



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.

Samanlagt 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 9. maí 2017, 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 skuldaskjölum 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 Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík (hér eftir „Nasdaq Iceland“ og „Kauphöllin“), sem er skipulegur verðbréfamarkaður 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 skuldaskjölum 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 skuldaskjölum 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 skilmálar fyrir hvern útgáfuhluta flokks skuldaskjala eru skilmálar skuldaskjala sem gefin eru út undir útgáfurammanum fullkláraðir. Endanlegir skilmálar verða birtir á vefsíðu útgefanda www.regin.is/fjarfestavefur/skuldabrefautbod fyrir útgáfu 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 Nasdaq Iceland.

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 Landsbankinn hf.

Dagsetning grunnlýsingarinnar er 9. maí 2017

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	26
4. Vextir	26
5. Greiðslur	30
6. Uppgreiðsla að vali útgefanda og kaup á skuldaskjölum	33
7. Skattar	33
8. Fyrning	34
9. Upplýsingakvaðir	34
10. Almennar kvaðir	35
11. Fjárhagsleg skilyrði	35
12. Yfirlýsingar	36
13. Vanefndartilvik	36
14. Gjaldfelling	37
15. Almenna tryggingarfyrirkomulagið	38
16. Sértekt tryggingarfyrirkomulag	49
17. Óveðtryggð skuldaskjöl	50
18. Upplýsingaöflun	50
19. Lög og varnarþing	50
VIÐEIGANDI ENDANLEGIR SKILMÁLAR	52
Hluti A – Samningsskilmálar	52
Hluti B – Aðrar upplýsingar	60
MIKILVÆGAR UPPLÝSINGAR	62
Um útgáfurammann	62
Heimild	62
Stærð útgáfuramman	62
Taka til viðskipta	62
Viðaukar við grunnlýsinguna	63

Birting upplýsinga	63
Gildistími og aðgengi að grunnlýsingu.....	63
Skjöl felld inn með tilvísun.....	64
Skjöl til sýnis	64
Upplýsingar frá þriðja aðila	65
Ráðgjafar	65
Yfirlýsing ábyrgðaraðila grunnlýsingar fyrir hönd útgefanda	65
Endurskoðandi	65
Skilgreiningar og skammstafanir	66
UPPLÝSINGAR UM ÚTGEFANDANN	68
Útgefandi	68
Fjárhagsdagatal	68
Ágrip af sögu	69
Skipulag samstæðunnar	69
Stefna og stefnumótun	69
Starfsemi	71
Stjórnarhættir, stjórn og stjórnendur	81
Hluthafar	82
Rekstrarspá	83

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 megi 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:

- a) Áhættuþættir sem skipta máli varðandi skuldaskjöl sem gefin eru út undir útgáfurammanum svo meta megi markaðsáhættuna sem tengist þeim.
- b) 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, vaxtaákvæðanir 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 stjórnsýslufráttavæmd 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 verðbréfiðskipti. 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 verðbréfiðskipti. 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 verðbréfiðskipti og reglugerðir settar á grundvelli laganna, reglur Fjármálaeftirlitsins 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 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 viðskipti þeirra með skuldaskjöl sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, eða óskað hefur verið eftir að tekin verða til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, gilda lög nr. 108/2007, um verðbréfiðskipti þ. á m. XIII. kafla laganna sem fjallar um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti 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 viðskiptum, viðurlögum í formi févítis og/eða að Kauphöllin taki verðbréf útgefanda úr viðskiptum. Um viðurlög við brotum á lögum nr. 108/2007, um verðbréfiðskipti fer eftir XV. kafla 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.

Markaðsáætla

Markaðsáætla 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.

Vaxtaáætla

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.

Verðtryggingaráætla

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.

Gjalddeyrisáætla

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. Gjalddeyrisáætla 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.

Seljanleikaáætla og skilvirkur eftirmarkaður

Seljanleikaáætla skuldaskjalanna felst í því að ekki reynist mögulegt að selja skuldaskjölin á eftirmarkaði 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 eftirmarkaður myndist með skuldaskjölin þó að þau kunni að vera tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfaeftirmarkaði. Við útgáfu grunnlýsingarinnar hefur ekki verið samið um viðskiptavakt með flokka skuldaskjala sem gefnir verða út undir útgáfurammanum. 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 eftirmarkaði en geta samt sem áður ekki tryggt skilvirkan eftirmarkað.

Mótaðilaáætla

Mótaðilaáætla 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 skuldaskjölum sem eru veðtryggð undir almenna tryggingarfyrirkomulaginu, Sérstök áhætta tengd skuldaskjölum sem eru veðtryggð undir sértæku tryggingarfyrirkomulagi, Sérstök áhætta tengd óveðtryggðum skuldaskjölum*).

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 skuldaskjölunum 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 lausafjáráhættu 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 skuldaskjölum sem eru veðtryggð samkvæmt almenna tryggingarfyrirkomulaginu

Áhætta vegna veðandlagsins: Til tryggingar efndum skuldbindinga samkvæmt skuldaskjölum 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 jafnrétt há 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 skuldaskjölum

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 aftur 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>.

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 undanförunum 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 staðkvæmdarfasteignum 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 fáanlegu upplýsingar og alþjóðlega matsstaðla er engin víska fyrir því að niðurstaða matsins endurspegli framtíðartekjustreymi eða raunverulegt söluverð á markaði.

Eignasamsetning

Eignasafn Regins samanstendur af 124 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 94% 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 próunarverkefnum með það að markmiði að viðhalda og auka verðmæti eigna félagsins, t.d. í Smáralind og í gegnum eignarhlut sinn í félaginu 220 Miðbær sem fyrirhugar verslunar- og hótellbyggingu á næstu tveimur árum í miðbæ Hafnarfjarðar. Einnig er Reginn aðili að deiliskipulagi á svæði undir íbúðabyggð, verslun og þjónustu sunnan Smáralindar (Smárabbyggð). Deiliskipulag fyrir svæðið hefur nú verið staðfest og undirritaður samstarfssamningur við Kópavogsbæ og Smárabbyggð ehf. um uppbyggingu svæðisins á næstu 8 árum. Eignarhlutur félagsins í svæðinu er 34%, þar að auki á félagið byggