku uppsöfnunartímabili sem falla innan ákvörðunartímabilsins þar sem uppsöfnunartímabilið hefst, deilt með (x) fjölda daga í ákvörðunartímabilinu og (y) fjölda ákvörðunardaga sem myndu eiga sér stað á einu almanaksári; og (II) fjölda daga slíks uppsöfnunartímabils sem féllu á næsta ákvörðunartímabili deilt með (x) fjölda daga ákvörðunartímabilsins og (y) fjölda ákvörðunardaga sem myndu eiga sér stað á einu almanaksári.

ef Actual/365 er tilgreint í endanlegum skilmálum:

Deilt í raunverulegan dagafjölda vaxtatímabilsins með 365 (eða, ef einhver hluti vaxtatímabilsins fellur til á hlaupári, samtala (i) raunverulegs fjölda daga í þeim hluta vaxtatímabilsins sem fellur til á hlaupaári deilt með 366 og (ii) raunverulegs fjölda daga þess hluta vaxtatímabilsins sem fellur til á ári sem ekki er hlaupár deilt með 365);

Ef Actual 365 (Fixed) er tilgreint í endanlegum skilmálum:

Deilt í raunverulegan dagafjölda vaxtatímabilsins með 365;

Ef Actual/360 er tilgreint í endanlegum skilmálum:

Deilt í raunverulegan dagafjölda vaxtatímabilsins með 360;

Ef 30/360, 360/360 eða Bond Basis er tilgreint í endanlegum skilmálum:

Deilt í fjölda daga vaxtatímabils með 360 (fjöldi daga er reiknaður á grunni þess að ár sé 360 dagar með 12 30 daga mánuðum (nema, eingöngu í tilfelli skuldabréfa með breytilega vexti, (i) síðasti dagur vaxtatímabils sé 31. dagur mánaðar en fyrsti dagur vaxtatímabils er dagur sem ekki er 30. eða 31. dagur mánaðar, þá er ekki litið á mánuðinn sem inniheldur þennan síðasta dag sem stuttan 30 daga mánuð, eða (ii) síðasti dagur vaxtatímabils er síðasti dagur febrúar, en þá skal ekki lengja febrúar í 30 daga mánuð));

Ef 30E eða Eurobond Basis er tilgreint í endanlegum skilmálum:

Deilt í fjölda daga vaxtatímabils með 360 (fjöldi daga er reiknaður á grunni þess að ár sé 360 dagar með 12 30 daga mánuðum, án tillits til dagsetningar fyrsta eða síðasta dags vaxtatímabils, í tilfelli síðasta vaxtatímabils þar sem gjalddagi er síðasti dagur febrúarmánaðar, skal ekki litið á að febrúar sé lengdur í 30 daga mánuð);

Aðrar dagareglur sem kunna að vera tilgreindar í endanlegum skilmálum.

5. GREIÐSLUR

5.1 Almenn ákvæði sem eiga við um greiðslur

Útgefandi er útreikningsaðili vegna skuldaskjalanna og annast allan útreikning á greiðslum, þar með talið á afborgunum, vöxtum og verðbótum, eftir því sem við á.

Á gjalddaga mun útgefandi með milligöngu verðbréfamiðstöðvar greiða af skuldaskjölunum höfuðstól, vexti og verðbætur, eftir því sem við á, samkvæmt endanlegum skilmálum hvers skuldaskjals, til þeirra reikningsstofnana sem skráðir eigendur skuldaskjala hafa falið vörslu á skuldaskjölum sínum eða í samræmi við þau lög og reglur sem gilda um viðkomandi verðbréfamiðstöð.

Viðkomandi reikningsstofnun annast endanlegar greiðslur inn á vörslureikninga eigenda skuldaskjala þar sem skuldaskjölin eru í vörslu. Skuldaskjölin verða afskráð úr kerfum verðbréfamiðstöðvar sjö sólarhringum eftir lokagjalddaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda.

Vanefni útgefandi greiðslu af skuldaskjölum sem útgefin eru í íslenskum krónum, enda hafi kröfuhafi fyrir þann tíma framvísað með sannanlegum hætti staðfestingu á eign sinni á vörslureikningi hjá reikningsstofnun, ber 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 skuldaskjala, sbr. 5. tl. 9. gr. reglugerðar nr. 397/2000, um rafræna eignarskráningu verðbréfa hjá verðbréfamiðstöð, skal eigandi skuldaskjals 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 skuldaskjals ekki geta krafist greiðslu dráttarvaxta og ef við á verðbóta úr hendi útgefanda frá gjalddaga til þess dags sem greiðslunnar er krafist.

5.2 Greiðslur af jafngreiðslubréfum og skuldabréfum með jöfnum afborgunum

a) Greiðslur af óverðtryggðum jafngreiðslubréfum

Útgefandi skal á viðkomandi gjalddaga, greiða greiðslu sem er samtala viðkomandi endurgreiðslu á höfuðstól eins og hún er skilgreind í þessum skilmála (5.2 a)) og viðkomandi vaxtagreiðslu eins og hún er skilgreind í skilmála 4.4 eða 4.5 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 fjárhæð afborgunar höfuðstóls á gjalddaga, A, sem er reiknaður út samkvæmt eftirfarandi 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.)

b) Greiðslur af verðtryggðum jafngreiðslubréfum

Útgefandi skal á viðkomandi gjalddaga greiða greiðslu sem er samtala viðkomandi endurgreiðslu á höfuðstól eins og hún er skilgreind í skilmála 5.2 a) en að teknu tilliti verðtryggingar og viðkomandi vaxtagreiðslu eins og hún er skilgreind í skilmála 4.1 (saman „**jafngreiðslufjárhæð**“) 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 jöfnu sem fram kemur í skilmála 5.2 a).

Ef vísitölugildi er mánaðarvísitala er vísitölugildi hvers gjalddaga það gildi vísitölu neysluverðs sem gildir í þeim mánuði sem viðkomandi gjalddagi tilheyrir. Ef vísitölugildi er dagvísitala er vísitölugildi hvers gjalddaga reiknað með línulegri brúun milli gildis vísitölu neysluverðs sem gildir í þeim mánuði sem viðkomandi gjalddagi tilheyrir og gildis vísitölu neysluverðs 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 útgefanda:

$$IR = \frac{RI_t}{BI}$$

Þar sem,

Grunnvísitala eða RI_t þýðir að á hverjum gjalddaga:

Fyrir hvern dag í mánuði og **RI** námundað 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**

Grunnvísitala er það gildi vísitölu sem skilgreint er í endanlegum skilmálum, sem gildi vísitölunnar á tilteknum degi sem einnig er skilgreindur í endanlegum skilmálum.

c) Greiðslur af óverðtryggðum skuldabréfum með jöfnum afborgunum

Útgefandi skal á viðkomandi vaxtagjalddaga greiða greiðslu sem samanstendur af höfuðstól, eins og hann er skilgreindur í þessum skilmála (5.2 c)) og gjaldföllnum vöxtum, eins og þeir eru skilgreindir í skilmála 4.4 eða 4.5 (saman nefnt „**jöfn afborgun**“) og reiknuð af útreikningsaðila.

Endurgreiðsla höfuðstóls er fjárhæð sem er reiknuð af útreikningsaðila á hverjum endurgreiðsludegi með því að deila fjölda gjalddaga höfuðstóls í útistandandi höfuðstól á útgáfudegi.

Fjárhæð útistandandi höfuðstóls er reiknuð með eftirfarandi jöfnu:

$$PAO_t = (PAO_{t-1} - PR_{t-1})$$

þar sem;

PAO_t: fjárhæð útistandandi höfuðstóls á viðkomandi vaxtagjalddaga.

PAO_{t-1}: fjárhæð útistandandi höfuðstóls á síðasta vaxtagjalddaga á undan viðkomandi vaxtagjalddaga.

PR_{t-1}: endurgreiðsla á síðasta vaxtagjalddaga á undan viðkomandi vaxtagjalddaga.

d) Greiðslur af verðtryggðum skuldabréfum með jöfnum afborgunum þ.m.t. af verðtryggðum skuldabréfum með einni afborgun í lokin

Útgefandi skal á viðkomandi vaxtagjalddaga greiða greiðslu sem samanstendur af höfuðstól, eins og hann er skilgreindur í þessum skilmála (5.2 d), og áföllnum vöxtum, eins og þeir eru skilgreindir í skilmála 4.2 (saman nefnt „jöfn afborgun“) og reiknuð af útreikningsaðila.

Endurgreiðsla höfuðstóls er fjárhæð sem reiknuð er af útreikningsaðila á hverjum endurgreiðsludegi með því að deila fjölda gjalddaga höfuðstóls í margfeldi útistandandi höfuðstóls á útgáfudegi og verðbótastuðli.

Fjárhæð útistandandi höfuðstóls er reiknuð með eftirfarandi jöfnu:

$$PAO_t = (PAO_{t-1} - PR_{t-1}) \frac{IR_t}{IR_{t-1}}$$

þar sem;

PAO_t: fjárhæð útistandandi höfuðstóls á viðkomandi vaxtagjalddaga.

PAO_{t-1}: fjárhæð útistandandi höfuðstóls á síðasta vaxtagjalddaga á undan viðkomandi vaxtagjalddaga.

PR_{t-1}: endurgreiðsla á síðasta vaxtagjalddaga á undan viðkomandi vaxtagjalddaga.

IR_t: verðbótastuðull á viðkomandi vaxtagjalddaga.

IR_{t-1}: verðbótastuðull á vaxtagjalddaga á undan viðkomandi vaxtagjalddaga (útgáfudagur vegna fyrsta vaxtagjalddaga).

Ef vísitölugildi er mánaðarvísitala er vísitölugildi hvers gjalddaga það gildi vísitölu neysluverðs sem gildir í þeim mánuði sem viðkomandi gjalddagi tilheyrir. Ef vísitölugildi er dagvísitala 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 í endanlegum skilmálum, sem gildi vísitölu á tilteknum degi sem einnig er skilgreindur í endanlegum skilmálum.

5.3 Greiðslur af skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli

Afborganir á skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli eru ekki jafnar heldur óreglulegar. Afborganir geta verið lægri, eða hærri en afborganir á skuldabréfum sem miðast við jafnar afborganir, eða jafnar greiðslur. Greiðslur af skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli geta verið verðtryggðar eða óverðtryggðar. Útgefandi skal á gjalddaga inna af hendi greiðslu sem er samtala viðkomandi afborgunar höfuðstóls eins og afborgun er skilgreind í endanlegum skilmálum og viðkomandi vaxtagreiðslu eins og hún er skilgreind í skilmála 4.4 „Vextir af skuldabréfum með fasta vexti“ eða 4.5 „Vextir af skuldabréfum með breytilega vexti“ og reiknuð af útreikningsaðila og er tilgreind í endanlegum skilmálum.

Í endanlegum skilmálum tölulíð 18 skulu koma fram aðrir skilmálar (ef við á) sem gilda um greiðslur af skuldabréfum með óreglulegu endurgreiðsluferli undir tölulíðnum xi „Aðrir skilmálar sem gilda um endurgreiðsluferli skuldabréfa með óreglulegu endurgreiðsluferli“ og skal útreikningur greiðslna taka mið af þeim upplýsingum sem koma fram í tölulíðnum í endanlegum skilmálum skuldaskjala.

6. UPPGREIÐSLA AÐ VALI ÚTGEFANDA OG KAUP Á SKULDASKJÖLUM

6.1 Uppgreiðsluheimild að vali útgefanda (kaupréttur útgefanda)

Ef fram kemur í endanlegum skilmálum að uppgreiðsluheimild að vali útgefanda eigi við getur útgefandi, hafi hann tilkynnt umboðsmanni kröfuhafa um það, innleyst útstandandi skuldaskjöl viðkomandi flokks skuldaskjala að hluta eða öllu leyti í samræmi við þá skilmála sem tilgreindir eru í endanlegum skilmálum. Tímasetningar uppgreiðslna eða umframgreiðslna, lágmarksfjárhæð ef við á og uppgreiðsluþóknun/umframgreiðslugjald, ef við á, eru tilgreind í endanlegum skilmálum. Tilkynningar útgefanda til umboðsmanns kröfuhafa um uppgreiðslu, umframgreiðslu eða nýtingu kaupréttar útgefanda í samræmi við framangreint eru óafturkræfar.

6.2 Kaup á skuldaskjöllum

Útgefandi eða dótturfélag hans geta hvenær sem er keypt skuldaskjöl á hvaða verði sem er á skipulegum verðbréfamarkaði eða með öðrum hætti. Skuldaskjöl sem keypt eru með þessum hætti skulu afhent verðbréfamistöð til ógildingar.

Komi fram í endanlegum skilmálum að útgefandi beri að tilkynna fyrirfram um kaup á skuldaskjöllum skal eftirfarandi eiga við: 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.

6.3 Ógilding

Öll skuldaskjöl sem eru uppgreidd eða keypt af útgefanda og afhent verðbréfamistöð til ógildingar sbr. skilmála 6.2 (Kaup á skuldaskjöllum) munu án tafar verða ógild. Öll skuldaskjöl sem verða með þessum hætti ógild eru afmáð úr skráum verðbréfamistöðvar og er hvorki hægt að endurútgefa né endurselja.

7. SKATTAR

Um skattalega meðferð skuldaskjalanna fer samkvæmt íslenskum skattalögum eins og þau eru á hverjum tíma. Allar greiðslur af höfuðstól og vöxtum vegna skuldaskjalanna 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 skuldaskjölunum. Reikningsstofnanir sem varsla skuldabréfin fyrir kröfuhafa annast útreikning og staðgreiðslu af vaxtatekjum skuldaskjalanna. Skuldaskjölín eru ekki stimpilskyld, sbr. ákvæði laga nr. 138/2013, um stimpilgjald.

8. FYRNING

Kröfur samkvæmt skuldaskjölunum fynast á 10 árum frá gjalddaga í samræmi við 5. gr. laga nr. 150/2007, um fyrningu kröfuréttinda, nema kröfur um vexti og verðbætur sem fynast á fjórum árum frá gjalddaga í samræmi við 3. gr. sömu laga.

9. UPPLÝSINGAKVAÐIR

9.1. Upplýsingakvaðir gagnvart umboðsmanni kröfuhafa

Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda umboðsmanni kröfuhafa afrit þeirra skjala sem tilgreind eru hér á eftir uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd, ef fram kemur í endanlegum skilmálum skuldaskjalanna að viðeigandi stafliður eigi við um útgáfuna. Birting í fréttakerfi þess skipulega verðbréfamarkaðar þar sem skuldaskjölín hafa verið tekin til viðskipta telst fullnægjandi afhending skjala samkvæmt þessum skilmála.

- Endurskoðaður ársreikningur.** Endurskoðaður ársreikningur fyrir samstæðu útgefanda fyrir hvert fjárhagsár sem endar eftir útgáfudag viðkomandi skuldaskjala, skal afhentur um leið og hann hefur verið að samþykktur af stjórn útgefanda og eigi síðar en 90 dögum frá lokum viðkomandi uppgjörstímabils.
- Árshlutareikningur.** Árshlutareikningur fyrir fyrstu sex mánuði ársins fyrir hvern árshelming sem endar eftir útgáfudag viðkomandi skuldaskjala, 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.
- Ársfjórðungsreikningur.** Reikningur fyrir hvern ársfjórðung sem endar eftir útgáfudag viðkomandi skuldaskjala, skal afhentur um leið og hann hefur verið samþykktur af stjórn útgefanda og eigi síðar en 60 dögum frá lokum viðkomandi reikningstímabils. Ársfjórðungsreikningur þarf hvorki að vera endurskoðaður né kannaður af endurskoðendum útgefanda.
- 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.
- 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.

9.2. Upplýsingakvaðir gagnvart staðfestingaraðila

Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda staðfestingaraðila neðangreindar skýrslur, undirritaðar af forstjóra eða fjármálastjóra útgefanda, uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd, ef fram kemur í endanlegum skilmálum skuldaskjalanna að viðeigandi stafliður eigi við um útgáfuna:

a) Skýrslu um fjárhagslegar kvaðir

- (i) Skýrslu um fjárhagslegar kvaðir innan tveggja vikna frá því útgefandi afhendir umboðsmanni kröfuhafa endurskoðaðan ársreikning samkvæmt skilmála 9.1. a)
- (ii) Skýrslu um fjárhagslegar kvaðir innan tveggja vikna frá því útgefandi afhendir umboðsmanni kröfuhafa árs hlutareikning samkvæmt skilmála 9.1. b)
- (iii) Skýrslu um fjárhagslegar kvaðir innan tveggja vikna frá því útgefandi afhendir umboðsmanni kröfuhafa árs fjórðungsreikning samkvæmt skilmála 9.1. c)

Framangreindar skýrslur skulu sendar staðfestingaraðila með þeim hætti sem kveðið er á um í samningi við staðfestingaraðila.

10. ALMENNAR KVAÐIR

Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta þeim kvöðum sem tilgreindar eru hér á eftir, uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd, ef fram kemur í endanlegum skilmálum skuldaskjalanna að viðeigandi stafliður eigi við um útgáfuna:

- a) **Tilkynning um vanefndir til umboðsmanns.** Útgefandi skal tilkynna umboðsmanni kröfuhafa um hvers kyns vanefndir á skilmálum tryggingarbréfs og skuldaskjalanna 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, til greiðslu 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 tryggingarfélögum 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 skuldaskjalanna 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.

11. FJÁRHAGSLEG SKILYRÐI

Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta eftirtöldum fjárhagslegum skilyrðum uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd, ef fram kemur í endanlegum skilmálum skuldaskjalanna að viðeigandi stafliður eigi við um útgáfuna.

- a) **Lánaþekja (e. *Loan to Value Ratio*).** Lánaþekja á hverjum prófunardegi skal ekki vera hærri en sá hundraðshluti sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum. Prófunardagar, þ.m.t. fyrsti prófunardagur, eru tilgreindir í endanlegum skilmálum. 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 en það gildi sem tilgreint er í endanlegum skilmálum. Prófunardagar, þ.m.t. fyrsti prófunardagur eru tilgreindir í endanlegum skilmálum.

Með „vaxtaþekju“ er átt við rekstrarhagnað fasteigna í veðandlaginu á móti reiknuðum vöxtum af lánnum tryggðum með veðum í veðandlaginu.

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, snjómoksturs 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 nema þeim hundraðshluta sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum. Með „eiginfjárlutfalli“ er átt við heildar eigið fé útgefanda að viðbættum víkjandi lánum, deilt með heildareignum útgefanda.

Úrbætur: 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.

12. YFIRLÝSINGAR

Útgefandi lýsir því yfir á útgáfudegi viðkomandi skuldaskjals 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 skuldaskjal 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 skuldaskjöldin fela í sér og þau viðskipti sem fjallað er um í skuldaskjölunum.
- d) **Hagsmunaárekstrar.** Aðild að, og efndir útgefanda á skuldaskjölunum, 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.

13. VANEFNDARTILVIK

Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta þeim vanefndartilvikum sem tilgreind eru hér á eftir, uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd, ef fram kemur í endanlegum skilmálum að viðkomandi stafliður eigi við um útgáfuna.

- a) **Greiðsludráttur.** Hafi útgefandi ekki innt af hendi samningsbundnar afborganir eða vexti skv. skuldaskjölunum innan þess frests eftir gjalddaga sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum, 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 þess frests eftir gjalddaga sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum.
- b) **Brot á fjárhagslegum skilyrðum.** Ef útgefandi uppfyllir ekki þau fjárhagslegu skilyrði sem fram koma í endanlegum skilmálum, nema bætt sé úr vanefndinni innan þess frest sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum.
- 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 þess frest sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum.
- 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 inni 35 daga.
- e) **Brot á umboðssamningi, veðhafasamkomulagi og samningi við staðfestingaraðila.** Ef útgefandi uppfyllir ekki þær skyldur sem á hann eru lagðar samkvæmt umboðssamningi, veðhafasamkomulagi eða samningi við staðfestingaraðila, nema hægt sé að bæta úr vanefndinni og bætt sé úr henni innan þess frests sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum.
- f) **Brot á skilmálum veðsamnings-tryggingarbréfa.** Ef veðsali uppfyllir ekki þær skyldur sem á hann eru lagðar samkvæmt veðsamningi-tryggingarbréfi sem stendur til tryggingar skilvísri og skaðlausri endurgreiðslu skuldaskjalanna skv. endanlegum skilmálum, nema hægt sé að bæta úr vanefndinni og bætt sé úr vanefndinni innan þess frests sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum.
- g) **Röng yfirlýsing.** Ef einhver þeirra yfirlýsinga útgefanda sem fram koma í endanlegum skilmálum 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 þess frests sem tilgreindur er í endanlegum skilmálum.

- 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 gjaldþrotaskipti á búi hans, óskað er eftir greiðslustöðvun eða útgefandi leiti nauðasamninga eða eignir hans auglýstar á nauðungaruppbóði, 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 gjaldþrotaskipti o.fl. nr. 21/1991, til að gefa bú sitt upp til gjaldþrotaskipta.
- k) **Skráning á skipulegan verðbréfamarkað.** Ef skuldabréfin eru ekki tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði innan þess frests, frá útgáfu bréfanna, sem tiltekinn er í endanlegum skilmálum.
- l) **Afskráning.** Ef skuldabréfin eru tekin úr viðskiptum á skipulegum verðbréfamarkaði og ekki tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði aftur innan 35 daga.

14. GJALDFELLING

Ef vanefndartilvik, eins og það er skilgreint hér að framan og fram kemur í endanlegum skilmálum að eigi við, hefur átt sér stað, þá er kröfuhafa heimilt að óska eftir því að umboðsmaður kröfuhafa boði til kröfuhafafundar til að ákveða hvort gjaldfella eigi skuldaskjölin. 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 skuldaskjöl í sinni eigu ef vanefndartilvik hefur átt sér stað. Um form og efni kröfuhafafunda, samþykkishlutföll og annað fer eftir ákvæðum viðkomandi umboðssamnings sem gerður hefur verið í tengslum við útgáfu á viðkomandi flokki skuldaskjala.

15. ALMENNA TRYGGINGARFYRIRKOMULAGIÐ

Ef fram kemur í endanlegum skilmálum að skuldaskjöl eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu gildir eftirfarandi um skuldaskjölin:

15.1 Almenn

Með almenna tryggingarfyrirkomulaginu er átt við það fyrirkomulag trygginga sem stofnað var til þann 9. maí 2017 með útgáfu veðsamnings-tryggingarbréfs og undirritun veðhafasamkomulags, umboðssamnings við staðfestingaraðila, eftir atvikum eins og fyrrgreindum samningum kann að vera breytt, en skjölin má finna á vefsíðu útgefanda, nú www.reginn.is/fjarfestavefur/skuldbrefautbod Ofangreind skjöl gilda einungis um skuldaskjöl sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu og ná því ekki til óveðtryggðra skuldaskjala eða þeirra skuldaskjala sem eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi.

Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu þeirra skuldaskjala sem gefin eru út með veði samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu hafa veðsalar gefið út tryggingarbréf þar sem tilteknar 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 tilteknar 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 75%. 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 þessarar eða aðrar kröfur, t.d. kröfur samkvæmt lánsamningi við fjármálastofnun, allt samkvæmt vali útgefanda. Við mat á virði veðsettra eigna skal farið eftir þeirri aðferðarfræði sem lýst er í viðauka I við veðhafasamkomulagið.

Fjárhagslegar kvaðir vegna allra skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum og eru veðtryggð samkvæmt almennu tryggingarfyrirkomulagi 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 eiginfjárlutfall, 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 almenna tryggingarfyrirkomulagið, en veðgæsluaðili gætir hagsmuna veðhafa gagnvart útgefanda og veðsölum og er í samskiptum við umboðsmenn kröfuhafa. Hlutverki veðgæsluaðila er nánar lýst í veðhafasamkomulaginu og skilmála 15.4.

Skipa skal óháðan umboðsmann kröfuhafa fyrir hvern flokk skuldaskjala sem gefinn er út undir útgáfurammanum og gildir það um alla flokka skuldaskjala sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu. 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 skilmála 15.5 b).

Skipaður hefur verið staðfestingaraðili fyrir almenna tryggingarfyrirkomulagið og gegnir staðfestingaraðili því hlutverki fyrir alla flokka skuldaskjala sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu. 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 og skilmála 15.6 c).

Með því að fjárfesta í skuldabréfum sem falla undir almenna tryggingarfyrirkomulagið 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 samningi 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.

15.2 Skilgreiningar í tengslum við almenna tryggingarfyrirkomulagið

Í veðsamningi-tryggingarbréfi, veðhafasamkomulagi, umboðssamningi og samningi við staðfestingaraðila vegna almenna tryggingarfyrirkomulagsins skulu eftirfarandi hugtök hafa eftirfarandi merkingu:

Aðildaryfirlýsing	Merkir yfirlýsingu um að aðild nýs veðgæsluaðila, umboðsmanns kröfuhafa og veðsala að veðhafasamkomulaginu, eftir því sem við á sbr. viðauka II og IV við veðhafasamkomulagið.
Almenna tryggingarfyrirkomulagið	Merkir fyrirkomulag trygginga tiltekinna verðbréfaflokka útgefnum á grundvelli grunnlýsingarinnar og eftir atvikum fjármögnunarskjala sem kunna að verða felld þar undir.
Fjármálagerningar	Merkir fjármálagerningar eins og þeir eru skilgreindir í lögum nr. 108/2007, um verðbréfaviðskipti, með síðari breytingum.
Fjármögnunarskjöl	Merkir verðbréf, skilmála þeirra, veðskjöl og eftir atvikum önnur lánaskjöl sem kunna að verða felld undir almenna tryggingarfyrirkomulagið.
Grunnlýsingin	Merkir grunnlýsingu útgefanda vegna útgáfurammans dagsett 12. desember 2019, ásamt viðaukum sem kunna að hafa verið gerðir við hana og með síðari breytingum.
Kröfuhafafundur	Merkir kröfuhafafund sem haldinn er á grundvelli umboðssamnings.
Kröfuhafar	Merkir þeir kröfuhafar sem eiga kröfu sem tryggð er samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu.
Lánaþekja	Merkir veðtryggða skuld útgefanda deilt með verðmæti hinna veðsettu eigna, samkvæmt verðmæti í samræmi við viðauka I við veðhafasamkomulagið.
Samningur við staðfestingaraðila	Merkir samning við staðfestingaraðila, milli útgefanda, staðfestingaraðila og umboðsmanna kröfuhafa.
Samstæðan	Merkir útgefanda og öll dótturfélög hans eins og þau eru á hverjum tíma.
Skýrsla um fjárhagslegar kvaðir	Merkir skýrslu um fjárhagslegar kvaðir eins og hún er skilgreind í samningi við staðfestingaraðila.
Skýrsla um lánaþekju	Merkir skýrslu um lánaþekju eins og hún er skilgreind í samningi við staðfestingaraðila.
Staðfestingaraðili	Merkir staðfestingaraðila eins og hann er skilgreindur í samningi við staðfestingaraðila.
Tryggingarbréf (Veðsamningur-tryggingarbréf)	Merkir sérhvert tryggingarbréf sem útgefandi gefur út og sem tryggir skilvísa og skaðlausa greiðslu fjármögnunarskjala samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu.
Umboðsmenn kröfuhafa	Merkir umboðsmenn þeirra kröfuhafa, sem skipaðir eru með umboðssamningi fyrir hvern verðbréfaflokk sem gefinn er út á grundvelli grunnlýsingarinnar, og eftir atvikum umboðsmenn kröfuhafa sem skipaðir eru fyrir hönd annarra kröfuhafa, sem eiga kröfur á hendur útgefanda sem tryggðar eru samkvæmt almenna

	tryggingarfyrirkomulaginu og sem hafa undirritað aðildaryfirlýsingu.
Umboðssamningur	Merkir sérhvern umboðssamning, milli verðbréfaeigenda viðkomandi flokks skuldaskjala, útgefanda og umboðsmanns kröfuhafa, sem gerður er í tengslum við útgáfu verðbréfa undir útgáfurammanum sem tryggð eru samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu.
Útgáfuramminn	Merkir 70.000.000.000 kr. verðbréfaramma sem heimilar útgáfu verðbréfa á ákveðnu tímabili samkvæmt grunnlýsingunni.
Vanefndatilvik	Skal hafa sömu merkingu og skilgreind er í sérhverju fjármögnunarskjali.
Veðgæsluaðili	Merkir veðgæsluaðila eins og hann er skilgreindur samkvæmt tryggingarbréfi og veðhafasamkomulagi.
Veðhafafundur	Merkir fund umboðsmanna veðhafa samkvæmt veðhafasamkomulagi og sem veðgæsluaðili boðar í samræmi við ákvæði 11 í veðhafasamkomulagi.
Veðhafar	Merkir kröfuhafar og umboðsmenn kröfuhafa
Veðhafasamkomulagið	Merkir veðhafasamkomulag sem gert var á milli útgefanda, veðsala, veðgæsluaðila og umboðsmanna kröfuhafa, fyrir hönd veðhafa, dags 9. maí 2017 .
Veðsalar	Merkir dótturfélög útgefanda sem sett hafa eignir að veði samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu.
Veðsettar eignir	Merkir þær eignir sem eru á hverjum tíma veðsettar samkvæmt tryggingarbréfi.
Veðskjöl	Merkir veðhafasamkomulag dagsett 9. maí 2017 tryggingarbréf og aðildaryfirlýsingar, ásamt öllum öðrum viðbótum aðila, tilkynningum, viðaukum, fylgiskjölum, breytingum og öllum öðrum skjölum sem þeim tengjast
Veðtryggðar kröfur	Merkir: allar skuldir og fjárskuldbindingar (í hvaða gjaldmiðli sem er), nú eða síðar, samkvæmt fjármögnunarskjölunum hvaða nafni sem nefnist og hvort sem um er að ræða höfuðstól, vexti, dráttarvexti, verðbætur, lögbundin vanskilaálög, kostnað við kröfugerð, innheimtu- og málskostnað, kostnað af fullnustugerðum eða annan kostnað.
Verðbréf	Merkir þau verðbréf sem gefin eru út eða kunna að vera gefin út undir útgáfurammanum.
Verðbréfaflokkur	Merkir þau verðbréf sem hafa sama auðkenni.
Vísitala neysluverðs	Merkir vísitala neysluverðs, eins og hún er reiknuð af Hagstofu Íslands, kt. 590169-0809, Borgartúni 21a, 105 Reykjavík, Íslandi, í samræmi við lög nr. 12/1995, um vísitölu neysluverðs og birt mánaðarlega í Lögbirtingarblaðinu.

15.3 Veðsamningur-tryggingarbréf

a) Almenn

Í tengslum við almenna tryggingarfyrirkomulagið 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. 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/skuldabrefautbod/, 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.

15.4 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 almenna tryggingarfyrirkomulaginu 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. Verðbréf á 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. 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 almenna tryggingarfyrirkomulagið 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 uppfylli þau skilyrði að vera atvinnuhúsnaði á Íslandi, að a.m.k. 75% af verðmæti fasteignasafnsins sé á höfuðborgarsvæðinu og að hlutfall hvers af eftirfarandi eignaflokkum af heildarverðmæti fasteignasafnsins skuli ekki vera hærri en 45% þegar breytingar eru gerðar á veðsettum fasteignum; i) skrifstofu- og atvinnuhúsnaði, ii) verslun og þjónusta, iii) hótél, íþróttir og afþreying, iðnaðar og geymsluhúsnaði. Komi til þess að Smáralind, Hagasmára 1, 201 Kópavogi, fastanúmer 222-7650 eða Egilshöll, Fossaleyni 1, 112 Reykjavík, fastanúmer 230-7183, 225-9527 og 235-2756 og önnur mannvirki og byggingar í eigu útgefanda sem eru í byggingu eða kunna að vera byggð við Egilshöll, verði hluti af eignum veðsettum samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu skulu þær eignir þó standa utan fyrrgreindrar flokkunar.

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 almenna tryggingarfyrirkomulaginu, 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 75% við slíka breytingu. 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. 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 almenna tryggingarfyrirkomulagsins. 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 almenna tryggingarfyrirkomulaginu 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 hefur ótakmarkað umboð frá veðhöfum til að samþykkja og staðfesta hækkun á fjárhæð tryggingarbréfsins ef útgefandi óskar eftir því og skilyrðum varðandi hreyfingar á veðum er fullnægt. 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 fyrir veðhafafund.

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 lögsmætar 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 ályktanabær. 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 ályktanabær 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 almenna tryggingarfyrirkomulaginu, eins og það er við lok dags daginn fyrir veðhafafund, að teknu tilliti til verðbréfa með veði skv. almenna tryggingarfyrirkomulaginu 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 almenna tryggingarfyrirkomulaginu. Almenn 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 almenna tryggingarfyrirkomulaginu, 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 útstandandi 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.

15.5 Umboðssamningur

a) Almenn

Skipa skal óháðan umboðsmann kröfuhafa fyrir hvern útgefinn verðbréfaflokk sem gefinn er út undir útgáfurammanum. Nafn, kennitala og skráð aðsetur þess aðila sem hefur verið skipaður umboðsmaður kröfuhafa vegna viðkomandi verðbréfaflokks kemur fram í endanlegum skilmálum. 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 almenna tryggingarfyrirkomulaginu. 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 taki að sér hlutverk veðgæsluaðila, 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, fjármálaframtæki 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/fjarfestavefur/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 tilskilinnna 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 fyrirætlum 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 verðbréfavíðskipti. 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 og breytingar á umboðssamningi eða samningi við staðfestingaraðila. 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.

15.6 Samningur við staðfestingaraðila

a) Almennt

Með samningi við staðfestingaraðila dagsettur 9. maí 2017 var PricewaterhouseCoopers ehf., kt., 690681-0139, Skógarhlíð 12 105 Reykjavík (PwC) skipaður sem staðfestingaraðili fyrir alla verðbréfaflokka sem eru veðtryggðir samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu. Með því að kaupa verðbréf með veði samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu 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 almenna tryggingarfyrirkomulaginu 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 75% af verðmæti veðsettra eigna, 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 þá uppfylli fasteignir veðsafnsins þau skilyrði að vera atvinnuhúsnæði á Íslandi, að a.m.k. 75% af verðmæti fasteignasafnsins sé á höfuðborgarsvæðinu og að hlutfall hvers af eftirfarandi eignaflokkum af heildarverðmæti fasteignasafnsins skuli ekki vera hærra en 45%; i) skrifstofu- og atvinnuhúsnæði, ii) verslun og þjónusta, iii) hótél, íþróttir og afþreying, iðnaðar og geymsluhúsnæði. Komi til þess að Smáralind, Hagasmára 1, 201 Kópavogi, fastanúmer 222-7650 eða Egilshöll, Fossaleyni 1, 112 Reykjavík, fastanúmer 230-7183, 225-9527 og 235-2756 og önnur mannvirki og byggingar í eigu útgefanda sem eru í byggingu eða kunna að vera byggð við Egilshöll, verði hluti af eignum veðsettum samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu skulu þær eignir þó standa utan fyrrgreindrar flokkunar.

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 verði 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 almenna tryggingarfyrirkomulaginu 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 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 almenna 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.

16. SÉRTÆKT TRYGGINGARFYRIRKOMULAG

Ef fram kemur í endanlegum skilmálum að skuldaskjöl séu veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi gildir eftirfarandi um skuldaskjölin:

16.1 Almenn

Með sértæku tryggingarfyrirkomulagi er átt við fyrirkomulag sem stofnað var til með útgáfu veðsamnings-tryggingarbréfs, veðhafasamkomulags, umboðssamnings og samnings við staðfestingaraðila vegna sértæka tryggingarfyrirkomulagsins, allt eftir atvikum hverju sinni. Viðeigandi skjöl og samninga má finna á heimasíðu útgefanda, nú www.reginn.is/fjarfestavefur/skuldabrefautbod.

Ofangreind skjöl gilda einungis um skuldaskjöl sem veðtryggð eru samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi og ná því ekki til óveðtryggðra skuldaskjala og skuldaskjala sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu. Eingöngu eigendur skuldaskjala sem eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi njóta trygginga í veðandlagi sértæks tryggingarfyrirkomulags.

Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu þeirra skuldaskjala sem gefin eru út með veði samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi hafa veðsalar gefið út tryggingarbréf þar sem tiltekna eignir eru settar að veði. Um er að ræða veð í tilgreindum fasteignum, innstæðum á tilgreindum bankareikningum og tilgreindum vörslureikningum, ásamt fjármálgerningum sem skráðir eru á vörslureikningana á hverjum tíma, allt eftir því sem við á og tilgreint er sem veðandlag í tryggingarbréfinu.

Með veðhafasamkomulaginu er skipaður veðgæsluaðili fyrir sértækt tryggingarfyrirkomulag, en veðgæsluaðili gætir hagsmuna veðhafa gagnvart útgefanda og veðsölum og er í samskiptum við umboðsmenn kröfuhafa. Hlutverki veðgæsluaðila er nánar lýst í veðhafasamkomulaginu.

Skipa skal óháðan umboðsmann kröfuhafa fyrir hvern útgefinn flokk skuldaskjala sem er veðtryggður samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi. 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.

Skipaður hefur verið staðfestingaraðili fyrir sértækt tryggingarfyrirkomulag og gegnir staðfestingaraðili því hlutverki fyrir alla flokka skuldaskjala sem eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi. Staðfestingaraðili fer yfir forsendur og útreikninga við veðsetningu í upphafi og vegna staðfestingar á skýrslu um fjárhagslegar kvaðir, ef við á, frá útgefanda. Hlutverki staðfestingaraðila er nánar lýst í samningi við staðfestingaraðila.

Með því að fjárfesta í skuldabréfum sem falla undir sértækt tryggingarfyrirkomulag samþykkja fjárfestar sjálfkrafa efni ofangreindra skjala og að hlíta ákvæðum þeirra. Mikilvægt er fyrir kröfuhafa að kynna sér vel ákvæði skjalanna þar sem þau kunna að fela í sér að kröfuhafar afsala sér ákveðnum réttindum sem þeir ella hefðu skv. íslenskum lögum. Þannig eru ákvarðanir kröfuhafa teknar á kröfuhafafundi með því hlutfalli kröfuhafa, m.v. fjárhæð sem fram kemur í umboðssamningi. Einnig eru ákvarðanir veðhafa teknar á veðhafafundi með því hlutfalli veðhafa sem fram kemur í veðhafasamkomulagi.

Lýsing á helstu ákvæðum veðsamnings-tryggingarbréfs, veðhafasamkomulags, umboðssamnings og samnings við staðfestingaraðila kemur fram í útgáfulýsingu hvers flokks skuldaskjala sem er veðtryggður samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi. Fjárhagslegir skilmálar sem gilda um flokka skuldaskjala með veði samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi koma fram í endanlegum skilmálum hvers flokks. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér fyrrgreind skjöl í heild sinni en þau má nálgast á heimasíðu útgefanda, nú www.reginn.is/fjarfestavefur/skuldabrefautbod/.

17. ÓVEÐTRYGGÐ SKULDASKJÖL

Ef fram kemur í endanlegum skilmálum að skuldaskjöl sem gefin eru út á grundvelli útgáfurammanns séu óveðtryggð gildir eftirfarandi um skuldaskjöl:

17.1 Almenn

Vegna flokka óveðtryggðra skuldaskjala sem gefin verða út undir útgáfurammanum er til staðar umboðssamningur og samningur við staðfestingaraðila vegna óveðtryggðra skuldaskjala. Viðeigandi skjöl og samninga má finna á heimasíðu útgefanda, nú www.reginn.is/fjarfestavefur/skuldabrefautbod/.

Ofangreind skjöl gilda einungis um skuldaskjöl sem eru óveðtryggð og ná því ekki til veðtryggðra skuldaskjala samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu eða sértæku tryggingarfyrirkomulagi.

Skipa skal óháðan umboðsmann kröfuhafa fyrir hvern útgefinn flokk óveðtryggðra skuldaskjala. 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.

Skipaður hefur verið staðfestingaraðili vegna óveðtryggðra skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum. Staðfestingaraðili fer yfir forsendur og útreikninga vegna staðfestingar á skýrslu um fjárhagslegar kvaðir, ef við á, frá útgefanda. Hlutverki staðfestingaraðila er nánar lýst í samningi við staðfestingaraðila.

Með því að fjárfesta í óveðtryggðum skuldaskjöllum sem gefin eru út undir útgáfurammanum samþykkja fjárfestar sjálfkrafa efni ofangreindra skjala og að hlíta ákvæðum þeirra. Mikilvægt er fyrir kröfuhafa að kynna sér vel

ákvæði skjalanna þar sem þau kunna að fela í sér að kröfuhafar afsala sér ákveðnum réttindum sem þeir ella hefðu skv. íslenskum lögum. Þannig eru ákvarðanir kröfuhafa teknar á kröfuhafafundi með því hlutfalli kröfuhafa, m.v. fjárhæð sem fram kemur í umboðssamningi.

Lýsing á helstu ákvæðum umboðssamnings og samnings við staðfestingaraðila kemur fram í útgáfulýsingu hvers flokks óveðtryggðra skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum. Fjárhagslegir skilmálar sem gilda um flokka skuldaskjalanna, ef við á, koma fram í endanlegum skilmálum hvers flokks. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér fyrirgreind skjöl í heild sinni en þau má nálgast á heimasíðu útgefanda, nú www.reginn.is/fjarfestavefur/skuldabrefautbod/.

18. UPPLÝSINGAÖFLUN

Útgefanda og eftir atvikum umboðsmanni kröfuhafa, er heimilt að óska eftir og móttaka upplýsingar um skráða eigendur skuldaskjalanna á hverjum tíma frá verðbréfamiðstöð og viðeigandi reikningsstofnunum þar sem skuldaskjölín eru geymd á vörslureikningum.

19. LÖG OG VARNARÞING

Um skuldaskjölín 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 skuldaskjölín óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf auk annarra almennra reglna íslensks samninga-, kröfu- og veðréttar.

Rísi ágreiningsmál út af skuldaskjölum þessum, skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

VIÐEIGANDI ENDANLEGIR SKILMÁLAR

Hér að neðan er form endanlegra skilmála sem verður útfyllt fyrir hvern útgáfuhluta flokks skuldaskjala sem gefinn verður út undir útgáfurammanum.

[dags]

REGINN HF.

Útgáfa á [samþals útgefið nafnverð útgáfuhluta] [Tegund skuldaskjala]

í samræmi við ISK [70.000.000.000]

Útgáfuramma

HLUTI A – SAMNINGSSKILMÁLAR

Hugtök sem hér eru notuð skal túlka eins og þau sem skilgreind eru í skilmálum skuldaskjalanna og fram koma í grunnlýsingunni og viðaukum sem kunna að hafa verið gefnir út við hana. Skjal þetta inniheldur endanlega skilmála skuldaskjala sem lýst er hér, í samræmi við 45. grein laga um verðbréfavíðskipti og skal lesa þá í samhengi við grunnlýsinguna og viðauka sem kunna að hafa verið gerðir við hana, sem saman mynda grunnlýsingu í skilningi laga um verðbréfavíðskipti. Heildstæðar upplýsingar um útgefandann og útgáfu skuldaskjalanna fást ekki nema með því að lesa saman grunnlýsinguna, viðauka sem kunna að hafa verið gerðir við hana og þessa endanlegu skilmála. Grunnlýsingin og viðaukar sem kunna að hafa verið gerðir við hana eru birtir á vefsíðu útgefanda, www.reginn.is.

Hafa skal inni það af eftirfarandi sem á við og tilgreina það sem ekki á við með „á ekki við“. Númeraröðin hér á eftir skal halda sér, jafnvel þó að „á ekki við“ hafi verið merkt við viðeigandi málsgreinar. Leiðbeiningar við útfyllingu endanlegu skilmálanna eru skáletraðar og skulu þær teknar út þegar endanlegu skilmálarnir eru fylltir út.

Þegar bætt er við öðrum endanlegum skilmálum eða upplýsingum skal meta hvort slíkir aðrir endanlegir skilmálar eða upplýsingar kunni að flokkast undir „mikilvægar nýjar upplýsingar“ og kalli því á gerð viðauka við grunnlýsinguna í samræmi við 46. gr. laga um verðbréfavíðskipti.

- | | | |
|----|------------------------|------------|
| 1. | Útgefandi: | Reginn hf. |
| 2. | | |
| | i. Flokkur númer: | [] |
| | ii. Útgáfuhluti númer: | [] |
| 3. | Mynt: | [] |
| 4. | Uppsafnað nafnverð: | |
| | i. Flokkur: | [] |
| | ii. Útgáfuhluti: | [] |

5. **Útgáfuverð:** []% af heildarnafnverði [að viðbættum áföllnum vöxtum frá *[setjið inn dagsetningu] (ef við á)*]
6. **Nafnverðseiningar:** []
- 7.
- i. **Útgáfudagur:** []
- ii. **Fyrsti vaxtadagur:** *[Tilgreinið dagsetningu/Útgáfudagur/Á ekki við]*
8. **Lokagjalddagi:** []
9. **Tegund vaxta:** [Á ekki við]
 [[] % fastir vextir]
 [[REIBOR/LIBOR/EURIBOR] +/- [] % breytilegir vextir]
[Tilgreinið annað]
 (Nánari upplýsingar eru veittar í tölulið [18][19] hér að neðan)
10. **Greiðslufyrirkomulag:** [Jafngreiðsla (e. annuity)]
 [Jafnar afborganir höfuðstóls]
 [Ein afborgun höfuðstóls á lokagjalddaga]
 [Óreglulegt endurgreiðsluferli][*Tilgreinið annað*]
(Ef um „Óreglulegt endurgreiðsluferli“ er að ræða skal tilgreina nánar í lið 18.xi)
11. **Uppgreiðsluheimild/umframgreiðsla að vali útgefanda (kaupréttur útgefanda):** [Á við/á ekki við]
(Ef merkt er við „á við“ eru nánari upplýsingar veittar í tölulið 21)
12. **Forgangsröðun skuldaskjalanna:** [Veðtryggð skuldaskjöl með veði samkvæmt [almennu tryggingarfyrirkomulagi/sértæku tryggingarfyrirkomulagi]][Óveðtryggð skuldaskjöl][Víxlar]
 (Nánari upplýsingar eru veittar í tölulið [23. i.][23. ii.][24] hér að neðan)
13. **Heimild fyrir útgáfunni:** Stjórn útgefanda veitti heimild fyrir útgáfurammanum á fundi sínum:
[Dagsetning]
14. **Greiðsluaðili:** [Útgefandi/[Nafn, kennitala, skráð aðsetur]] er greiðsluaðili vegna skuldaskjalanna.
15. **Verðbréfamiðstöð** Skuldaskjölin eru gefin út rafrænt hjá *[tilgreinið nafn, kennitölu og skráð aðsetur verðbréfamiðstöðvar]*

ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM VERÐTRYGGÐ JAFNGREIÐSLUBRÉF (ANNUITY)

- 16. Verðtryggð jafngreiðslubréf:** [Á við/Á ekki við]
(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal taka út undirliði þessa töluliðar)
- i. Vextir til lokagjalddaga: []% á ári. [Vextir greiðast [árlega/á 6 mánaða fresti/á þriggja mánaða fresti/mánaðarlega/tilgreinið annað]/á ekki við]
- ii. Fjöldi vaxtagjalddaga: []
- iii. Vaxtagjalddagar: [[] dagur í mánuðinum(unum) [] á hverju ári til og með lokagjalddaga]. Fyrsti vaxtagjalddagi er []
(Gera skal viðeigandi aðlögun ef vaxtagjalddagar eru óreglulegir)
- iv. Gjalddagar höfuðstóls: [Á hverjum vaxtagjalddaga/Lokagjalddaga]
(Gera skal viðeigandi aðlaganir ef gjalddagar höfuðstóls eru óreglulegir)
- v. Fjöldi gjalddaga höfuðstóls: []
- vi. Dagaregla: []
- vii. Grunnvísitala merkir [vísitölugildi], sem er gildi vísitölu neysluverðs (VNV) þann [dags].

ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM VERÐTRYGGÐ SKULDABRÉF MEÐ JÖFNUM AFBORGUNUM HÖFUÐSTÓLS, ÞAR Á MEÐAL SKULDABRÉF MEÐ EINNI GREIÐSLU HÖFUÐSTÓLS Á LOKAGJALDDAGA

- 17. Verðtryggð skuldabréf með jöfnum afborgunum höfuðstóls:** [Á við/Á ekki við]
(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal taka út undirliði þessa töluliðar)
- i. Vextir til lokagjalddaga: []% á ári. [vextir greiðast [árlega/á 6 mánaða fresti/á þriggja mánaða fresti/mánaðarlega/tilgreinið annað]/á ekki við]
- ii. Fjöldi vaxtagjalddaga: []
- iii. Vaxtagjalddagar: [[] dagur í mánuðinum(unum) [] á hverju ári til og með lokagjalddaga]. Fyrsti vaxtagjalddagi er [].
(Gera skal viðeigandi aðlögun ef vaxtagjalddagar eru óreglulegir)
- iv. Fjöldi gjalddaga höfuðstóls: []
- v. Gjalddagar höfuðstóls(s): [Á hverjum vaxtagjalddaga/Lokagjalddaga]
(Gera skal viðeigandi aðlögun ef gjalddagar höfuðstóls eru óreglulegir)
- vi. Dagaregla: []

- vii. Grunnvísitala: merkir [vísitölugildi], sem er gildi vísitölu neysluverðs (VNV) þann [dags].

ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ SKULDABRÉF MEÐ ÓREGLULEGU ENDURGREIÐSLUFERLI

- 18. Skuldabréf með óreglulegu endurgreiðsluferli:** [Á við/Á ekki við]
(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal taka út undirliði þessa töluliðar)
- i. Vextir til lokagjalddaga: [] % á ári. [vextir greiðast [árlega/á 6 mánaða fresti/á þriggja mánaða fresti/mánaðarlega/tilgreinið annað]/á ekki við]
- ii. Fjöldi vaxtagjalddaga: []
- iii. Fjöldi vaxtagjalddaga til útreikning á endurgreiðsluferli []/Á ekki við]
- iv. Vaxtagjalddagar: [] dagur í mánuðinum(unum) [] á hverju ári til og með lokagjalddaga. Fyrsti vaxtagjalddagi er [].
(Gera skal viðeigandi aðlögun ef vaxtagjalddagar eru óreglulegir)
- v. Fjöldi gjalddaga höfuðstóls: []
- vi. Fjöldi gjalddaga höfuðstóls til útreikninga á endurgreiðsluferli: []/Á ekki við]
- vii. Gjalddagar höfuðstóls(s): [Á hverjum vaxtagjalddaga/Lokagjalddaga]
(Gera skal viðeigandi aðlögun ef gjalddagar höfuðstóls eru óreglulegir)
- viii. Dagaregla: []
- ix. Verðtryggt: [Á við/Á ekki við]
- x. Grunnvísitala: merkir [vísitölugildi], sem er gildi vísitölu neysluverðs (VNV) þann [dags].
- xi. Aðrir skilmálar sem gilda um endurgreiðsluferli skuldabréfa með óreglulegu endurgreiðsluferli: [Engir/tilgreinið]

ÁKVÆÐI SEM GILDA UM VAXTAGREIÐSLUR (EF EINHVERJAR ERU)

- 19. Fastir vextir:** [Á við/Á ekki við]
(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal taka út undirliði þessa töluliðar)
- i. Vextir til gjalddaga: [] % á ári. [Vextir greiðast [árlega/á 6 mánaða fresti/á þriggja mánaða fresti/mánaðarlega]]

- ii. Vaxtagjalddagar: ☐ dagur í mánuðinum(unum) ☐ á hverju ári til og með lokagjalddaga]. Fyrsti vaxtagjalddagi er ☐.
- (Gera skal viðeigandi aðlögun ef vaxtagjalddagar eru óreglulegir)*
- iii. Dagaregla: ☐
- iv. Aðrir skilmálar sem gilda um vaxtaútreikning skuldabréfa með fasta vexti: ☐ [Engir/tilgreinið]
- 20. Breytilegir vextir:** ☐ [Á við/Á ekki við]
- (Ef fyllt er út „á ekki við“ skal taka út undirliði þessa töluliðar)*
- i. Vaxtatímabil/Vaxtagjalddagar: ☐
- (Ath. tilgreinið vaxtatímabilið/vaxtagjalddagana)*
- ii. Viðskiptadagaregla: ☐ [Following Business Day Convention/Modified Following Business Day Convention/Preceding Business Day Convention/tilgreinið annað]
- iii. Aðferð við ákvörðun á vöxtum: ☐ [Skráning viðmiðunarvaxta á millibankamarkaði samkvæmt upplýsingakerfi/Ávöxtunarkrafa skuldabréfaflokks sem skráður er á skipulegan verðbréfamarkað/Tilgreinið annað]
- iv. Skráning viðmiðunarvaxta samkvæmt upplýsingakerfi: ☐ [Á við/Á ekki við]
- (Ef fyllt er út „á ekki við“ skal taka út undirliði þessa töluliðar)*
- Viðmiðunarvextir: ☐ [Tilgreinið vexti á millibankamarkaði] til [tilgreinið tímalengd] að [viðbættu/fráðregnu ☐ % [álagi/fráðragi]]
- (LIBOR, EURIBOR, REIBOR eða annað, ef annað á við skal bæta við viðbótarupplýsingum.)*
- Ákvörðunardagur: ☐
- Upplýsingasíða í upplýsingakerfi: ☐ [Tilgreinið]
- v. Ávöxtunarkrafa skuldabréfaflokks sem skráður er á skipulegan verðbréfamarkað: ☐ [Á við/Á ekki við]
- (Ef fyllt er út „á ekki við“ skal taka út undirliði þessa töluliðar)*
- Auðkenni skuldabréfaflokks: ☐
- Nafn og land skipulegs verðbréfamarkaðar þar sem skuldabréfaflokkur er skráður: ☐

- Viðmiðunarvextir: [Ávöxtunarkrafa skuldabréfa í skuldabréfaflokki sem miðað er við] að [viðbættu/frádragnu []% [álagi/frádragi]]
- Vaxtaákvörðunardagur: []
- vi. Önnur aðferð við ákvörðun á vöxtum: [Á við/Á ekki við]
(Ef „á við“ tilgreinið)
- vii. Ávöxtun til lokagjalds: [+/-] [] prósent á ári
- viii. Dagaregla: []
- ix. Reglur um námundun, og aðferð við vaxtaútreikning skuldabréfa með breytilega vexti, önnur en sú sem fram kemur í skilmálum skuldabréfanna: [Á við/Á ekki við]
(Ef „á við“ tilgreinið)
- 21. **Víxlar:** [Á við/Á ekki við]
(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal taka út undirliði þessa töluliðar)
- i. Afföll: [] prósent á ári sem jafngildir [] prósent einföldum vöxtum
- ii. Viðmiðunarverð: []
- iii. Önnur aðferð við ákvörðun á greiðslufjárhæð: []

ÁKVÆÐI VARÐANDI UPPGREIÐSLU/UMFRAMGREIÐSLU AÐ VALI ÚTGEFANDA (KAUPRÉTT ÚTGEFANDA)

- 22. **Uppgreiðsla/umframgreiðsla heimil að vali útgefanda (kaupréttur útgefanda):** [Á við/Á ekki við]
(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal taka út undirliði þessa töluliðar)
 - Lágmarksfjárhæð sem heimilt er að umframgreiða í hvert sinn: [Tilgreinið lágmarksfjárhæð/Á ekki við]
 - Uppgreiðsla/umframgreiðsla er heimil á eftirfarandi dagsetningum: [Tilgreinið öll heimil tímabil eða dagsetningar]
 - Uppgreiðslugjald/umframgreiðslugjald: []% af [fjárhæð sem fer umfram samningsbundna afborgun höfuðstóls og vaxta/annað (tilgreinið nánar)]

ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ UM TRYGGINGAR

- 23. **Veðtryggð skuldaskjöl:** [Á við/Á ekki við]

(Ef fyllt er út „á ekki við“ skal taka út undirliði þessa töluliðar)

- i. Skuldaskjöl eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu: [Á ekki við/[Ákvæði skilmála 15 (Almenna tryggingarfyrirkomulagið) gilda um skuldaskjölin]]
 - ii. Skuldaskjöl eru veðtryggð samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi: [Á ekki við/[Ákvæði skilmála 16 (Sértæka tryggingarfyrirkomulagið) gilda um skuldaskjölin]]
 - iii. Veðgæsluaðili: [[*Nafn, kennitala, skráð aðsetur*] hefur verið skipaður veðgæsluaðili vegna skuldaskjalanna]]
- 24. Óveðtryggð skuldaskjöl:** [Á ekki við/[Ákvæði skilmála 17 (Óveðtryggð skuldaskjöl) gilda um skuldaskjölin]]

ALMENN ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ SKULDASKJÖLIN

- 25. Upplýsingakvaðir:** [Á við/Á ekki við]
- (Ef fyllt er út „á ekki við“ skal taka út undirliði þessa töluliðar)*
- i. Upplýsingakvaðir gagnvart umboðsmanni kröfuhafa: [Á ekki við/[Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda umboðsmanni kröfuhafa afrit þeirra skjala sem tilgreind eru í eftirfarandi staflaðum skilmála 9.1 (Upplýsingakvaðir gagnvart umboðsmanni kröfuhafa) uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd: [Setjið inn viðeigandi staflaði í skilmála 9.1 og ef aðrar upplýsingakvaðir eiga við, aðlagið og tilgreinið]]]
 - ii. Upplýsingakvaðir gagnvart staðfestingaraðila: [Á ekki við/[Útgefandi skuldbindur sig til að afhenda staðfestingaraðila þær skýrslur sem tilgreindar eru í eftirfarandi staflaðum skilmála 9.2 (Upplýsingakvaðir gagnvart staðfestingaraðila) uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd: [Setjið inn viðeigandi staflaði í skilmála 9.2 og ef aðrar upplýsingakvaðir eiga við, aðlagið og tilgreinið]]]
- 26. Almennar kvaðir:** [Á ekki við/[Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta þeim kvöðum sem tilgreindar eru í eftirfarandi staflaðum skilmála 10 (Almennar kvaðir) uns skuld samkvæmt skuldaskjölunum er að fullu greidd: [Setjið inn viðeigandi staflaði í skilmála 10 og ef aðrar almennar kvaðir eiga við, aðlagið og tilgreinið]]]
- 27. Fjárhagsleg skilyrði:** [Á við/Á ekki við]
- (Ef fyllt er út „á ekki við“ skal taka út undirliði þessa töluliðar)*
- i. Lánaþekja: [Á ekki við/[Á hverjum prófunardegi skal lánaþekja vera í samræmi við það sem fram kemur í skilmála 15.1 ef skuldaskjölin eru tryggð með veði samkvæmt Almenna tryggingarfyrirkomulaginu]/[Á hverjum prófunardegi skal

- lánaþekja eins og hún er skilgreind í skilmálunum ekki vera hærri en []%
- ii. Vaxtaþekja: [Á ekki við/Á hverjum prófunardegi skal vaxtaþekja vera í samræmi við það sem fram kemur í skilmála 15.1 ef skuldaskjölin eru tryggð með veði samkvæmt Almenna tryggingarfyrirkomulaginu]/[Á hverjum prófunardegi skal vaxtaþekja, eins og hún er skilgreind í skilmálunum, ekki vera lægri en *[Setjið inn gildi]*]
- iii. Eiginfjárlutfall: [Á ekki við/Eiginfjárlutfall útgefanda skal vera að lágmarki það hlutfall sem fram kemur í skilmála 15.1 ef skuldaskjölin eru tryggð með veði samkvæmt Almenna tryggingarfyrirkomulaginu]/[Eiginfjárlutfall útgefanda skal ávallt vera að lágmarki []%].
- iv. Prófunardagar: Prófunardagar fjárhagslegra skilyrða eru: *[Tilgreinið prófunardaga]* þar sem fyrsti prófunardagur er *[Tilgreinið fyrsta prófunardag]*
28. Vanefndartilvik: [[Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta þeim vanefndartilvikum sem tilgreind eru í eftirfarandi staflaðum skilmála 13 (Vanefndartilvik): *[Setjið inn viðeigandi staflaði í skilmála 13]* [Frestur til töku til viðskipta skv. staflað k) skal vera []]/*[Aðlagið og tilgreinið ef önnur vanefndartilvik]*
29. Gjaldfelling: [Ef ekki er bætt úr vanefnd innan [] daga ef um greiðsludrátt er að ræða, og innan [] daga í öðrum tilvikum er kröfuhafa heimilt að óska eftir að umboðsmaður boði til kröfuhafafundar til að ákveða hvort gjaldfella eigi skuldaskjölin]/*[aðlagið og tilgreinið ef aðrar heimildir eru til gjaldfellingar]*
30. Umboðsmaður kröfuhafa: [[*Nafn, kennitala, skráð aðsetur*] hefur verið skipaður umboðsmaður kröfuhafa vegna skuldaskjalanna]/Á ekki við]
31. Staðfestingaraðili: [[*Nafn, kennitala, skráð aðsetur*] hefur verið skipaður staðfestingaraðili vegna skuldaskjalanna]/Á ekki við]
32. Aðrir endanlegir skilmálar: [Á ekki við/*tilgreinið*]
- (Þegar bætt er við öðrum endanlegum skilmálum eða upplýsingum skal meta hvort slíkir aðrir endanlegir skilmálar eða upplýsingar kunni að flokkast undir „mikilvægar nýjar upplýsingar“ og kalli því á gerð viðauka við grunnlýsinguna í samræmi við 46. gr. laga um verðbréfavíðskipti.)*

ÁBYRGÐ

Útgefandi ber ábyrgð á upplýsingum sem þessir endanlegu skilmálar innihalda. [[*Viðeigandi upplýsingar frá þriðja aðila*] er fengnar frá *[tilgreinið heimild]*. Útgefandi staðfestir að svo miklu leyti sem honum er kunnugt um og honum er unnt, út frá þeim upplýsingum sem þriðji aðili 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.]

Undirritað fyrir hönd útgefanda:

Af:

Samkvæmt heimild

HLUTI B – AÐRAR UPPLÝSINGAR

1. SKRÁNING

- i. Skráning: [Nasdaq Iceland/annað (*tilgreinið*)/engin]
- ii. Taka til viðskipta: [Sótt verður um að [skuldabréfin/víxlarnir] verði [tekin/teknir] til viðskipta á [Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf./annað (*tilgreinið*)]/[Á ekki við.]

2. LÁNSHÆFISMAT

[Á ekki við/Lánshæfi [skuldabréfanna/víxlanna] sem gefin verða út hefur verið metið af [nafn matsfyrirtækis.] Lánshæfiseinkunn þeirra er [*Tilgreinið einkunn og skýringu á henni.*]]

(Ath. *tilgreina skal lánshæfiseinkunn og stutta skýringu á merkingu lánshæfiseinkunn. Lánshæfismatið skal endurspeglamat á þeirri tegund skuldabréfa/víxla sem almennt eru gefin út undir útgáfurammanum eða þar sem ákveðin útgáfa hefur verið metin sérstaklega, það mat*)

3. HAGSMUNIR AÐILA Í TENGLUM VIÐ ÚTGÁFUNA

[Að undanskilinni þóknun greiddri til [umsjónaraðila/söluaðila/ráðgjafa], er útgefanda ekki kunnugt um að aðilar sem tengjast útgáfu [skuldabréfanna/víxlanna] eigi hagsmuni sem skipta máli varðandi útgáfu þeirra. – *Aðlagið með viðeigandi hætti ef um hagsmuni er að ræða*]

4. RÁÐSTÖFUN SÖLUANDVIRÐIS, ÁÆTLAÐ NETTÓ SÖLUANDVIRÐI OG HEILDAR-KOSTNAÐUR

- i. Ráðstöfun söluandvirðis: [Almenn fjármögnun útgefanda/*tilgreinið annað*]
- ii. Áætlað nettó söluandvirði: []
- iii. Áætlaður heildarkostnaður: []

5. ÁVÖXTUN (*Eingöngu skuldabréf á föstum vöxtum*)

Vísbending um ávöxtun: [Á ekki við/*tilgreinið*]

Ath. ávöxtun er reiknuð út á útgáfudegi á grunni útgáfuverðs og gefur ekki til kynna framtíðarávöxtun.

6. VAXTAÞRÓUN (*Eingöngu skuldabréf með breytilegum vöxtum*)

[Á ekki við/Upplýsingar um þróun [REIBOR/LIBOR/EURIBOR/*annað*] vaxta má nálgast á [*tilvísun í vefsíðu*].]

7. VÍSITÖLUÞRÓUN (*Eingöngu verðtryggð jafngreiðslubréf, verðtryggð skuldabréf með jöfnum afborgunum og verðtryggð skuldabréf með óreglulegu endurgreiðsluferli*)

[Á ekki við/Upplýsið um hvar hægt er að nálgast upplýsingar um vísitölu í fortíð og framtíð.]

8. AUDKENNI

- i. Auðkenni: []
- ii. ISIN númer: []

MIKILVÆGAR UPPLÝSINGAR

UM ÚTGÁFURAMMANN

Útgefandi mun gefa út skuldaskjöl samkvæmt þessum 70.000.000.000 króna útgáfuramma sem lýst er í grunnlýsingunni, í hverri þeirri mynt sem ákveðin er af útgefanda hverju sinni.

Skuldaskjöl sem gefin verða út undir útgáfurammanum geta verið skuldabréf og víxlar sem gefin verða út með rafrænum hætti hjá þeirri verðbréfamiðstöð sem tilgreind er í endanlegum skilmálum.

Upplýsingar um nafnverð, vexti (ef við á), útgáfuverð og aðra skilmála sem eiga við um hvern útgáfuhluta flokks skuldaskjala, og ekki eru þekktar við útgáfu grunnlýsingarinnar, koma fram í endanlegum skilmálum skuldaskjalanna. Með útgáfu endanlegra skilmálar fyrir hvern útgáfuhluta flokks skuldaskjala eru skilmálar skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum fullkláraðir. Endanlegir skilmálar verða birtir á vefsíðu útgefanda www.reginn.is/fjarfestavefur/skuldabrefautbod fyrir útgáfu og ef um er að ræða endanlega skilmála vegna flokka skuldaskjala sem sótt verður um töku til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði verða endanlegir skilmálar skráðir hjá Fjármálaeftirlitinu og afrit þeirra birt hjá viðkomandi skipulegum verðbréfamarkaði.

HEIMILD

Útgáfuramminn og útgáfa skuldabréfa og víxla samkvæmt honum eru í samræmi við ákvörðun stjórnar Regins þann 25. apríl 2017.

STÆRD ÚTGÁFURAMMANS

Samanlagt nafnverð skuldaskjala sem eru útistandandi á hverjum tíma samkvæmt útgáfurammanum skal ekki vera umfram 70.000.000.000 krónur eða jafngildi þeirrar fjárhæðar í öðrum myntum eins og lýst er hér að neðan, háð mögulegri stækkun á útgáfurammanum sem háð er heimild stjórnar útgefandans.

Eftirfarandi aðferð skal notuð við útreikning á hvað telst vera jafngildi íslenskra króna vegna skuldaskjala eða víxla sem gefin eru út í annarri mynt en íslenskum krónum:

Jafngildi skuldaskjala sem gefin eru út í annarri mynt en íslenskum krónum skal ákveðin af útgefanda, annað hvort þegar ákvörðun er tekin um útgáfu skuldaskjalanna eða næsta viðskiptadag á eftir á Íslandi, á grunni tilboðs frá banka, að vali útgefanda, á gjaldeyrismarkaði á Íslandi á stundargengi sölu á íslenskri krónu á móti kaupum á þeirri mynt sem viðkomandi skuldaskjal er gefið út í, á fyrrgreindum útreikningsdegi.

TAKA TIL VIÐSKIPTA

Grunnlýsingin varðar skuldaskjöl sem gefin verða út í samræmi við útgáfuramman og sótt verður um að tekin verða til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, eins og hann er skilgreindur í lögum um verðbréfaviðskipti og lögum um kauphallir og sölu skuldaskjala í lokuðu útboði til fjárfesta. Taka skuldaskjalanna til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og sala þeirra í lokuðu útboði til fjárfesta fer fram í samræmi við ákvæði íslenskra laga og reglugerða um verðbréfaviðskipti, samanber lög nr. 108/2007, um verðbréfaviðskipti. Tilskipun Evrópuþingsins og –ráðsins 2003/71/EB og tilskipun 2010/73/ESB um lýsingar og undirgerðir þeirra sem hafa verið innleiddar í íslenskan rétt með ákvæðum laga um verðbréfaviðskipti og reglugerðum settum á grundvelli þeirra, þ.e. reglugerðar nr. 837/2013 um almennt útboðs verðbréfa að vermæti jafnvirðis 5.000.000 evra í íslenskum krónum eða meira og töku verðbréfa til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og reglugerðar nr. 243/2006 um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar 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, með áorðnum breytingum. Upplýsingagjöf í grunnlýsingunni fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum samkvæmt viðaukum IX og XIII við fylgiskjal I við reglugerð nr. 243/2006. Grunnlýsingin er einnig unnin með hliðsjón af *Reglum fyrir útgefendur fjármálagerna* sem voru gefnar út af Nasdaq Iceland 1. mars 2017.

Fjármálaeftirlitið sem er lögbært yfirvald samkvæmt lögum um verðbréfavíðskipti, hefur staðfest grunnlýsinguna sem dagsett 12. desember 2019, sem grunnlýsingu í skilningi 45. gr. laga um verðbréfavíðskipti. Grunnlýsingin inniheldur þær upplýsingar sem nauðsynlegar eru fjárfestum til að þeir geti metið eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur útgefanda sem og þau réttindi sem fylgja þeim skuldaskjölum sem gefin verða út undir útgáfurammanum.

Útgefandi kann að gefa út flokka skuldaskjala undir útgáfurammanum sem ekki verður sótt um að teknir verða til víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.

VIÐAUKAR VIÐ GRUNNLÝSINGUNA

Dagsetning grunnlýsingarinnar er 12. desember 2019. Eftir birtingu grunnlýsingarinnar er fjárfestum bent á að kynna sér allar opinberar upplýsingar sem gefnar eru út af Regin sem varða félagið og skuldaskjöl útgefin af félaginu. Upplýsingar í grunnlýsingunni byggja á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem hún er dagsett og geta breyst frá því að hún var dagsett og fram að þeim degi þegar skuldaskjöl eru tekin til víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Komi fram mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varða upplýsingar sem veittar eru í grunnlýsingunni og geta haft veruleg áhrif á mat á skuldaskjölunum eða útgefanda, mun útgefandinn útbúa og birta viðauka við grunnlýsinguna í samræmi við 46. gr. laga um verðbréfavíðskipti. Litið skal svo á að yfirlýsingar og upplýsingar sem fram koma í slíkum viðaukum, eða skjölum sem felld eru með tilvísun inn í viðaukana, breyti og/eða komi í stað yfirlýsinga og upplýsinga sem fram koma í grunnlýsingunni.

Útgefandi kann að gefa út skuldaskjöl með skilmálum sem eru ekki í samræmi við þá skilmála sem lýst er í grunnlýsingunni. Í þeim tilvikum mun útgefandi gefa út viðauka við grunnlýsinguna þar sem fram koma skilmálar og skilyrði slíkrar útgáfu.

BIRTING UPPLÝSINGA

Hlutabréf í Regin hafa verið í víðskiptum á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland frá 2. júlí 2012. Í tengslum við töku hlutabréfa félagsins til víðskipta hefur félagið haft upplýsingaskyldu á markaði samkvæmt lögum, reglugerðum og reglum sem gilda um útgefendur sem fengið hafa hlutabréf tekin til víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, samanber lög um verðbréfavíðskipti og reglur fyrir útgefendur fjármálagerna, útgefnar af Nasdaq Iceland 1. júlí 2018. Upplýsingar sem félagið birtir vegna upplýsingaskyldu sinnar á markaði skulu birtar opinberlega, en opinber birting telst vera þegar upplýsingar hafa verið birtar á Evrópska efnahagssvæðinu. Samhliða opinberri birtingu skal útgefandi senda upplýsingarnar til Fjármálaeftirlitsins, í samræmi við lög um verðbréfavíðskipti, auk þess sem þær skulu sendar til Nasdaq Iceland í upplýsingaskyni. Á meðan fjármálagerningar útgefnir af Regin eru til víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði mun félagið birta upplýsingar opinberlega og á vef félagsins, www.reginn.is/fjarfestavefur.

GILDISTÍMI OG AÐGENGI AÐ GRUNNLÝSINGU

Grunnlýsingin er gefin út sem eitt skjal og er gefin út á íslensku. Grunnlýsingin er í gildi í allt að 12 mánuði frá staðfestingu. Útgefandi kann að óska eftir því að nýir flokkar skuldaskjala sem gefnir verða út undir útgáfurammanum verði teknir til víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, í skilningi laga um kauphallir, innan tólf mánaða frá dagsetningu grunnlýsingarinnar.

Aðgengi að grunnlýsingunni verður tryggt meðan hún er í gildi með birtingu á vef félagsins www.reginn.is/fjarfestavefur. Fjárfestar geta einnig óskað eftir grunnlýsingunni, á prentuðu formi, sér að kostnaðarlausu hjá Regin á skrifstofu félagsins að Hagasmára 1, 200 Kópavogi.

Grunnlýsingunni skal ekki dreifa á nokkurn hátt, þ.m.t. senda í pósti til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótarskráningarferlis eða aðgerða, annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef slík dreifing brýtur í bága við lög eða reglur viðkomandi landa. Grunnlýsingu þessari má m.a. ekki dreifa á nokkurn hátt til eða innan Bandaríkjanna, Ástralíu, Kanada eða Japans. Útgefandi og umsjónaraðili eru ekki skaðabótaskyldir vegna dreifingar á grunnlýsingunni til þriðja aðila.

SKJÖL FELLD INN MEÐ TILVÍSUN

Eftirfarandi skjöl eru felld með tilvísun inn í grunnlýsinguna og skoðast sem órjúfanlegur hluti af grunnlýsingunni.

- Samandreginn árs hlutareikningur Regins hf. fyrir tímabilið 1. janúar – 30. september 2019, ásamt könnunaráritun endurskoðanda, vefslóð: <https://newsclient.omxgroup.com/cdsPublic/viewDisclosure.action?disclosureId=910374&lang=is>
- Endurskoðaður ársreikningur Regins hf. fyrir fjárhagsárið 2018 sem lauk 31. desember 2018, ásamt skýrslu endurskoðanda, vefslóð: <https://newsclient.omxgroup.com/cdsPublic/viewDisclosure.action?disclosureId=874935&lang=is>
- Endurskoðaður ársreikningur Regins hf. fyrir fjárhagsárið 2017 sem lauk 31. desember 2017, ásamt skýrslu endurskoðanda, <https://newsclient.omxgroup.com/cdsPublic/viewDisclosure.action?disclosureId=823255&lang=is>

SKJÖL TIL SÝNIS

Í 12 mánuði eftir dagsetningu grunnlýsingarinnar má skoða eftirfarandi skjöl á vefsíðu útgefandans, www.reginn.is/fjarfestavefur og á skráðri skrifstofu útgefandans að Hagasmára 1, 201 Kópavogur:

- Grunnlýsing, dagsett 12. desember 2019 og viðaukar við hana, eftir því sem við á.
- Endurskoðaðir ársreikningar Regins hf. fyrir fjárhagsárin 2017 og 2018 ásamt endurskoðunarskýrslum sem þeim fylgja.
- Nýjustu ársreikningar og árs hlutareikningar Regins sem birtir hafa verið ásamt endurskoðunarskýrslum sem þeim fylgja ef við á.
- Fjárfestakynningar vegna kynninga á ársreikningum fyrir fjárhagsárin 2017 og 2018 og vegna kynninga á árs hlutareikningum Regins vegna kynninga á viðeignadi árs hlutauppgjörum árána 2018 og 2019.
- Allir endanlegir skilmálar vegna útgáfu skuldaskjala undir útgáfurammanum og öll önnur skjöl sem felld eru inn í grunnlýsinguna með tilvísun.
- Veðsamningur-tryggingarbréf vegna almenna tryggingarfyrirkomulagsins dagsett 9. maí 2017 ásamt breytingum og viðbótum við veðsamninginn-tryggingarbréfið eftir því sem við á.
- Veðhafasamkomulag vegna almenna tryggingarfyrirkomulagsins dagsett 9. maí 2017, ásamt breytingum eða viðbótum við veðhafasamkomulagið eftir því sem við á.
- Umboðssamningar vegna flokka skuldaskjala sem tryggð eru samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu, ásamt breytingum eða viðbótum eftir því sem við á.
- Samningur við staðfestingaraðila vegna almenna tryggingarfyrirkomulagsins dagsettur 9. maí 2017, ásamt breytingum eða viðbótum, eftir því sem við á.
- Allar skýrslur staðfestingaraðila vegna staðfestinga á fjárhagslegum skilmálum tengdar skuldaskjölum sem gefin eru út undir útgáfurammanum.
- Allar útgáfulýsingar vegna útgáfu skuldaskjala vegna útgáfu skuldaskjala sem gefin eru út undir

- Samþykktir Regins hf., dagsettar 14. mars 2019, sjá einnig viðauka I við þessa lýsingu
- útgáfurammanum ásamt viðaukum við þær eftir því sem við á.

Ef gerðir verða veðsamningar-tryggingarbréf og veðhafasamkomulag vegna sértæks tryggingarfyrirkomulags verða þeir samningar einnig til sýnis eins og lýst er hér að framan, það sama á við samninga við staðfestingaraðila og umboðssamninga vegna sértæks tryggingarfyrirkomulags og útgáfu óveðtryggðra skuldaskjala undir útgáfurammanum.

UPPLÝSINGAR FRÁ ÞRIÐJA AÐILA

Upplýsingar í grunnlýsingunni byggja ekki á yfirlýsingum utanaðkomandi sérfræðinga eða þriðja aðila, annarra en opinberum upplýsingum sem birtar hafa verið af opinberum aðilum. Upplýsingar um vísitölu neysluverðs eru fengnar frá Hagstofu Íslands. Upplýsingar frá Hagstofunni eru opinber gögn. Útgefandi staðfestir, að því marki sem féluginu er unnt og kunnugt um, að þær upplýsingar sem það styðst við frá Hagstofunni eru rétt eftir hafðar og að engum staðreyndum er sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða misvísandi. Upplýsingarnar voru fengnar af vef Hagstofunnar, <http://www.hagstofan.is>.

RÁÐGJAFAR

Fossar Markaðir hf., kennitala 660907-0250, Friðkirkjuvegi 3, 101 Reykjavík hafa umsjón með því ferli að fá grunnlýsingu þessa staðfesta hjá Fjármálaeftirlitinu. Fossar Markaðir hf. hafa unnið að gerð grunnlýsingar þessarar í samráði við stjórnendur og stjórn útgefandans og er hún byggð á upplýsingum frá útgefanda. Juris slf., kt. 580411-0610, Borgartúni 26, 105 Reykjavík, hefur veitt Regín lögfræðilega ráðgjöf varðandi gerð útgáfurammans.

YFIRLÝSING ÁBYRGÐARAÐILA GRUNNLÝSINGAR FYRIR HÖND ÚTGEFANDA

Formaður stjórnar og forstjóri Regins hf., kt. 630109-1080, Hagasmára 1, 201 Kópavogi, lýsa því yfir fyrir hönd Regins hf. sem útgefanda, að samkvæmt þeirra bestu vitund eru upplýsingarnar sem grunnlýsingin hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum er sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Kópavogi 12. desember 2019

Fyrir hönd Regins hf.



Tómas Kristjánsson,
stjórnarformaður



Helgi S. Gunnarsson,
forstjóri

ENDURSKOÐANDI

KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík, hefur endurskoðað ársreikninga Regins hf. fyrir fjárhagsárin 2018 og 2017. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Fyrir hönd KPMG voru Sigurður Jónsson og Ólafur Már Ólafsson endurskoðendur fyrir fjárhagsárið 2017 og 2018. Þeir eru aðilar að félagi löggiltra endurskoðenda.

Að okkar mati hefur afkomuspáin sem vísað er til í grunnlýsingunni, sbr. umfjöllun á bls. 90, verið rétt unnin á þeim grundvelli sem tilgreindur er í umfjöllun með afkomuspánni. Þá er grunnur afkomuspárinnar í samræmi við reikningsskilaaðferðir Regins hf. Reikningsskilaaðferðir Regins hf. eru tilgreindar í ársreikningi Regins hf. fyrir rekstrarárið sem lauk þann 31. desember 2018. Grunnur afkomuspárinnar er á ábyrgð Regins hf.

Reykjavík, 12. desember 2019

KPMG ehf.

SKILGREININGAR OG SKAMMSTAFANIR

Skilgreiningar

„alþjóðlegir reikningsskilastaðlar“ og „IFRS“ til International Financial Reporting Standards eins og þeir eru samþykktir af Evrópusambandinu, sbr. reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins nr. 1606/2002.

„FME“ og „Fjármálaeftirlitið“ til Fjármálaeftirlitsins, kt. 541298-3209, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík,

„grunnlýsing“ til grunnlýsingar útgefanda dagsett 12. desember 2019,

„Landsbankinn“ til Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík, Íslandi,

„Leiðbeiningar um stjórnarhætti“ eins og þeir eru gefnir út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins, 5. útgáfa 2015,

„lög um kauphallir“ til laga um kauphallir nr. 110/2007,

„lög um verðbréfavíðskipti“ til laga um verðbréfavíðskipti nr. 108/2007,

„m.kr.“ vísar til milljóna króna;

„Nasdaq Iceland“ og „Kauphöll“ til Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík,

„Nasdaq verðbréfmíðstöð“ til Nasdaq verðbréfamíðstöðvar hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík,

„Reginn“, „útgefandinn“ og „félagið“ til Regins hf., kt. 630109-1080, Hagasamára 1, 201 Kópavogi,

„samkeppnislög“ til samkeppnislaga nr. 44/2005,

„umsjónaraðili“ til Fossa markaða hf. kt. 660907-0250, Fríkirkjuvegi 3, 101 Reykjavík, Íslandi,

„útgáfuramma“ vísar til útgáfu Regins á skuldaskjölum samkvæmt 70.000.000.000 króna útgáfuramma sem lýst er í grunnlýsingu útgefanda sem dagsett er 12. desember 2019 í útgáfuramma sem Reginn hefur til að gefa út skuldaskjöl að allt að fjárhæð 70.000.000.000 króna, í hverri þeirri mynt sem ákveðin er af útgefanda hverju sinni, nema annað megi skilja af samhenginu eða sé tekið fram í textanum.

Þegar vísað er til laga og reglugerða í grunnlýsingunni er vísað til íslenskra laga og reglugerða, með áorðnum breytingum.

Skammstafanir

CAPM	Capital Asset Pricing Model
e.	enska
ehf.	einkahlutafélag
gr.	grein
hf.	hlutafélag
IFRS	International Financial Reporting Standards
ISK	íslenskar krónur
kt.	kennitala
ma.kr.	milljarða króna
nr.	númer
tl.	töluliður
WACC	Weighted Average Cost of Capital

UPPLÝSINGAR UM ÚTGEFANDANN

Reginn er íslenskt fasteignafélag sem fjárfestir í, leigir út og annast rekstur á atvinnuhúsnæði. Fasteignasafn Regins telur 117 fasteignir og heildarfermetrafjöldi þess er um 377 þúsund fermetrar. Fjöldi leigutaka er 362 og 97% leigjanlegra fermetra er í útleigu. Stærstu fasteignir félagsins eru verslunarmiðstöðin Smáralind í Kópavogi, skrifstofuhúsnæði við Höfðatorg (Katrínartúna 2 og Borgartún 8-16) og Egilshöll í Reykjavík.

Reginn starfar samkvæmt lögum nr. 2/1995, um hlutafélög. Engin sérlög gilda um starfsemi félagsins. Ýmis lög og reglur varða starfsemina m.a. er varða bókhald, ársreikninga og skatta, skipulagsmál, byggingarreglugerðir, húsaleigulög, lög um fjöleignahús, fasteignakaupalög, samkeppnislög og lög um verðbréfavíðskipti. Viðskiptavinir félagsins lúta að sama skapi ýmsum lögum, reglum og leyfisveitingum opinberra aðila. Fjallað er um áhættu tengda lagalegu umhverfi félagsins í kaflanum *Lagaleg áhætta*.

Tilgangur félagsins, samkvæmt 3. grein samþykktu þess, er umsýsla og rekstur fasteigna, lánastarfsemi, rekstur eignarhaldsfélaga og skyldur rekstur.

Ekki hafa orðið neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum útgefanda síðan síðustu endurskoðuðu reikningsskil hans voru birt.

Engar mikilvægar breytingar á fjárhags- og viðskiptastöðu útgefanda hafa átt sér stað frá lokum síðasta fjárhagstímabils þann 30. september 2019.

ÚTGEFANDI

Lögformlegt heiti:	Reginn hf. ¹
Félagaform: hlutafélög	Skráð hlutafélag á Íslandi í samræmi við lög nr. 2/1995, um
Kennitala:	630109-1080
LEI:	9676000V0KP4AUXNSZ66
Höfuðstöðvar og lögheimili:	Hagasmári 1, 201 Kópavogur, Ísland
Auðkenni hjá Nasdaq Iceland hf. og Nasdaq verðbréfamiðstöð hf.	REGINN
ISIN nr. hluta:	IS0000021301
Heildarfjöldi hluta:	1.826.243.956 kr. sem skiptast í jafn marga hluti
Heildarfjöldi útistandandi hluta:	1.804.314.131 kr. sem skiptast í jafn marga hluti
Vefsíða:	www.reginn.is
Tölvupóstfang:	reginn@reginn.is
Símanúmer:	+354 512 8900

FJÁRHAGSDAGATAL

Eftirfarandi er fjárhagsdagatal Regins sem samþykkt er af stjórn félagsins.

¹ Viðskiptaheiti er það sama og lögheiti.

Ársuppgjör 2019

12. febrúar 2020

Aðalfundur 2020

11. mars 2020

ÁGRIP AF SÖGU

Reginn er fasteignafélag sem fjárfestir í, leigir út og annast rekstur á atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu sem og á völdum svæðum á landsbyggðinni. Félagið var stofnað 6. janúar 2009 sem dótturfélag Landsbankans hf. (hér eftir „Landsbankinn“) og hóf starfsemi í júlí sama ár. Reginn var upphaflega stofnað til að taka við fasteignum og fasteignafélögum sem Landsbankinn eignaðist í tengslum við fullnustuaðgerðir og annars konar skuldaskil. Félagið var að fullu í eigu Landsbankans í upphafi, en í júní 2012 seldi Landsbankinn 75% hlutafjár í Regin í almennu hlutafjárútboði og 2. júlí 2012 var hlutafé í Regin tekið til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Í júlí 2013 seldi Landsbankinn 25% af eignarhlut sínum í Regin og fór þar með út úr hluthafahóp félagsins. Reginn hefur vaxið hratt undanfarin ár með kaupum á arðbærum fasteignum og fasteignasöfnum og hefur virði fasteignasafns Regins fimmfaldast frá því hlutabréf í félaginu voru tekin til viðskipta í Nasdaq Iceland og telur nú 377 þúsund fermetra.

SKIPULAG SAMSTÆÐUNNAR

Reginn er móðurfélag samstæðunnar, sem byggist upp á dótturfélögum sem eru sjálfstæðir lögaðilar og í þeim er eignasafn félagsins vistað. Móðurfélagið á allt hlutafé í dótturfélögum og eru þau öll með skráð aðsetur að Hagasmára 1. Stjórnendur Regins sitja í stjórn og framkvæmdastjórn dótturfélaganna.

Dótturfélög Regins

Dótturfélög Regins eru hin eiginlegu rekstrarfélög fasteigna, eiga fasteignir og reka. Þau afla tekna með leigu og starfsemi. Með því að vista fasteignir Regins í mismunandi dótturfélögum fæst fram skýr aðgreining eininga sem gefur sveigjanleika þegar kemur að umsýslu og rekstri fasteigna sem og kaupum, fjármögnun og sölu þeirra.

Heiti félags	Skráð aðsetur	Eignarhlutur	Eining
Reginn atvinnuhúsnæði ehf.	Hagasmári 1, 201 Kópavogur, Ísland	100%	Atvinnueignir
- 220 Miðbær ehf.	Fjarðargata 13-15, 220 Hafnafjörður, Ísland	50%*	
RA 5 ehf.	Hagasmári 1, 201 Kópavogur, Ísland	100%	
FM-hús ehf.	Hagasmári 1, 201 Kópavogur, Ísland	100%	
- Hörðuvellir ehf.	Hagasmári 1, 201 Kópavogur, Ísland	100%	
- Hafnarlóð ehf.	Hagasmári 1, 201 Kópavogur, Ísland	100%	
- Reykir fasteignafélag ehf.	Hagasmári 1, 201 Kópavogur, Ísland	100%	
Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf.	Hagasmári 1, 201 Kópavogur, Ísland	100%	Smáralind
- Smáralind ehf.	Hagasmári 1, 201 Kópavogur, Ísland	100%	
Knatt höllin ehf.	Hagasmári 1, 201 Kópavogur, Ísland	100%	Egilshöll
- Rekstrarfélag Egilshallar ehf.	Fossaleynir 1, 112 Reykjavík, Ísland	80%*	
Kvikmyndahöllin ehf.	Hagasmári 1, 201 Kópavogur, Ísland	100%	
HTO ehf.	Hagasmári 1, 201 Kópavogur, Ísland	100%	

* 220 Miðbær ehf. er félag sem á byggingarétt að lóðinni Strandgata 30. Rekstrarfélag Egilshallar ehf. er félag sem aflar sértekna með útleigu boltahúss við Egilshöll.

STEFNA OG STEFNUMÓTUN

Árið 2016 fór félagið í gegnum stefnumótun þar sem hlutverk og gildi félagsins voru skilgreind með tilliti til áherslna Regins í fjárfestingum til framtíðar og hvar félagið teldi mest tækifæri til vaxtar til langs tíma. Endurskoðun stefnu hófst að hausti 2018 en henni er nú lokið og innleiðingu nýrra áherslna að ljúka. Í endurskoðaðri stefnu félagsins felst að setja viðskiptavininn í öndvegi, búa til eftirsóttá kjarna, móta lausnir með opinberum aðilum og vera framsækin í rekstri.

Hluti af endurmati stjórnar á stefnu félagsins felst m.a. í árlegu endurmati á stjórnarháttayfirlýsingu og starfsreglum stjórnar, tilnefningarnefndar og undirnefnda, upplýsinga-, starfskjara- og sjálfbærnistefnu ásamt stefnu varðandi áhættustýringu og fjárfestingar.

Hlutverk og gildi

Reginn er brautryðjandi í mótun og rekstri fasteigna. Hlutverk félagsins er að skapa aðlaðandi staði þar sem fólk vill lifa, leika og starfa. Gildi félagsins eru að vera; lausnamiðuð, ábyrg og snörp.

Fjárfestingarstefna

Fjárfestingarstefna Regins fyrir árin 2015-2020 var samþykkt af stjórn félagsins 20. apríl 2015 og hefur verið endurskoðuð árlega síðan. Stefnan er eftirfarandi:

- Félagið mun viðhalda gæðum og arðsemi eignasafnsins með því að vera virkur aðili á markaði með kaupum og sölu á fasteignum og fasteignasöfnum sem og uppfærslu á þeim sem fyrir eru í eigu félagsins.
- Við kaup og sölu einstakra eigna og eignasafna eru vegin og samþætt tækifæri sem felast í áhættu og arðsemi. Horft er til tekjumöguleika, fjárstreymis frá eignum, fjárhagslegrar áhættu sem og gæða þeirra.
- Meginmarkmið nýrra fjárfestinga er að styrkja afkomu og fjárhagslega stöðu félagsins.
- Félagið hyggst halda raunávöxtun eiginfjár að jafnaði yfir 10%.
- Félagið hyggst halda skuldsetningu félagsins sem hlutfall af fjárfestingareignum undir 65%.
- Félagið hefur mótað sér áætlun varðandi umfang, eðli og æskilega staðsetningu fjárfestingartækifæra.

Fjárfestingarstefnan er endurskoðuð árlega og staðfest af stjórn og var hún síðast staðfest þann 11. apríl 2019. Stefnan er birt á vefsíðu félagsins <https://www.reginn.is/media/2512/fjarfestingarstefna-regins-hf-11042019.pdf>.

Áhættustefna

Stjórn Regins hefur samþykkt áhættustefnu fyrir félagið þar sem fram koma kröfur stjórnar Regins varðandi áhættutöku félagsins og upplýsingagjöf henni tengdri ásamt kröfum er varða áhættustýringu félagsins. Markmið áhættustefnu Regins er að stuðla að því að: a) Stjórn og stjórnendur félagsins séu stöðugt upplýst og meðvituð um helstu áhættuþætti sem félagið býr við; b) innri og ytri áhættuþættir séu reglulega metnir og á grunni þess mats sé umfang og verklag við áhættustýringu mótað; c) markviss áhættustýring sé viðhöfð við ákvarðanir og rekstur félagsins; d) virkir ferlar séu til staðar innan félagsins til að greina og takast á við áhættuþætti í rekstri félagsins og stuðla að vönduðu verklagi. Áhættustefna Regins var síðast samþykkt þann 11. apríl 2019. Stefnan er birt á vefsíðu félagsins <https://www.reginn.is/media/2511/ahaettustefna-regins-hf-11042019.pdf>. **Sjálfbærnistefna**

Stjórn Regins hefur samþykkt sjálfbærnistefnu fyrir félagið en þar eru sett markmið um sjálfbærni í starfsemi félagsins með stöðugar úrbætur að leiðarljósi. Til að tryggja að sjálfbær þróun sé höfð að leiðarljósi í allri starfsemi Regins mun félagið meðal annars leggja áherslu á heildarsýn ásamt umhverfislegri, félagslegri og efnahagslegri

sjálfbærni. Verður árangur á þessu sviði mældur með markvissum hætti og starfsmenn, viðskiptavinir og fjárfestar upplýstir um markmiðin og þann árangur sem næst. Í fjárfestingum og rekstri fasteigna er horft til lengri tíma en það er trú félagsins að áhersla á sjálfbærni dragi úr áhættu í rekstri félagsins og styrki fjárhagslega arðsemi til lengri tíma litið. Sjálfbærnistefna Regins var fyrst samþykkt þann 10. október 2019 og kemur í stað stefnu um samfélagslega ábyrgð og umhverfisstefnu. Stefnan er birt á vefsíðu félagsins <https://www.reginn.is/media/2523/stefna-regins-hf-og-dotturf-um-samfelagslega-abyrgd-11042019.pdf>.

Upplýsingastefna

Markmið upplýsingastefnu Regins er að tryggja jafnan aðgang fjárfesta að upplýsingum um félagið. Einnig að tryggja að hagsmunaaðilar fái réttar, samræmdar og ítarlegar upplýsingar um Regin, þannig að auka megi skilning þeirra og eftir atvikum annarra á rekstri og starfsemi félagsins.

Upplýsingastefna Regins var síðast samþykkt þann 11. apríl 2019. Stefnan er birt á vefsíðu félagsins <https://www.reginn.is/media/2525/upplysingastefna-regins-hf-og-dotturfelaga-11042019.pdf>.

Persónuverndarstefna

Markmið persónuverndarstefnu Regins og dótturfélaga er ætlað að lýsa hvernig félögin meðhöndla persónuupplýsingar leigutaka, þjónustuaðila, hluthafa, umsækjenda um störf og annarra einstaklinga sem félagið á í viðskiptum eða samskiptum við.

Persónuverndarstefna Regins var síðast samþykkt þann 11. apríl 2019. Stefnan er birt á vefsíðu félagsins <https://www.reginn.is/media/2516/personuverndarstefna-regins-hf-og-dotturf-11042019.pdf>.

Jafnlaunastefna

Til að tryggja jafnræði við ákvörðun launa og sjá til þess að starfsmenn njóti jafnra kjara fyrir sömu eða jafn verðmæt störf hefur félagið sett sér jafnlaunastefnu. Með jöfnum kjörum er átt við að laun skulu ákveðin á sama hátt fyrir konur og karla.

Jafnlaunastefna var síðast samþykkt þann 11. apríl 2019. Stefnan er birt á vefsíðu félagsins <https://www.reginn.is/media/2514/jafnlaunastefna-regins-hf-og-dotturfelaga-11042019.pdf>.

Jafnréttisstefna

Til að gæta fyllsta jafnræðis milli starfsmanna óháð kyni, aldri og uppruna var sett á jafnréttisstefna. Með henni er lögð áhersla á að hver starfsmaður sé metinn að eigin verðleikum og hafi jafna möguleika og sömu réttindi í starfi sínu. Tekur stefnan m.a. á launajafnrétti, jöfnum aðgangi að störfum, samræmingu fjölskyldu- og atvinnulífs, viðbrögðum við einelti, kynferðislegri-, og kynbundinni áreitni og ofbeldi, jöfnum tækifærum til starfsþróunar, náms og fræðslu og eftirfylgni með jafnréttismálum.

Jafnréttisstefna var síðast samþykkt þann 11. apríl 2019. Stefnan er birt á vefsíðu félagsins <https://www.reginn.is/media/2515/jafnrettisstefna-regins-hf-og-dotturf-11042019.pdf>.

Samkeppnisstefna

Markmið með samkeppnisstefnu Regins er að ástunda heilbrigða og virka samkeppnishætti í allri starfsemi félagsins í samræmi við ákvæði samkeppnislaga nr. 44/2005. Félagið skal starfa á grundvelli heiðarlegrar starfsemi í samræmi við áðurnefnd lög og góðir viðskiptahættir ástundaðir til að fyrirbyggja háttsemi sem getur falið í sér brot á samkeppnislögum.

Samkeppnisstefna var síðast samþykkt þann 11. apríl 2019. Stefnan er birt á vefsíðu félagsins <https://www.reginn.is/media/2517/samkeppnisstefna-regins-hf-og-dotturf-11042019.pdf>.

Arðgreiðslustefna

Stjórn Regins hefur markað félaginu þá stefnu að lögð skuli áhersla á að félagið skili til hluthafa sinna, beint eða óbeint, þeim verðmætum sem skapast í rekstrinum á hverju ári, umfram nauðsynlegar fjárfestingar í rekstrarfjármunum. Stefnt er að því að Reginn greiði til hluthafa sinna fjárhæð sem nema um 1/3 hluta hagnaðar næstliðins rekstrarárs annað hvort í formi arðgreiðslna eða með kaupum á eigin hlutabréfum.

Arðgreiðslustefna var síðast samþykkt þann 14. mars 2019 á aðalfundi félagsins. Stefnan er birt á vefsíðu félagsins <https://www.reginn.is/media/2510/ardgreidslustefna-regins-hf-11042019.pdf>. Starfsemi

Dagleg stjórnun á samstæðunni, samræming og umsjón með starfsemi dótturfélaga fer fram í móðurfélaginu. Starfseminni er skipt upp í þrjú megin svið, (i) verslun og þjónusta, (ii) opinberir aðilar – samstarfs- og leiguverkefni og (iii) atvinnuhúsnaði og almennur markaður. Fjármálasvið og lögfræðisvið/regluvarsla eru stoðsvið og virka þvert á áðurnefnd svið.

Starfsemi í móðurfélaginu

Forstjóri Regins er Helgi S. Gunnarsson og ber hann ábyrgð á rekstri og afkomu félagsins gagnvart stjórn. Hann ber jafnframt ábyrgð á stýringu eignasafnsins, þróun þess og viðhaldi. Hann hefur umsjón með framkvæmd áhættu-, fjárfestingar-, upplýsinga- og starfskjarastefnu félagsins og að framfylgja þeim ákvörðunum sem teknar eru af stjórn. Helgi situr í stjórnnum allra dótturfélaga Regins. Staðgengill forstjóra er Baldur Már Helgason, framkvæmdastjóri verslunar og þjónustu.

Lögfræðingur félagsins heyrir beint undir forstjóra félagsins og hefur umsjón með öllum lögfræðilegum málefnum félagsins, þar á meðal samningagerð og yfirferð samninga m.a. vegna kaupa og sölu fasteigna og fasteignasafna, leigusamninga o.fl., mögulegum ágreinings- og dómsmálum, stjórnarháttum, félagaréttarlegum málefnum og samskiptum við eftirlitsaðila ásamt lögfræðilegum stuðningi við önnur svið og regluvörð. Yfirlögfræðingur félagsins er Dagbjört Erla Einarasdóttir.

Fjármálasvið ber ábyrgð á bókhaldi, innheimtu, uppgjöri og áætlanagerð. Fjármálasvið heldur einnig utan um tryggingar og fjármögnun félagsins. Fjárhags-, bókhalds- og upplýsingakerfi Regins eru sérstaklega sniðin til að auðvelda áætlanagerð og upplýsingagjöf með niðurbroti á einstakar eignir og eignarhluta. Jóhann Sigurjónsson er fjármálastjóri Regins. Á Fjármálasviði starfa 7 starfsmenn.

Skipurit Regins er birt á vefsvæði félagsins - <https://www.reginn.is/reginn/fyrirtaekid/skipulag/>

Dótturfélög

Framkvæmdastjórar eininganna; (i) verslun og þjónusta, (ii) opinberir aðilar, samstarfs og leiguverkefni og (iii) atvinnuhúsnaði og almennur markaður bera ábyrgð á daglegum rekstri dótturfélaga sem heyra undir einingarnar. Undir það fellur viðhald fasteigna, gerð leigusamninga og þjónusta við gildandi leigusamninga. Sömuleiðis nýframkvæmdir og gerð viðhalds- og rekstraráætlana.

Baldur M. Helgason er framkvæmdastjóri verslunar og þjónustu og ber ábyrgð á viðskiptaþróun og markaðsmálum. Eignir sem falla undir sviðið eru Smáralind, Hafnartorgi, Garðatorg, Litlatún, Hólagarður o.fl.

Sunna H. Sigmarsdóttir er framkvæmdastjóri opinberra aðila / samstarfs- og leiguverkefna og ber ábyrgð á fasteignarekstri og rekstri í fasteignum. Eignir sem falla undir sviðið eru Egilshöll, skólar og leikskólar auk skrifstofueininga í leigu til opinberra aðila.

Páll V. Bjarnason er framkvæmdastjóri atvinnuhúsnaðis og almenns markaðar og ber ábyrgð á samningsstjórnun, útleigu og samhæfingu útleigumála. Eignir sem falla undir sviðið eru skrifstofur, hótél og gistiheimili, iðnaður, lager og geymsluhúsnaði.

Verkefnastjórnun og stærri framkvæmdir á vegum félagsins eru í umsjón Torfa Hjartarsonar. Reginn annast verkefni sem tengjast rekstri í fasteignum, þ.e. stoðstarfsemi sem veitt er í Smáralind, Egilshöll og skólamannvirkjum í Hafnarfirði s.s. rekstur þjónustuborðs, öryggismál, hús- og baðvarsla. Ræstingu er útvistað

Fasteignasafnið

Fasteignasafn Regins samanstendur af 117 fasteignum og er heildarfermetrafjöldi þeirra um 377 þúsund fermetrar. Unnið hefur verið að því að skipting milli atvinnuflokka verði sem jöfnust, til að dreifa áhættu. Verslunar- og þjónustuhúsnæði og skrifstofu- og atvinnuhúsnæði er um þriðjungur hvor flokkur af heildarfermetrafjölda Regins. Síðasti þriðjungurinn skiptist svo á milli iðnaðar- og geymsluhúsnæðis, íþrótta- og afþreyingarhúsnæðis og húsnæðis fyrir hótélrekstur.

Samsetning fasteignasafnsins eftir starfsemi m.v. fjölda fermetrar	30.09.2019
Verslunar- og þjónustuhúsnæði	33%
Skrifstofu- og atvinnuhúsnæði	33%
Iðnaðar- og geymsluhúsnæði	17%
Hótel	5%
Íþrótta-, mennta- og afþreyingarhúsnæði	13%

Útleiguhlutfall fasteignasafnsins miðað við tekjur er 97%. Fjöldi leigusamninga er um 400 þar af eru nokkrir leigutakar með fleiri en einn samning, en fjöldi leigutaka er um 375. Tekjuvegin meðallengd samninga (vegin miðað við tekjur leigusamninga árið 2018) er 8 ár, en er þó mismunandi eftir flokkun eigna eins og sjá má í kaflanum *Leigusamningar og leigutakar*.

Bókfært virði fasteignasafnsins var 136 ma.kr. þann 30. september 2019. Arðsemi fasteignasafnsins (hagnaður fyrir afskriftir og matsbreytingu/virði fjárfestingareigna m.v. meðalstöðu á fyrstu níu mánuðum ársins) var 5,1% á tímabilinu.

Reykjavík ²	Pnr.	Byggingarár	Birt stærð (m ²)	Fasteignamat (þús.kr.)	Brunabótamat (þús.kr.)
Austurstræti 16	101	1918	2.614	797.000	1.326.600
Austurstræti 22	101	2011	2.386	759.800	1.945.800
Bankastræti 9	101	1915	153	72.450	57.600
Fiskislóð 53-59	101	1987	2.149	500.300	386.450
Geirsgata 2	101	2018	198	35.400	-
Geirsgata 4	101	2018	884	144.050	-
Hólmaslóð 2	101	1961	1.098	258.850	199.490
Hólmaslóð 4	101	1962	2.053	443.200	510.600
Hótel Óðinsvé	101	1923	2.153	538.600	723.400
Kalkofnsvegur 2	101	2018	3.973	483.850	-
Skúlagata 19	101	1999	1.781	579.450	622.050
Skúlagata 21	101	2000	3.493	1.230.350	1.465.350
Tryggvagata 11	101	1944	386	160.750	118.950
Tryggvagata 21	101	2018	714	116.200	-
Tryggvagata 25	101	2018	799	120.300	-

² Ef brunabótamat fasteignar er ekki tilgreint í töflunni er annaðhvort um að ræða lóð eða að brunabótamat viðkomandi fasteignar er ekki skráð hjá fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.

Tryggvagata 27	101	2018	814	137.950	-
Túngata 7	101	1944	558	228.150	133.530
Ofanleiti 2	103	1997	8.014	1.865.800	2.784.100
Laugarásvegur 46	104	1977	422	153.650	104.400
Skútuvogur 1	104	1992	834	176.650	230.700
Skútuvogur 2	104	1979	6.141	1.458.250	1.514.750
Vatnagarðar 10	104	1979	2.198	468.300	600.250
Vatnagarðar 16-18	104	1983	1.287	261.450	312.750
Vatnagarðar 6	104	1969	1.673	355.100	359.500
Vatnagarðar 8	104	1983	2.215	468.750	493.150
Borgartún 20	105	1978	2.816	823.900	1.087.000
Borgartún 29	105	1973	2.716	608.750	556.950
Borgartún 33	105	1968	3.303	1.094.600	612.400
Borgartún 8-16A	105	2007	14.074	4.778.850	4.784.450
Katrínartún 2	105	2009	23.473	8.265.800	8.973.750
Laugavegur 116	105	1947	597	122.650	138.700
Mjólnisholt 12-14	105	1970	6.742	1.352.650	2.051.550
Þverholt 14	105	1991	2.352	510.330	543.470
Ármúli 26	108	1975	908	226.000	291.750
Ármúli 4-6	108	1965	3.034	732.550	815.200
Faxafen 12	108	1988	947	183.300	251.450
Faxafen 14	108	1988	1.407	256.450	433.400
Fellsmúli 26	108	1970	1.546	404.550	528.700
Grensásvegur 16	108	1987	577	102.900	127.050
Lágmúli 6-8	108	1990	3.405	743.200	963.150
Mörkin 4	108	1995	2.428	563.500	624.000
Rauðagerði 25	108	1982	1.132	216.150	175.150
Síðumúli 28	108	1997	2.419	669.050	755.300
Síðumúli 31	108	1978	575	123.950	145.750
Síðumúli 8	108	1972	105	25.300	27.600
Suðurlandsbraut 14	108	1965	2.513	751.600	904.750
Suðurlandsbraut 4	108	1961	2.349	703.300	767.650
Vegmúli 3	108	1991	2.462	635.450	598.950
Álfabakki 12	109	1988	144	45.050	64.450
Lóuhólar 2-4	109	1978	2.581	370.850	842.650
Dvergshöfði 2	110	2007	4.809	1.083.500	2.020.610
Funahöfði 19	110	1972	2.152	383.350	383.850
Funahöfði 7	110	1968	794	132.150	162.350
Hádegismóar 4	110	2006	3.852	789.250	1.473.700
Stórhöfði 23	110	1999	1.870	313.200	633.850
Stórhöfði 33	110	2001	345	66.550	120.000
Brekkuhús 1	112	1999	500	105.850	152.950
Knatthöllin	112	2003	26.911	4.617.580	5.762.450
Kvikmyndahöllin	112	2003	6.180	1.571.900	2.352.700
Guðríðarstígur 6-8	113	2003	2.497	471.150	596.250

Vínlandsleið 1	113	2005	8.427	1.317.950	1.754.050
----------------	-----	------	-------	-----------	-----------

Kópavogur³	Pnr.	Byggingarár	Birt stærð (m²)	Fasteignamat (þús.kr.)	Brunabótamat (þús.kr.)
Vesturvör 29	200	2001	4.928	1.023.750	1.153.000
Bæjarlind 1-3	201	1999	2.581	511.600	696.750
Bæjarlind 4	201	1999	922	167.000	244.400
Hlíðasmári 1	201	2005	3.225	857.900	1.634.850
Hlíðasmári 11	201	2000	2.523	579.200	838.700
Hlíðasmári 12	201	1996	2.924	640.200	844.800
Hlíðasmári 4	201	2013	1.786	481.900	709.650
Hlíðasmári 6	201	2007	1.786	495.200	660.600
Silfursmári 1	201		-	31.250	-
Silfursmári 12	201		-	17.500	-
Silfursmári 5	201		-	23.450	-
Smáralind	201	2001	62.077	15.756.500	25.614.210
Ögurhvarf 6	203	2007	642	114.700	217.550

Garðabær⁴	Pnr.	Byggingarár	Birt stærð (m²)	Fasteignamat (þús.kr.)	Brunabótamat (þús.kr.)
Garðatorg 1	210	1984	4.850	658.850	1.100.100
Garðatorg 3	210	1985	253	38.700	68.000
Garðatorg 4	210	2015	1.165	213.000	397.650
Garðatorg 6	210	2017	473	45.850	145.200
Litlatún 3	210	2008	5.085	1.409.300	1.819.400
Miðhraun 11	210	2002	3.145	337.000	711.750
Miðhraun 15	210	2005	1.236	304.450	275.500
Miðhraun 4	210	2002	3.383	715.800	789.900
Norðurhraun 1	210	2003	2.085	386.550	395.550
Suðurhraun 1	210	1985	7.194	1.445.850	1.305.450
Suðurhraun 3	210	1997	4.905	1.312.100	820.150
Vesturbrú 7	210	2006	853	199.250	305.900

³ Ef brunabótamat fasteignar er ekki tilgreint í töflunni er annaðhvort um að ræða lóð eða að brunabótamat viðkomandi fasteignar er ekki skráð hjá fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.

⁴ Ef brunabótamat fasteignar er ekki tilgreint í töflunni er annaðhvort um að ræða lóð eða að brunabótamat viðkomandi fasteignar er ekki skráð hjá fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.

Hafnarfjörður⁵	Pnr.	Byggingarár	Birt stærð (m²)	Fasteignamat (þús.kr.)	Brunabótamat (þús.kr.)
Bæjarhraun 16	220	1986	863	144.000	280.250
Bæjarhraun 18	220	1991	971	176.900	234.800
Bæjarhraun 20	220	1988	1.085	193.420	186.800
Bæjarhraun 22	220	1985	1.411	283.500	346.200
Bæjarhraun 8	220	1989	1.608	334.450	337.350
Dalshraun 10	220	1974	688	136.850	124.750
Dalshraun 15	220	1984	3.410	471.700	752.100
Eyrartröð 2A	220	2001	1.299	248.850	328.850
Hvaleyraubraut 2	220	1991	777	137.850	184.450
Íshella 8	220	2002	3.913	652.700	865.200
Kríuás 1	220	2001	6.162	1.317.100	2.178.050
Kríuás 2	220	2001	694	168.850	249.000
Lónsbraut 4	220	1999	60	13.300	-
Miðhella 2	220	2011	1.616	268.550	311.600
Reykjavíkurvegur 74	220	1960	1.920	500.550	495.600
Selhella 13	220	2008	345	63.400	78.550
Tjarnarbraut 30	220	2002	699	179.000	280.100
Norðurhella 10	221	2011	1.723	309.850	328.350
Rauðhella 5	221	2006	1.058	175.500	190.350
Tjarnarvellir 11	221	2008	4.605	739.300	984.250
Tjarnarvellir 9	221		-	18.400	-

Reykjanesbær	Pnr.	Byggingarár	Birt stærð (m²)	Fasteignamat (þús.kr.)	Brunabótamat (þús.kr.)
Brekkustígur 39	230	1986	1.336	138.750	261.800
Hafnargata 27A	230	1986	1.246	115.500	222.050
Hafnargata 40	230	1938	905	95.250	185.950

Akureyri	Pnr.	Byggingarár	Birt stærð (m²)	Fasteignamat (þús.kr.)	Brunabótamat (þús.kr.)
Glerárgata 26	600	1958	1.950	285.900	614.900
Glerárgata 30	600	1983	1.978	296.200	703.800
Glerárgata 32	600	1965	973	140.050	332.250
Hafnarstræti 83-89	600	1933	5.187	786.890	1.999.600
Skipagata 9	600	1996	1.223	231.900	760.150
Skólastígur 4	600	2008	1.993	251.900	608.600

⁵ Ef brunabótamat fasteignar er ekki tilgreint í töflunni er annaðhvort um að ræða lóð eða að brunabótamat viðkomandi fasteignar er ekki skráð hjá fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.

Strandgata 14	600	1994	1.480	223.250	534.050
Njarðarnes 3-7	603	2007	2.541	391.700	547.300
Sunnuhlíð 12	603	1981	1.801	120.770	578.450

Landsbyggðin annað	Pnr.	Byggingarár	Birt stærð (m²)	Fasteignamat (þús.kr.)	Brunabótamat (þús.kr.)
Stíllholt 16-18	300	1993	2.053	236.800	630.600
Hafnarstræti 1	400	1986	88	6.900	51.800
Kaupvangur 3B	700	2006	460	58.450	173.850
Hafnargata 7	730	1966	1.036	55.150	201.750
Austurvegur 10	800	1981	282	50.400	105.250

Fasteignasafnið er fjölbreytt með tilliti til tegundar húsnæðis, staðsetningar og tegundar leigutaka. Vegna fjölbreytileikans er áhætta tekjuflæðis eignasafnsins töluvert dreifð. Fjölbreytt úrval fasteigna gerir Regin kleift að bjóða upp á fjölbreyttar lausnir hvað varðar stærð, staðsetningu og tegund húsnæðis.

Fasteignamat safnsins var 85 ma.kr. og heildarbrunabótamat 114 ma.kr., samstæðan hefur einnig keypt viðbótartryggingar að fjárhæð 11,9 ma.kr. Allar eignir eru tryggðar með húseiganda- og brunatryggingum og ásamt því er rekstrarstöðvunartrygging á völdum útleigðum eignum.

Mat á virði fasteigna

Fasteignasafnið er metið á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegu reikningsskilastaðlana IAS 40 *Fjárfestingareignir og IFRS 13 Mat á gangvirði*. Fasteignasafnið fellur undir stig 3 í flokkunarkerfi gangvirðismats samkvæmt fyrrgreindum reikningsskilastöðlum, sem felur í sér að matið byggir ekki á fáanlegum markaðsupplýsingum. Mat á fasteignasafninu er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins og í mati fyrir árið 2017 var byggt á sömu matsaðferð og árið áður. Innifalið í mati á fasteignumunum eru innréttingar og aðrir fylgihlutir sem nauðsynlegir eru til að tryggja tekjuflæði eignanna. Byggt er á forsendum við ákvörðun gangvirðis fasteignasafnsins sem háðar eru mati stjórnenda og því kann raunverulegt söluverð að vera frábrugðið matinu.

Við mat á fasteignasafninu er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna. Sjóðstreymislíkanið byggir á frjálsu sjóðstreymi til samstæðunnar sem er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu fjármagns sem gerð er til félagsins (WACC). Sjóðsflæðisáætlun í líkaninu er til 50 ára. Ávöxtunarkrafa eigin fjár er metin út frá CAPM (Capital Asset Pricing Model) líkaninu þar sem byggt er á áhættulausum verðtryggðum vöxtum (tólf mánaða meðaltal ávöxtunarkröfu íbúðarbréfa) að viðbættu álagi til að mæta þeirri áhættu sem fylgir undirliggjandi rekstri félagsins. Vextir á lánsfjármagn eru metnir með hliðsjón af almennum vaxtakjörum sem bjóðast á markaði. Gert er ráð fyrir skuldsetningarhlutfallinu 70% til framtíðar, sem er sama forsenda og í matinu í árslok 2018.

Áætlað sjóðsflæði tekur mið af leigutekjum af fyrirbyggjandi leigusamningum og væntri þróun þeirra. Lagt er mat á sérhvern leigusamning og tillit tekið til þeirra áhættuþátta sem máli skipta, s.s. gæða og tímalengdar nágildandi leigusamninga og þeirrar markaðsleigu sem talið er að muni taka við þegar samningi lýkur. Gert er ráð fyrir að nýtingarhlutfall í lok ársins 2019 verði allt að 98%. Nýtingarhlutfall á árinu 2018 var áætlað 97,5% að meðaltali í árslok 2017. Á móti áætluðum leigutekjum er dreginn frá rekstrarkostnaður s.s. fasteignagjöld, tryggingar, viðhald og rekstur í fasteignum þar sem það á við. Jafnframt er tekið tillit til tapaðra krafna og hlutdeildar í

stjórnunarkostnaði. Með þessum hætti er hver eign félagsins metin sem sjálfstæð eining. Forsendur virðislíkansins byggja á reynslutölum úr rekstri félagsins ásamt spá um þróun lykilkátta til framtíðar.

Fasteignir sem Reginn kaupir eru færðar á kostnaðarverði, sem er samsett af kaupverði og öllum beinum útgjöldum við að undirbúa fasteignina til fyrirhugaðra nota, þar með talið kostnaður vegna kaupa á fasteigninni. Kostnaður sem fellur til í kjölfar kaupa á fasteign, sem bætir við eða þjónustar fasteign, er aðeins eignfærður ef hann uppfyllir almennar kröfur um heimild til eignfærslu samkvæmt reikningsskilareglum.

Leigusamningar og leigutakar

Leigusamningar Regins eru skuldbindandi fyrir leigutaka og leigusala og skýrt er tekið á réttindum og skyldum aðila. Almennu eru leigusamningar tímabundnir og óuppsegjanlegir og kveða á um að samningsbundin leiga fylgi þróun vísitölu neysluverðs. Lítill hluti leigusamninga er tengdur veltu viðkomandi leigutaka og námu veltutengdar leigutekjur um 5% af heildartekjum á árinu 2017. Veltutengdir samningar eru aðallega í Smáralind, Egilshöll og hótélum.

Lengd leigusamninga Regins er mjög breytileg eftir eignum og viðskiptavinum. Tekjuvegin meðallengd leigusamninga á safninu, miðað við leigusamninga í árslok 2018 er 8 ár. Lengd nýrra leigusamninga sem gerðir eru hefur verið aðaukast. Almennu eru nýir samningar gerðir til 7 – 15 ára. Allir leigusamningar eru skriflegir. Í flestum tilvikum hafa dótturfélög Regins með beinum hætti gert leigusamninga við leigutaka sína en í öðrum tilvikum hafa dótturfélögin tekið við skyldum og réttindum fyrri leigusala og þannig gengið inn í eldri leigusamninga. Í nokkrum tilvikum eru í gildi ótímabundnir leigusamningar sem lúta þá ákvæðum húsaleigulaga nr. 36/1994 um uppsögn og annað.

Lengd leigusamninga eftir tekjum 31.12.2018	Hlutfall	Fjöldi samninga
0-3 ár	22%	226
3-7 ár	22%	126
7-10 ár	31%	66
10-15 ár	20%	23
>15 ár	5%	6

Tekjuvegin meðallengd leigusamninga er 7 ár miðað við leigusamninga 30. september 2019.

Leigusamningar eftir starfsemi leigutaka	Leigjanlegt rými (m²)	Útleigu-hlutfall	Tekjuvegin meðallengd	Meðalleiga (kr./m²)
Verslunar- og þjónustuhúsnæði	122.941	95%	5 ár	2.000
Skrifstofu- og atvinnuhúsnæði	123161	96%	8 ár	2.500
Iðnaðar- og geymsluhúsnæði	65.097	96%	6 ár	1.500
Íþróttar-, mennta- og afþreyingarhúsnæði	47.538	100%	9 ár	2.300
Hótel	18.209	100%	10 ár	3.800
Samtals	305.302	95%	7 ár	2.200

Leigjanlegt rými í ofangreindri töflu er skilgreint sem heildarstærð fasteignasafns félagsins, að frádregnum sameignarfermetrum í Smáralind.

Samkvæmt áhættustefnu Regins flokkar félagið leigutaka eftir tegund rekstrar og fjárhagslegum styrk. Til að tryggja áhættudreifingu setur Reginn mörk á dreifingu leigutaka eftir fjárhagslegum styrk og á hlutfall leigutekna frá stærsta leigjanda. Í meginatriðum flokkar félagið leigutaka sína í tvo flokka, leigutaka með lágmarksáhættu og leigutaka með almenna áhættu. Undir leigutaka með lágmarksáhættu eru opinberir aðilar, viðskiptabankar í opinberri eigu og skráð félög á markaði. Samtals eru þessir aðilar með 32% af leigutekjum félagsins.

Fjöldi leigutaka Regins er 375. Um 11% af leigutekjum félagsins á árinu 2018 komu frá stærsta leigutakanum, samanbórið við 9% á árinu 2017 (Reykjavíkurborg).

Óveruleg vanskil eru hjá viðskiptavinum Regins enda er stærstur hluti viðskiptavina opinberir aðilar og stöndug fyrirtæki.

Landfræðileg dreifing eignasafnsins

Flestar fasteignir Regins eru staðsettar á höfuðborgarsvæðinu, eða um 92% af heildar fermetrafjölda fasteignasafns félagsins. Um 45% eru í Reykjavík og 47% í nágrannasveitarfélögum innan höfuðborgarsvæðisins.

Landfræðileg dreifing fasteignasafnsins	30.09.2019
Reykjavík	52%
Höfuðborgarsvæðið utan Reykjavíkur	41%
Landsbyggðin	7%

Viðhald og endurnýjun

Viðhaldskostnaður fasteigna Regins skiptist í þrennt: viðhald leigusala, viðhald leigutaka og endurnýjun í tengslum við gerð nýrra leigusamninga. Viðhald leigusala er öllu jöfnu allt víðameira viðhald utanhúss og á lóð. Viðhald leigutaka er að öllu jöfnu allt viðhald innanhúss þ.m.t. á tækjum og búnaði, þó með þeim undantekningum sem getið er um í Egilshöll og Smáralind og fjallað er um hér á eftir. Endurnýjun á sér jafnan stað upp að einhverju marki þegar fasteign er leigð út eða leigusamningar endurnýjaðir og hluti þess sem endurnýjun tekur til fer í að viðhalda eignum. Viðhaldsáætlanir eru gerðar til 5 ára við forgangsröðun viðhaldsverkefna. Einnig er gerð ítarleg áætlun til eins árs og verkefnalisti fyrir ár 2-5.

Almennt má áætla að árlegur viðhaldskostnaður fyrir fasteign geti legið á bilinu 1-2% af verðmæti eigna miðað við fasteignamat, þar af er áætlað viðhald leigusala um 0,5-1,0% og viðhald leigutaka og endurnýjunarkostnaður um 0,5-1,0%. Árlegur kostnaður Regins við viðhald eignasafns félagsins er í samræmi við framangreindar kennitölur, auk þess sem hann tekur mið af því að megnið af safninu eru nýlegar eignir í mjög góðu ástandi.

Framkvæmdastjórar meginsviða Regins sjá um skipulag og framkvæmd viðhalds eigna að því leyti sem það fellur á leigusala. Leigutaki sér almennt um viðhald innandyrna og leigusali sér um viðhald utandyra. Á þessu eru þó undantekningar í stærstu eignum Regins.

Almenna reglan varðandi viðhald fasteigna sem tilheyra atvinnueignum er að viðhald utanhúss og á lóð er á höndum leigusala.

Í Egilshöll sér leigusali um viðhald Knatthallarinnar ehf. að langmestu leyti. Leigutakar greiða hlutdeild í rekstrarkostnaði vegna sameiginlegs rýmis og lóðar. Í Kvikmyndahöllinni ehf. sjá leigutakar um viðhald innan leigurýma og greiða hlutdeild í rekstrarkostnaði sameiginlegra svæða.

Í Smáralind sér leigusali um allt viðhald og daglegan rekstur utan leigurýma. Leigutakar greiða rekstrargjald fyrir hvern leigðan fermetra sem stendur m.a. undir viðhaldi á fasteign og lóð auk markaðskostnaðar o.fl.

Öllum stærri viðhalds og framkvæmdaverkefnum er útvístað til þriðja aðila. Þeim er ýmist stýrt af starfsmönnum félagsins eða þætti einnig útvístað, fer það eftir umfangi og eðli framkvæmda. Minniháttar viðhald er innt af hendi af fastráðnum iðnaðarmönnum félagsins.

Þróunareignir og eignarhlutar

Bókfært virði þróunareigna og eignarhluta Regins var 805 m.kr. þann 31.12.2018 eða 0,6% af bókfærðu virði eignasafnsins.

Reginn er aðili að skipulagi og uppbyggingu svæðis undir verslun og þjónustu sunnan Smáralindar (Smárabbyggð). Deiliskipulag fyrir svæðið var staðfest árið 2016 og sama ár var undirritaður samstarfssamningur við Kópavogsbæ og Smárabbyggð ehf. um uppbyggingu svæðisins. . Reginn og Smárabbyggð ehf. áttu saman félagið 201 Miðbær ehf. sem átti byggingarétt á tilteknum lóðum innan reitsins. Reginn seldi 50% hlut inn í félaginu 201 Miðbær ehf. til GAMMA Capital Management hf. Sem hluti uppgjörs framangreindra viðskipta, sem fór fram á árinu 2019, eignaðist Reginn hlutdeildarskírteini í fagfjárfestasjóðnum GAMMA: 201, virði þeirra er áætlað 364 m. kr. Reginn á byggingarrétt á rúmlega 1514 þúsund fermetra á Smárabbyggðarsvæðinu og er bókfært virði hans 556 m.kr.

Reginn á 50% eignarhlut í félaginu 220 Miðbær ehf. en félagið á lóðina Strandgötu 26-30 í Hafnarfirði. Fyrirhugað er að byggja á lóðinni um 6.000 m² verslunar- og hótélbyggingu á næstu tveimur árum. Bókfært virði eignarhlutarins er 129 m.kr.

Framkvæmdir

Reginn er sífellt stækkandi félag og hluti af þeirri stækkun er framkvæmdir og uppbygging fasteigna. Meðal stærri verkefna félagsins undanfarin ár hafa verið 1) endurskipulagning og uppfærsla á Smáralind, 2) uppbygging og þróun á verslanasvæði við Hafnartorg í miðbæ Reykjavíkur, 3) bygging alhliðaíþróttahúss við Egilshöll ásamt 4) uppbygging og þróun Smárabbyggðar.

1) Smáralind

Á sl. þremur árum hefur verið unnið að umfangsmiklum verkefnum tengdum endurskipulagningu á Smáralind og þeim er lokið. 60% leiguréna var umbreytt á þeim tíma auk breytinga á innra skipulagi og ásýnd. Austurendi verslunarmiðstöðvarinnar var endurskipulagður þar sem verslun Hagkaupa var minnkuð og fjöldi nýrra smærri leiguréna útbúinn. Í vesturenda var akkerisverslun Debenhams lokað og opnuð glæsileg flaggskipsverslun H&M ásamt því að allur vesturendi Smáralindar fékk allsherjar upplýtingu með glæsilegum nýjum inngangi og uppfærðri göngugötu. Strax í kjölfarið á opnun H&M opnaði ZARA flaggskipsverslun sína á tveimur hæðum í Smáralind og varð um leið eina verslun ZARA á Íslandi. Í kjölfarið hafa verslanir H&M Home, New Yorker, Monki og Weekday opnað í Smáralind.

Tekist hefur að landa þekktum erlendum keðjum til landsins í bland við sterka innlenda aðila. Hlutfall alþjóðlegra verslana og veitingastaða í Smáralind er í dag um 50% af verslunarfermetrum Smáralindar. Aukinn gestafjöldi hefur fylgt þeim miklu breytingum sem hafa átt sér stað í Smáralind. Framundan eru ýmsar stærri framkvæmdir s.s. stækkun á Smárabíó, bætt umferðarflæði og uppfærsla á suðausturgangi og inngangi. Markmið Smáralindar er einnig að auka hlutfall veitingastaða í Smáralind í samræmi við það sem er að gerast í nágrennalöndunum, auk þess að bæta í flóru alþjóðlegra verslana.

2) Hafnartorg

Byggingarframkvæmdir við Hafnartorg, nýtt verslana- og þjónusturými í miðborg Reykjavíkur, ganga vel og samkvæmt áætlun. . Fyrsta verslunin á Hafnartorgi opnaði 12. október 2018 og varð það H&M og H&M Home. Frá þeim tíma hafa eftirtaldar verslanir opnað: COS, Collections, GK Reykjavík, Frank Michelsen, Optical Studio auk veitingastaðarins Joe and the Juice. Enn fremur hefur verið innleidd sorpflokkunarstöð sem leiðir til flokkunar á sorpi frá leigutökum auk bættrar aðstöðu fyrir hjólandi og aðgengi í bílakjallara. Búið er við að Reginn fái rými í Austurhöfn afhent í byrjun árs 2020 og er undirbúningur að útleigu rýma hafinn.

3) Egilshöll

Framkvæmdum við byggingu á nýju alhliða íþróttahúsi við Egilshöll lauk haustið 2018. Íþróttahúsiðrúmar tvo handboltavelli í fullri stærð ásamt aðstöðu fyrir aðra íþróttastarfsemi. Reginn mun áfram vinna að endurskoðun á heildarskipulagi Egilshallar með öllum hagsmunaaðilum á svæðinu til að skapa sóknarfæri til framtíðar en mikill ónýttur byggingaréttur er enn til staðar á lóðinni.

4) Smárabbyggð

Á síðustu árum hefur Reginn, í samstarfi við Kópavogsbæ og aðra eigendur að Smárabbyggðarsvæðinu, unnið að því að endurskipuleggja nánasta umhverfi sunnan Smáralindar. Tilgangur þess hefur verið að styrkja Smáralind og svæðið í heild sem verslunar- og þjónustusvæði sem og koma þar fyrir vönduðu og glæsilegu íbúðarsvæði. Það er mat félagsins að veruleg jákvæð áhrif verði til frambúðar með tilkomu nýrrar íbúðabyggðar í nágrenni verslunarmiðstöðvarinnar.

Fjárfestingar

Þann 18. maí 2018 undirritaði Reginn kaupsamning um fyrirhuguð kaup á öllu hlutfé dótturfélaga FAST-1 slhf., HTO ehf. og FAST-2 ehf. Fasteignasafn félaganna telur samtals 44 þúsund fermetra ásamt bílakjallara með yfir 600 bílastæðum. Kaupin miðuðust við að heildarvirði eignasafnsins væri 22.717 m.kr. Samkeppniseftirlíð taldi ekki ástæðu til að aðhafast vegna samrunans. Í september 2018 tilkynnti Reginn hf. um niðurstöðu skuldabréfaútboðs en þá lauk útboði á skuldabréfaflokki félagsins REGINN250948 sem gefinn var út undir útgáfuramma félagsins. Seld voru skuldabréf fyrir 17.180 m.kr, skuldabréfin báru 3,6% fasta verðtryggða vexti, voru til 30 ára og seld á pari. Flokkurinn var veðtryggður með sértæku tryggingarfyrirkomulagi og hluti af fjármögnun Regins í tengslum við kaup á dótturfélögum FAST-1 slhf. Afhending alls hlutfjár fór fram 21. september 2018.

Þann 30. maí 2017 undirritaði Reginn kaupsamning um kaup á 55% hlut í fasteignafélaginu FM-hús ehf. en fasteignasafn félagsins er samtals 10.500 fermetrar. Heildarvirði eignasafnsins var 3.560 m.kr. en samhliða kaupunum var ákveðið að félagið færi í frekari fjárfestingar og fjárfesti félagið fyrir 1.650 m.kr. á árinu 2017. Við uppgjör kaupanna sem átti sér stað 17. ágúst 2017 var undirritað hluthafasamkomulag milli Regins og annarra hluthafa FM-húsa sem tryggði Reginn kauprétt á 45% hlutfjár í félaginu í átján mánuði frá undirritunardegi hluthafasamkomulagsins. Reginn nýtti kaupréttinn á 45% í félaginu þann 12. apríl 2018. Félagið tilkynnti um skráningu á hækkun hlutfjár hjá Fyrirtækjaskrá og Nasdaq Verðbréfamiðstöð daginn eftir.

Fasteignamarkaðurinn

Reginn starfar á íslenska fasteignamarkaðinum og fjárfestir í vel staðsettum fasteignum á eftirsóttum svæðum og rekur atvinnuhúsnaði. Fasteignasafnið er eingöngu samsett úr atvinnuhúsnaði í flokkunum verslunarhúsnaði, íþróttir, menntun og afþreying, skrifstofuhúsnaði, hótél- og ferðaþjónustuhúsnaði sem og iðnaðar- og geymsluhúsnaði.

Stærð atvinnuhúsnaðismarkaðarins

Samkvæmt Þjóðskrá Íslands nam heildarframboð atvinnuhúsnaðis á höfuðborgarsvæðinu 6,9 milljónum fermetra í árslok 2017. Með höfuðborgarsvæðinu er átt við sveitarfélögin Reykjavík, Seltjarnarnes, Kópavog, Garðabæ, Hafnarfjörð og Mosfellsbæ.

Helstu aðilar á leigumarkaði atvinnuhúsnaðis

Umsvifamestu fasteignafélögin á íslenska fasteignamarkaðinum sem sérhæfa sig í útleigu atvinnuhúsnaðis eru auk Regins, Reitir fasteignafélag hf. og Eik fasteignafélag hf. Öll þessi félög eru með skráð hlutabréf í Kauphöll Íslands.

Markaðshlutdeild Regins á þeim markaði sem það starfar á hefur ekki verið skilgreind opinberlega. Samkvæmt ákvörðun Samkeppniseftirlitsins nr. 27/2017 um kaup Regins á hlut í FM-húsum ehf.⁶, nr. 5/2016 um kaup Regins

⁶ http://www.samkeppni.is/media/akvardanir-2017/Akvordun_27_2017_Kaup-Regins-a-FM-Husum.pdf

á fasteignafélagunum Ósvör ehf. og CFV 1 ehf.⁷, nr. 20/2018 um kaup Reita fasteignafélags hf. á öllu hlutafé í Vínlandsleið ehf.⁸, nr. 24/2018 um kaup Regins hf. á FAST-2 ehf. og HTO ehf.⁹, og nr. 9/2019 um samruna Haga hf., Olíuverzlunar Íslands hf. og DGV ehf.¹⁰, var það álit Samkeppniseftirlitsins að Reginn, Reitir fasteignafélag hf. og Eik fasteignafélag hf. eigi samanlagt um 70% af markaðnum á útleigu atvinnuhúsnaðis til ótengdra aðila og er markaðshlutdeild næsta aðila mun lægri. Nokkuð er um minni fyrirtæki í þessari starfsemi sem hafa undir 5% markaðshlutdeild. Samkeppniseftirlitið skilgreinir markaðinn sem: Útleiga á atvinnuhúsnaði til ótengdra aðila.

⁷ <http://www.samkeppni.is/media/akvardanir2016/Akvordun-5-2016-Kaup-Regins-hf.-a-fasteignafelogunum-Osvor-ehf.-og-CFV-1-ehf.pdf>

⁸ http://www.samkeppni.is/media/akvardanir-2018/akvordun_20_2018_Samruni-Reita-fasteignafelags-hf-og-Vinlandsleidar-ehf.pdf

⁹ https://www.samkeppni.is/media/akvardanir/24_2018.pdf

¹⁰ <https://www.samkeppni.is/media/akvardanir/Akvordun-Hagar-Olis-DGV-eintak-an-trunadar.pdf>

Starfsmenn

Hjá Reginn starfar reynslumikið starfsfólk með fjölbreyttan bakgrunn. Áhersla er lögð á gott starfsumhverfi og stuðla þannig að ánægju starfsmanna. Fastráðnir starfsmenn Regins eru 59 talsins. Gildandi starfskjarastefna Regins var samþykkt á aðalfundi félagsins 14. mars 2019. Markmið hennar er að laða til sín hæfustu stjórnendur og starfsmenn á hverjum tíma og með því viðhalda samkeppnisstöðu félagsins. Til að tryggja markmið félagsins er nauðsynlegt að stjórn Regins hafi heimild til að bjóða samkeppnishæf laun og aðrar greiðslur til stjórnenda og starfsmanna sem tíðkast hjá sambærilegum félögum. Stefnan hvetur til ábyrgðar í rekstri og á að vera liður í að gæta að langtímahagsmunum hluthafa, viðskiptavina, starfsfólks og annarra hagsmunaaðila. Þrír stjórnarmeðlimir sitja í starfskjaranefnd Regins. Hlutverk starfskjaranefndar er að fylgjast með að starfskjör æðstu stjórnenda séu innan ramma starfskjarastefnunnar sem samþykkt er af stjórn og tekin til afgreiðslu á aðalfundi á hverju ári.

STJÓRNARHÆTTIR, STJÓRN OG STJÓRNENDUR

Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Regins eru í samræmi við lög nr. 2/1995, um hlutafélög og taka mið af Leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja, sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins, 5. útgáfa 2015 (hér eftir „Leiðbeiningar um stjórnarhætti“). Þar sem Reginn er með skráð hlutabréf í Kauphöllinni ber því að fylgja Leiðbeiningum um stjórnarhætti. Stjórnarháttaryfirlýsing Regins er í viðauka við ársreikning félagsins fyrir árið 2018 sem og á vefsíðu Regins, <https://www.reginn.is/media/2321/reginn-hf-stjornarhattayfirlysing-2018.pdf>.

Stjórn og stjórnendur

Nafn	Staða	Helstu störf utan útgefanda	Hagsmunatengsl
Stjórn			
Tómas Kristjánsson	Formaður stjórnar	Framkvæmdastjóri og annar af tveimur eigendum Siglu ehf., stjórnarformaður NV lóða ehf., Klasa ehf., Smárabbyggðar ehf., Gana ehf., Elliðaárvogs ehf., Heljarkambs ehf., Nesvalla ehf., Grunns I ehf. meðstjórnandi Siglu ehf., Húsafell hraunlóðir ehf., Húsafell Resort ehf. og Húsafell Giljaböð ehf.	Tómas á 50% eignarhlut í Siglu ehf., sem á 5,48% eignarhlut í Regin. Tómas hefur engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila, samkeppnisaðila og við hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu. Tómas er stjórnarformaður hjá Smárabbyggð ehf., sem kemur að uppbyggingu íbúðabyggðar sunnan Smáralindar.

Albert Þór Jónsson	Varaformaður stjórnar	Sjálfstætt starfandi, stjórnarmaður í Gneis ehf.	Albert á 150.000 hluti í Regin. Albert hefur engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila, samkeppnisaðila og við hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu.
Bryndís Hrafnkelsdóttir	Meðstjórnandi	Forstjóri Happraættis Háskóla Íslands, stjórnarformaður Ofanleitis 1 ehf. Formaður skólanefndar Verzlunarskóla Íslands og varamaður í stjórn Tryggingamiðstöðvarinnar hf.	Bryndís á 18.000 hluti í Regin. Bryndís hefur engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila, samkeppnisaðila og við hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu.
Guðrún Tinna Ólafsdóttir	Meðstjórnandi	Rekstrarstjóri verslunarsviðs Fríhafnarinnar ehf. frá 2018	Guðrún hefur engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila, samkeppnisaðila og við hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu.
Heiðrún Emilía Jónsdóttir	Meðstjórnandi	Sjálfstætt starfandi lögmáður, stjórnarmaður í Icelandair Group og Íslandsbanka hf.	Heiðrún hefur engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila, samkeppnisaðila og við hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu.
Hjördís Dröfn Vilhjálmsdóttir	Varamaður í stjórn og formaður endurskoðunarnefndar	Sjálfstætt starfandi, stjórnarformaður Listdansskóla Íslands ses. og varamaður í Fjármálaráði.	Hjördís hefur engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila, samkeppnisaðila og við hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu.
Finnur Reyf Stefánsson	Varamaður í stjórn	Stjórnarmaður og annar tveggja eigenda Siglu ehf. Stjórnarseta í ýmsum dóttur- og hlutdeildarfélagum Siglu ehf. og Klasa ehf.	Finnur á 50% eignarhlut í Siglu ehf. sem á 5,48% eignarhlut í Regin. Finnur hefur engin hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila,

			samkeppnisaðila og við hluthafa sem eiga meira en 10% í félaginu. Finnur er stjórnarmaður hjá Smáabyggð ehf., sem kemur að uppbyggingu íbúðabyggðar sunnan Smáralindar.
Framkvæmdastjórn			
Helgi S. Gunnarsson	Forstjóri		Helgi á 1.522.000 hluti í Regin í gegnum B38 ehf.
Baldur Már Helgason	Framkvæmdastjóri verslunar og þjónust og staðgengill forstjóra		
Jóhann Sigurjónsson	Fjármálastjóri		
Páll V. Bjarnason	Framkvæmdastjóri Regins Atvinnuhúsnæðis ehf.		
Sunna Hrönn Sigmarsdóttir	Framkvæmdastjóri Knatthallarinnar ehf. og Kvikmyndahallarinnar ehf.		

Heimilisfang stjórnar og framkvæmdastjórnar Regins er Hagasmári 1, 201 Kópavogur, Ísland.

Engir hugsanlegir hagsmunaárekstrar eru á milli skyldustarfa ofangreindra stjórnarmanna og aðila að framkvæmdastjórn fyrir útgefanda og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa aðrir en þeir sem greint er frá hér að framan.

HLUTHAFAR

20 stærstu hluthafar Regins 10. desember 2019:

Nafn	Fjöldi hluta	Eignarhlutur (%)
Lífeyrissjóður verslunarmanna	206.105.301	11,29%
Gildi - lífeyrissjóður	158.201.461	8,66%
Sigla ehf.	100.000.000	5,48%
Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	99.900.000	5,47%
Birta lífeyrissjóður	87.050.743	4,77%

Stapi lífeyrissjóður	86.135.266	4,72%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	62.279.504	3,41%
Brimgarðar ehf.	50.633.333	2,77%
Lífswerk lífeyrissjóður	49.404.808	2,71%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	49.094.122	2,69%
Festa - lífeyrissjóður	48.561.245	2,66%
Global Macro Absolute Return Ad	46.771.138	2,56%
Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	41.050.160	2,25%
Stefnir - ÍS 15	35.921.595	1,97%
Stefnir - ÍS 5	33.426.432	1,83%
Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deild	33.223.500	1,82%
Arion banki hf.	30.200.000	1,65%
Júpíter - Innlend hlutabréf	26.065.098	1,43%
Kvika banki hf.	25.295.989	1,39%
FM eignir 1 ehf	25.205.819	1,38%
20 stærstu hluthafar samtals	1.294.525.514	70,88%
Aðrir hluthafar	509.788.617	27,91%
Útistandandi hlutir samtals	1.804.314.131	98,80%
Eigin hlutir Regins hf.	21.929.825	1,20%
Útgefnir hlutir	1.826.243.956	100,00%

Regin er ekki kunnugt um að félagið sé beint eða óbeint í eigu eða undir yfirráðum aðila, annarra en nefndir eru hér að framan.

AFKOMUSPÁ

Reginn kynnti afkomuspá fyrir árin 2019 - 2020 samhliða birtingu ársreiknings fyrir árið 2018 þann 13. febrúar 2019 - <https://www.regin.is/media/2281/reginn-hf-fjarfestakynning-arsuppgjor-2018.pdf>. Þær miklu nýfjárfestingar og umbreytingar á núverandi eignum félagsins eru að mestu yfirstaðnar og sjást merki þess greinilega á tekjustreymi félagsins. Stór verkefni eins og kaup á fasteignasöfnum HTO ehf. og FAST-2 ehf. skipta miklu máli fyrir tekjur og afkomu félagsins og breyta öllum kennitölum mikið. Endurskipulagningu Smáralindar er lokið og þeim framkvæmdum sem fylgdu endurskipulagningu verslanamiðstöðvarinnar lauk á árinu 2019. 81% verslunarrýma hafa verið útleigð í verslana- og þjónustueiningunni Hafnartorg, gert var ráð fyrir að sterkur tekjugrunnur á þeirri eign myndi byggjast upp á næstu þremur árum. Þetta sama á við um Austurhöfn þ.e. 2.700 m² veitinga- og verslunarymi sem liggur við hlið fimm stjörnu hótelsins Edition en reiknað er með að það svæði verði komið í rekstur vorið 2020. Áætlað var að leigutekjur félagsins árið 2019 yrðu 9.600 – 9.800 m.kr. sem er 25% aukning frá árinu 2018. Gert var ráð fyrir að tekjuaukning milli 2019 og 2020 m.v. óbreytt eignasafn yrði um 6%. Jafnframt var gert ráð fyrir að hlutfall rekstrarhagnaðar fyrir matsbreytingu deilt með leigutekjum yrði 71% á árinu 2019 en færi vaxandi upp í 73% árið 2020. Stjórnunarkostnaður félagsins var áætlaður um 4,5% af leigutekjum á árinu 2019. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna var áætlaður 22% af leigutekjum á árinu 2019.

Í uppgjörs kynningu frá 15. ágúst 2019 kom fram að mat stjórnenda væri að leigutekjur ársins myndu verða um 9.400 m.kr. sem var rétt undir neðri mörkum tekjuáætlunar sem birt var samhliða birtingu ársreiknings þann 13. febrúar 2019. Ástæða þess var seinkun á opnun útleiguryrma í Smáralind og Hafnartorgi, fyrirsjáanlegar breytingar í Höfðatorgi vegna stórra nýrra leigusamninga og breytinga í Suðurhrauni 3 vegna leigusamnings við Vegagerðina. Gert var ráð fyrir að hlutfall rekstrarhagnaðar og rekstrarkostnaðar verði í samræmi við fyrri áætlun.

Yfirlýsingu endurskoðanda félagsins vegna framangreindra upplýsinga er að finna á bls. 69 í lýsingunni.

VIÐAUKI I

Samþykktir Regins hf.

SAMÞYKKTIR FYRIR REGINN HF.

I. kafli

Nafn, heimili og tilgangur félagsins

1. gr.

Félagið er hlutafélag og er nafn þess Reginn hf.

2. gr.

Heimilisfang félagsins er að Hagasmára 1, 201 Kópavogur.

3. gr.

Tilgangur félagsins er umsýsla og rekstur fasteigna, lánastarfsemi, rekstur eignarhaldsfélaga og skyldur rekstur.

II. kafli

Hlutfé félagsins, hlutaskrá, forkaupsréttur, o.fl.

4. gr.

Hlutfé félagsins er 1.826.243.956 kr.

eittþúsundáttahundruðtuttuguogsexmilljónirtvöhundruðogfjörðtíuogþrjúþúsundníuhundruðfimmtíu tíuogsexkrónur. Hver hlutur er ein króna að nafnvirði eða margfeldi þar af. Hlutir skulu hljóða á nafn.

5. gr.

Hluthafafundur einn getur samþykkt hækkun hlutafjár í félaginu, hvort heldur með áskrift nýrra hluta eða útgáfu jöfnunarhluta. Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að öllum nýjum hlutum í hlutfalli við skráða hlutafjáreign sína. Heimilt er að víkja frá ákvæði þessu, sbr. 3. mgr. 34. gr. laga nr. 2/1995, um hlutafélög. Hluthafafundur skal taka ákvörðun um skilmála hlutafjárhækkunar, svo sem gengi hluta og greiðsluskilmála í samræmi við ákvæði 36. og 37. gr. laga nr. 2/1995, um hlutafélög.

Hluthafafundur einn getur ákveðið lækkun hlutafjár.

6. gr.

Hlutabréf félagsins eru gefin út með rafrænum hætti samkvæmt ákvæðum laga nr. 131/1997, um rafræna eignarskráningu verðbréfa. Hlutaskrá samkvæmt ákvæðum framangreindra laga skoðast sem fullgild sönnun fyrir eignarrétti að hlutum í félaginu, og skal arður á hverjum tíma, svo og tilkynningar allar, sendast til þess aðila, sem á hverjum tíma er skráður eigandi viðkomandi hluta í hlutaskrá félagsins.

7. gr.

Engar hömlur eru lagðar á rétt hluthafa til sölu á hlutum sínum. Um eigendaskipti og framkvæmd þeirra fer eftir gildandi lögum um rafræna eignaskráningu verðbréfa og reglna sem settar eru á grundvelli þeirra.

8. gr.

Hluthöfum er skylt, án nokkurrar sérstakrar skuldbindingar af þeirra hálfu, að lúta samþykktum félagsins eins og þær eru nú eða kann síðar að verða breytt á lögmætan hátt. Hluthafar verða ekki, hvorki með samþykktum né breytingum á þeim, skyldaðir til að auka hlutafjäreign sína í félaginu.

Hluthafar bera ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins umfram sinn hlut í félaginu, nema þeir taki á sig slíka ábyrgð með sérstökum löggæringi. Á þessu ákvæði getur engin breyting orðið með samþykki hluthafafundar.

9. gr.

Engin sérréttindi fylgja neinum hlut í félaginu. Hluthöfum skal ekki skylt að sæta innlausn á hlutum sínum nema lög mæli svo fyrir.

10. gr.

Heimil er notkun rafrænna skjalasamskipta og rafpósts í samskiptum milli félagsins og hluthafa í stað þess að senda eða leggja fram skjöl rituð á pappír. Nær heimildin til hvers kyns samskipta milli félagsins og hluthafa svo sem um boðun hluthafafunda, greiðslu arðs eða annarra tilkynninga sem félagsstjórn ákveður að senda skuli hluthöfum. Eru slík rafræn samskipti jafngild samskiptum rituðum á pappír.

Félagsstjórn skal setja reglur um framkvæmd rafrænna samskipta og þær kröfur sem gera skal til hugbúnaðar sem vera skal hluthöfum aðgengilegur. Þeir hluthafar sem hyggjast nýta sér rafræn samskipti við félagið með þessum hætti skulu staðfesta það í samræmi við þær reglur sem félagsstjórn setur.

11. gr.

Félaginu er óheimilt að veita lán út á hluti í félaginu nema lög leyfi.

III. kafli

Eigin hlutir

12. gr.

Félagið má ekki eiga meira en 10% af eigin hlutum. Óheimilt er að neyta atkvæðisréttar fyrir þá hluti sem félagið á sjálft.

Félagið getur aðeins eignast eigin hluti samkvæmt heimild hluthafafundar til handa félagsstjórn og skal slíkrar heimildar þá getið í sérstökum viðauka við samþykktir þessar og skal viðaukinn vera hluti af samþykktunum þann tíma sem heimildin er í gildi. Heimild til handa félagsstjórn til kaupa

á eigin hlutum má ekki vera lengri en til 18 mánaða hverju sinni. Í starfsreglum stjórnar skal setja reglur um kaup og sölu á eigin hlutum félagsins.

Eignist félagið meira en 10% af eigin hlutum skal það hlutafé selt innan sex mánaða. Reynist ekki unnt að selja hlutina sem umfram eru, skal hlutafé félagsins lækkað.

IV. kafli

Hluthafafundur

13. gr.

Æðsta vald í málefnum félagsins er í höndum lögmætra hluthafafunda.

Rétt til að sækja hluthafafundi hafa hluthafar, umboðsmenn og ráðgjafar hluthafa, endurskoðandi félagsins, framkvæmdastjóri þess og starfsmenn.

Hluthafi getur látið umboðsmann sækja hluthafafund fyrir sína hönd. Umboðsmaður skal leggja fram skriflegt eða rafrænt umboð og skal það dagsett. Umboð verða ekki afturkölluð svo gilt sé gagnvart félaginu eftir að því hefur verið framvísað við afhendingu fundargagna eða eftir setningu hluthafafundar, hvort heldur sem fyrr er. Hluthafa er heimilt að sækja fund ásamt ráðgjafa og er hluthafa heimilt að gefa honum orðið fyrir sína hönd. Ráðgjafi hefur ekki tillögurétt eða atkvæðisrétt á hluthafafundum.

Endurskoðandi félagsins og framkvæmdastjóri hafa fullt málfrelsi og tillögurétt á hluthafafundum, þótt þeir séu ekki hluthafar. Framkvæmdastjóra er heimilt að bjóða sérfræðingum setu á einstökum hluthafafundum, ef leita þarf álits þeirra eða aðstoðar. Starfsmenn hafa ekki rétt til að taka til máls, né hafa þeir tillögurétt eða atkvæðisrétt á hluthafafundum.

14. gr.

Aðalfund skal halda fyrir lok aprílmánaðar ár hvert.

Til aðalfundar skal boða með auglýsingu sem birt er í dagblöðum eða á annan jafn sannanlegan hátt með skemmst þriggja vikna fyrirvara. Um efni fundarboðs skal fara skv. ákvæðum laga nr. 2/1995 um hlutafélög.

Aðalfundur er lögmætur ef löglega er til hans boðað, án tillits til þess hversu margir sækja hann.

15. gr.

Á aðalfundi skulu tekin til afgreiðslu eftirfarandi mál:

1. Skýrsla stjórnar um starfsemi félagsins sl. starfsár.
2. Ársreikningur fyrir liðið starfsár ásamt skýrslu endurskoðanda lagður fram til staðfestingar.
3. Ákvörðun um greiðslu arðs og meðferð hagnaðar eða taps á næstliðnu reikningsári.
4. Tillaga stjórnar um starfskjarastefnu lögð fram til samþykktar.
5. Ákvörðun um heimild til stjórnar um kaup á eigin bréfum.
6. Tillögur til breytinga á samþykktum, ef einhverjar hafa borist.
7. Kosning félagsstjórnar.
8. Kosning endurskoðanda.

9. Kosning nefndarmanna í tilnefningarnefnd, sé skipunartími nefndarmanna liðinn eða ef nefndarmaður hefur látið af störfum.
10. Ákvörðun um þóknun til stjórnarmanna og til nefndarmanna tilnefningarnefndar fyrir næsta kjörtímabil.
11. Önnur mál.

16. gr.

Aukafundi skal halda, þegar stjórn þykir við þurfa, samkvæmt fundarályktun, eða ef kjörinn endurskoðandi eða hluthafar sem ráða yfir minnst 1/20 hlutafjárins krefjast þess skriflega og greina fundarefni, enda skal þá boða til aukafundar innan 21 sólarhringa frá því að krafan barst stjórn í hendur.

Til aukafunda skal boða með minnst þriggja vikna fyrirvara og lengst fjögurra vikna fyrirvara. Séu allir hluthafar mættir, eða umboðsmenn þeirra, geta þeir gefið undanþágu frá þessu ákvæði. Boða skal aukafundi með auglýsingu sem birt er í dagblöðum eða á annan jafn sannanlegan hátt. Um lögmæti aukafunda skulu gilda sömu reglur og um lögmæti aðalfundar, sbr. 2. mgr. 14. gr. samþykkt þessa.

17. gr.

Stjórn er heimilt að halda hluthafafundi með rafrænum hætti, hvort heldur að hluta eða öllu leyti.

Telji stjórn að tiltækur sé nægilega öruggur búnaður til að halda rafrænan fund og ákveði stjórn að nýta heimild skv. 1. mgr. skal þess getið sérstaklega í fundarboði. Upplýsingar um nauðsynlegan tæknibúnað fyrir hluthafa, hvernig þeir skuli kynna þátttöku sína, hvernig atkvæðagreiðslan fer fram og hvar hluthafar geti nálgast leiðbeiningar um fjarskiptabúnað, aðgangsorð til þátttöku á fundinum og aðrar upplýsingar, skulu koma fram í fundarboði. Jafngildir innslegið aðgangsorð í tiltekinn fjarskiptabúnað undirskrift viðkomandi hluthafa og telst staðfesting á þátttöku hans á hluthafafundinum.

Hluthafar sem hyggjast sækja hluthafafund sem stjórn hefur ákveðið að halda með rafrænum hætti skv. 1. mgr. þessarar greinar, skulu tilkynna skrifstofu félagsins þar um með fimm daga fyrirvara og leggja samtímis fram skriflegar spurningar eða eftir atvikum skjöl sem þeir óska eftir að tekin verði fyrir á fundinum.

Ef stjórn telur ekki framkvæmanlegt að gefa hluthöfum kost á þátttöku á rafrænum hluthafafundi skal hluthöfum gefinn kostur á að greiða atkvæði um tillögur eða taka þátt í kosningum bréflega. Skal í fundarboði kveðið á um hvernig slík atkvæðagreiðsla skuli framkvæmd. Geta hluthafar óskað eftir að fá atkvæðaseðil sendan sér og skal skrifleg beiðni þar um hafa borist skrifstofu félagsins fimm dögum fyrir auglýstan hluthafafund. Einnig geta hluthafar vitjað atkvæðaseðla sinna á skrifstofu félagsins frá sama tíma og greitt þar atkvæði.

18. gr.

Hver hluthafi á rétt á að fá ákveðið mál tekið til meðferðar á hluthafafundi, ef hann gerir skriflega kröfu um það til stjórnar með það löngum fyrirvara, að unnt sé samkvæmt samþykktum þessum að taka málið á dagskrá fundarins.

Í fundarboði skal greina málefni þau, sem taka á til meðferðar á hluthafafundi. Viku fyrir hluthafafund hið skemmsta (tveimur vikum fyrir aðalfund) skal dagskrá, endanlegar tillögur, svo

og ársreikningur (í móðurfélagi einnig samstæðureikningur), skýrsla stjórnar og skýrsla endurskoðenda auk tillagna félagsstjórnar um starfskjarastefnu félagsins, sé um aðalfund að ræða, lögð fram hluthöfum til sýnis á skrifstofu félagsins, birtar á heimasíðu þess og samtímis send sérhverjum skráðum hluthafa sem þess óskar.

Mál sem ekki hafa verið greind á dagskrá er ekki unnt að taka til úrlausnar á hluthafafundi. Þótt máls hafi ekki verið getið á dagskrá, kemur það þó ekki í veg fyrir að ákveðið sé að boða til aukafundar til þess að fjalla um málið, auk þess sem aðalfundur getur ávallt afgreitt mál, sem skýlt er að taka til meðferðar samkvæmt lögum eða samþykktum.

Löglega frambornar viðauka- og breytingatillögur má bera upp á fundinum sjálfum, enda þótt þær hafi ekki legið frammi hluthöfum til sýnis.

19. gr.

Formaður stjórnar eða kjörinn fundarstjóri stjórnar hluthafafundum og kjöri fundarritara. Fundarstjóri athugar í upphafi fundarins, hvort löglega hafi verið til hans boðað, svo og hvort fundur sé lögmætur að öðru leyti og lýsir hann því yfir hvort svo sé. Hann stýrir jafnframt öllum umræðum og atkvæðagreiðslum.

Þegar fundur hefur verið settur, skal gerð skrá yfir hluthafa og umboðsmenn hluthafa, sem sækja fund, til þess að ljóst sé hversu mörgum hlutum og atkvæðum hver þeirra ræður yfir.

20. gr.

Fundarritari heldur fundargerðarbók. Í fundargerðarbók skal skrá ákvarðanir hluthafafundar ásamt úrslitum atkvæðagreiðslna. Skrá yfir viðstadda hluthafa og umboðsmenn þeirra skal færð í fundargerðarbók eða fylgja henni. Fundargerð skal lesin upphátt fyrir fundarlok og skal skrá þar þær athugasemdir sem kunna að koma fram. Fundarstjóri og fundarritari skulu undirrita fundargerðarbók.

Í síðasta lagi 14 dögum eftir hluthafafund skulu hluthafar eiga aðgang að fundargerðarbók eða staðfestu endurriti fundargerðar á skrifstofu félagsins. Fundargerðarbók skal varðveitt með tryggilegum hætti.

Skráðar fundargerðir skulu vera full sönnun þess sem farið hefur fram á fundum.

21. gr.

Á hluthafafundum fylgir eitt atkvæði hverri einni krónu í hlutafé.

Á hluthafafundum ræður afl atkvæða nema öðruvísi sé fyrir mælt í samþykktum þessum eða lögum. Nú verða atkvæði jöfn við kosningu eða atkvæðagreiðslu og telst tillaga þá fallin. Atkvæðagreiðslur og kosningar skulu vera skriflegar ef einhver atkvæðisbærra fundarmanna krefst þess.

V. kafli Félagsstjórn

22. gr.

Félagið skal hafa starfandi tilnefningarnefnd sem hefur það meginhlutverk að tilnefna einstaklinga til stjórnarsetu í félaginu á aðalfundi félagsins, eða eftir atvikum á hluthafafundi þar sem stjórnarkjör er á dagskrá.

Nefndarmenn tilnefningarnefndar skulu að lágmarki vera þrír og skulu þeir kjörnir til tveggja ára á aðalfundi félagsins. Nefndin skal vera sjálfstæð í störfum sínum og skulu stjórnarmenn félagsins ekki eiga sæti í nefndinni.

Formaður tilnefningarnefndar skal kjörinn af nefndinni sjálfri á fyrsta fundi eftir skipun.

23. gr.

Stjórn félagsins skal skipuð fimm aðalmönnum og tveimur til vara, kjörnum á aðalfundi til eins árs í senn. Um hæfi þeirra fer að lögum.

Við stjórnarkjör skal tryggja að kynjahlutfall stjórnar sé sem jafnast og að hlutfall hvors kyns sé ekki lægra en 40%. Sama gildir um kynjahlutföll meðal varamanna en hlutföllin í stjórn og varastjórn skulu þó í heild vera sem jöfnust.

Ef ljóst er fimm dögum fyrir aðalfund að komandi stjórn mun ekki uppfylla skilyrði um kynjahlutföll samkvæmt 2. mgr. 23. gr. samþykkt þessara skal sitjandi stjórn birta tilkynningu þess efnis að framboðsfrestur til stjórnar hafi verið framlengdur. Skal stjórn þá einungis taka við framboðum einstaklinga af því kyni sem hallar á. Hafi frambjóðendur af því kyni sem hallar á ekki boðið sig fram tveimur dögum fyrir aðalfund skal stjórn boða til framhaldsaðalfundar 3-4 vikum eftir aðalfund og auglýsa að nýju eftir framboðum. Skal boða til framhaldsaðalfundar svo oft sem þörf krefur til þess að ná kynjahlutfalli skv. 2. mgr. 23. gr. og skal stjórn sitja þar til slíku kynjahlutfalli er náð.

Náist kynjahlutföll 2. mgr. 23. gr. ekki við kosningu stjórnar á hluthafafundi skal sá er fékk flest atkvæði af þeim sem náðu ekki kjöri, og er af því kyni sem hallar á, taka sæti þess er fæst atkvæði fékk af þeim sem náðu kjöri, og er af fjölmennara kyninu. Hafi slík kynjahlutföll ekki enn náðst skal sá er fékk næstflest atkvæði af þeim sem náðu ekki kjöri, og er af því kyni sem hallar á, taka sæti þess er næstfæst atkvæði fékk af þeim sem náðu kjöri, og er af fjölmennara kyninu.

24. gr.

Stjórnarkjör fer fram sem meirihlutakosning milli einstaklinga.

Stjórnarkjör skal jafnan vera skriflegt, ef tillögur koma fram um fleiri menn en kjósa skal um. Ef hluthafar félagsins eru 200 eða fleiri og hluthafar sem ráða yfir minnst 1/10 hlutafjárins krefjast þess, skal beita hlutfalls- eða margfeldiskosningu við kjör stjórnarmanna. Séu hluthafar færri en 200 þurfa hluthafar sem ráða yfir 1/5 hluta hlutafjárins að standa að kröfunni. Komi fram krafa frá fleiri en einum hluthafahópi og krafist er bæði hlutfalls- og margfeldiskosninga skal þá beitt margfeldiskosningu. Krafa um þetta skal hafa borist stjórn félagsins minnst fimm dögum fyrir hluthafafund.

Tilkynna skal skriflega skemmst sjö dögum fyrir hluthafafund, þar sem kjósa á félagsstjórn, um framboð til stjórnar. Í tilkynningu um framboð til stjórnar skal gefa, auk nafns frambjóðanda, kennitölu og heimilisfangs, upplýsingar um aðalstarf, önnur stjórnarstörf, menntun, reynslu og hlutafjáreign í félaginu. Þá skal einnig upplýsa um hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila og samkeppnisaðila félagsins, sem og hluthafa sem eiga meira en 10% hlut í félaginu.

8/11

25. gr.

Stjórn félagsins kys sér formann, en að öðru leyti skiptir hún með sér verkum eins og þurfa þykir.

Formaður kveður stjórn til funda og stýrir þeim. Fundi skal halda hvenær sem hann telur þess þurfa. Formanni er auk þess skylt að boða til stjórnarfundar að kröfu eins stjórnarmanns eða framkvæmdastjóra. Stjórnarfundir skulu boðaðir með minnst sólarhrings fyrirvara. Stjórnarfundir eru ályktunarbærir ef meirihluti stjórnarmanna er mættur. Afl atkvæða ræður úrslitum við afgreiðslu máls. Falli atkvæði jöfn ræður atkvæði formanns.

Stjórn skal halda fundargerðarbók um það sem gerist á stjórnarfundum og staðfesta fundargerðir með undirskrift sinni.

26. gr.

Stjórn hefur yfirumsjón með því að starfsemi félagsins sé í samræmi við þau lög sem um starfsemi þess gilda, reglur og samþykktir og hefur eftirlit með rekstri félagsins.

Stjórn setur sér starfsreglur þar sem nánar er kveðið á um framkvæmd starfa þess. Í reglunum skal fjallað sérstaklega um skiptingu starfa stjórnar, starfslýsingu stjórnar, stjórnarformanns og framkvæmdastjóra, boðun hluthafafunda, tíðni þeirra, þátttakendur og fyrirkomulag þeirra, ákvörðunarvald og atkvæðisgreiðslur á vettvangi stjórnar, fundargögn og fundargerðir, undirnefndir stjórnar, skyldur þeirra og ákvörðunarvald, framkvæmd árlegs árangursmats, söfnun og veiting upplýsinga frá framkvæmdastjóra og undirnefndum til stjórnar, þagnar- og trúnaðarskyldu, vanhæfi, tengingu við aðrar reglur innan félagsins, s.s. leiðbeiningar um góðar stjórnarhætti, sem og aðrar reglur og tilmæli eftir því sem við á, t.d. reglur Fjármálaeftirlitsins og Kauphallar.

Einungis stjórn getur veitt prókúruumboð fyrir félagið.

Undirskrift meirihluta stjórnar þarf til að skuldbinda félagið.

27. gr.

Ef kjörnar eru nefndir á vegum stjórnar samkvæmt ákvæðum í starfsreglum stjórnar skulu niðurstöðu þeirra einungis vera leiðbeinandi fyrir stjórn félagsins og hún ekki bundin af þeim við afgreiðslu einstakra mála nema mælt sé fyrir á annan veg í lögum.

VI. kafli

Framkvæmdastjóri

28. gr.

Framkvæmdastjóri skal hafa prókúru fyrir félagið og vera heimilt að skuldbinda það. Stjórn annast ráðningu framkvæmdastjóra og ákveður starfskjör hans. Framkvæmdastjóri skal fullnægja öllum þeim hæfniskröfum sem lög um hlutafélög kveða á um á hverjum tíma.

Stjórn staðfestir ráðningu staðgengils framkvæmdastjóra samkvæmt tillögu hans. Stjórn skal setja reglur um verkaskiptingu stjórnar og framkvæmdastjóra, sem taka skulu mið af ákvæðum laga um hlutafélög.

Framkvæmdastjóri situr fundi stjórnar nema stjórn ákveði annað. Framkvæmdastjóri skal framfylgja þeim ákvörðunum sem teknar eru af meirihluta stjórnar á stjórnarfundum.

Framkvæmdastjóri fer með stjórn á daglegum rekstri félagsins og hefur heimild til að skuldbinda félagið. Framkvæmdastjóri tekur ákvarðanir um heimildir einstakra starfsmanna til að skuldbinda félagið í samræmi við þær reglur sem stjórn setur. Hann kemur fram fyrir þess hönd í öllum málum sem varða óvenjulegan rekstur. Framkvæmdastjóri skal bera undir stjórn þær ráðstafanir sem talist geta óvenjulegar og/eða verulegar.

Framkvæmdastjóri sér um reikningshald og ráðningu starfsliðs. Framkvæmdastjóra ber að veita stjórnarmönnum og endurskoðanda félagsins allar upplýsingar um rekstur þess sem þeir kunna að óska og veita ber samkvæmt lögum.

VII. kafli

Reikningar og endurskoðun

29. gr.

Á aðalfundi skal kjósa félaginu einn löggiltan endurskoðanda eða endurskoðunarfélag til eins árs í senn. Skal endurskoðandi rannsaka reikninga félagsins og öll reikningsgögn fyrir hvert starfsár og skal hafa aðgang að öllum bókum félagsins og skjölum í þeim tilgangi.

Endurskoðandi skal fullnægja þeim hæfisskilyrðum sem lög gera ráð fyrir á hverjum tíma.

30. gr.

Reikningsár félagsins er almanaksárið. Framkvæmdastjóri og stjórn semja á hverju ári ársreikning og ársskýrslu. Ársreikningur og ársskýrsla mynda eina heild.

Ársreikningur skal gerður samkvæmt lögum, reglum og góðri reikningsskilavenju, bæði að því er varðar mat á hinum ýmsu liðum, uppsetningu, sundurliðun, skýringum og heitum einstakra liða hans.

31. gr.

Endurskoðandi skal endurskoða ársreikning félagsins í samræmi við lög og góða endurskoðunarvenju. Endurskoðandi skal að lokinni endurskoðun árita ársreikninginn og skal árituninni fylgja ársreikningnum sem skýrsla hans. Skal ársreikningurinn og endurskoðunarskýrslan liggja frammi a.m.k. vikutíma fyrir aðalfund hluthöfum til sýnis.

Ákvæði þessa kafla skulu með sama hætti gilda um samstæðureikning félagsins eftir því sem við getur átt.

IX. kafli

Breytingar á samþykktum félagsins

32. gr.

Samþykktir félagsins, umfram það sem lög um hlutafélög og samþykktir þessar leyfa, verður einungis breytt með lögmætum hluthafafundi. Ákvörðun um breytingar á samþykktum verður því aðeins gild að hún hljóti samþykki minnst 2/3 hluta greiddra atkvæða svo og samþykki hluthafa

sem ráða yfir minnst 2/3 hlutum þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á hluthafafundinum, nema á annan hátt sé mælt fyrir í samþykktum þessum.

Samþykki allra hluthafa þarf til þess að ákvarðanir um eftirtaldar breytingar á samþykktum verði gildar:

1. Að skerða rétt hluthafa til arðgreiðslu eða til annarrar úthlutunar úr hendi félagsins, öðrum en hluthöfum til hagsbóta.
2. Að auka skuldbindingar hluthafa gagnvart félaginu.
3. Að takmarka heimild hluthafa til meðferðar á hlutum sínum eftir ákvæðum 22. og 23. gr. laga nr. 2/1995, um hlutafélög, eða skylda hluthafa til að þola innlausn á hlutum sínum án þess að um slit félagsins sé að ræða.

Ákvörðun um breytingu á samþykktum, sem skerðir rétt hluthafa til arðs eða annarrar greiðslu af eignum félagsins án þess þó að 1. tl. 1. mgr. 94. gr. laga um hlutafélög eigi við, er aðeins gild ef hluthafar, sem ráða yfir meira en 9/10 þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á hluthafafundi, samþykki hana.

Ákvörðun um breytingu á samþykktum, sem raska réttarsambandinu milli hluthafa s.s. atkvæðisrétti og jafnræði þeirra í milli verður ekki breytt nema með samþykki 9/10 hluta allra atkvæða sbr. 94. gr. laga um hlutafélög.

X. kafli

Slit og sameining félagsins

33. gr.

Til að ákvörðun um slit, skipti eða sameiningu félagsins við annað félag sé gild þarf atkvæði hluthafa sem ráða 9/10 hluta heildarhlutafjár félagsins.

Hluthafafundur, sem tekið hefur löglega ákvörðun um slit félagsins, skal einnig ákveða ráðstöfun eigna og greiðslu skulda. Hluthafafundur skal kjósa tvo menn í skilanefnd sem fer með slit félagsins í samræmi við ákvæði laga um hlutafélög.

XI. kafli

Almenn ákvæði

34. gr.

Þar sem ákvæði samþykkt þessara segja ekki til um hvernig með skuli farið skal hlíta ákvæðum laga nr. 2/1995, um hlutafélög, svo og öðrum lögum er við geta átt.

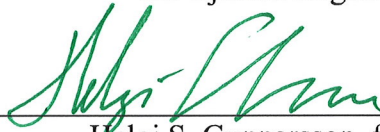
Þannig samþykkt á hluthafafundi félagsins í Reykjavík þann 7. febrúar 2012. Breytingar voru gerðar á greinum nr. 14, 18. 22 og 23 á aðalfundi þann 22. apríl 2013. 2. mgr. 4. gr. var bætt við samþykktirnar á hluthafafundi þann 11. febrúar 2014. Stjórn félagsins ákvað á fundi sínum þann 28. apríl 2014 að nýta heimild til að hækka hlutafé félagsins um kr. 128.700.000 og var heimildarákvæðið í 2. mgr. 4. gr. samþykktanna sem þá var að fullu nýtt samhliða fellt úr samþykktum félagsins. Breyting var gerð á 2. mgr. 12 gr. á aðalfundi þann 21. apríl 2015 auk þess sem stjórn félagsins var veitt heimild til kaupa á eigin hlutum, sbr. viðauki við samþykktir þessar, dags. 21. apríl 2015. Á hluthafafundi þann 22. mars 2016 var stjórn félagsins veitt heimild til að auka hlutafé félagsins um kr. 126.600.000 að nafnverði og var 2. mgr. 4. gr. bætt við samþykktir félagsins af því tilefni. Heimildin gildir til 31.12.2016. Á sama hluthafafundi var breyting gerð á 22. gr. og 23. gr. samþykktanna. Á stjórnarfundum 22.03.2016 var ákveðið að nýta heimildina til að

87

auka hlutafé félagsins um kr. 126.600.000 að nafnverði. Þar sem heimildin hafði verið nýtt var 2. mgr. 4. gr. samþykktanna felld niður. Á hluthafafundi þann 14. mars 2018 var stjórn félagsins veitt heimild til að auka hlutafé félagsins um kr. 270.943.956 að nafnverði og var 2. mgr. 4. gr. bætt við samþykktir félagsins af því tilefni. Heimildin gildir fram að aðalfundi félagsins 2019 (áætlað 13. mars 2019). Á stjórnarfundum 12.04.2018 var ákveðið að nýta heimildina frá 14. mars 2018 að hluta, til aukningar hlutafjár að nafnverði kr. 50.411.637. Á hluthafafundi þann 13. september 2018 voru breytingar gerðar á 15. gr. samþykktanna og afgreidd tillaga um nýja 22. gr. Númer greina sem á eftir nýrri grein koma breytast í samræmi við það. Á stjórnarfundum þann 17. september 2018 var ákveðið að fullnýta heimildina frá 14. mars 2018, til aukningar hlutafjár að nafnverði 220.532.319. Þar sem heimild 2. mgr. 4. gr. samþykktanna hefur verið nýtt er heimildin felld niður. Á aðalfundi þann 14. mars 2019 var stjórn félagsins veitt heimild til kaupa á eigin hlutum, sbr. viðauki við samþykktir þessar, dags. 14. mars 2019.

Kópavogi 14. mars 2019

f.h. stjórnar Regins hf.



Helgi S. Gunnarsson, forstjóri

Viðauki

Á aðalfundi félagsins þann 14. mars 2019 var svohljóðandi tillaga samþykkt:

„Stjórn Regins hf. leggur til við aðalfund félagsins, með vísan til heimildar í 55. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög, að félaginu verði heimilt að kaupa í eitt skipti eða oftar hlutabréf í félaginu þannig að það ásamt dótturfélögum þess eigi, að öðrum lagaskilyrðum uppfylltum, allt að 10% af heildarhlutafé félagsins. Tilgangur kaupanna er að koma á viðskiptavakt með hluti í félaginu og/eða til að setja upp formlega endurkaupaáætlun samkvæmt heimild í lögum um verðbréfaviðskipti nr. 108/2007 og reglugerð nr. 630/2005 (viðauki).

Gengi hluta sem keyptir eru samkvæmt heimild þessari skal ekki vera hærra en sem nemur verði síðustu óháðu viðskipta eða hæsta fyrirbyggjandi óháða kautilboði í þeim viðskiptakerfum þar sem viðskipti með hlutina fara fram, hvort sem er hærra. Slík kaup eru þó heimil ef þau eru gerð af viðskiptavaka skv. 116. gr. laga um verðbréfaviðskipti eða á grundvelli 1. tölul. 3. mgr. 115. gr. og 2. mgr. 119. gr. laga um verðbréfaviðskipti og reglugerða sem settar eru á grundvelli 118. og 131. gr. sömu laga.

Heimild þessi gildir í 18 mánuði frá samþykkt hennar og skal hennar getið í viðauka við samþykkir Regins hf. sbr. 2. mgr. 12. gr. samþykkt félagsins“.

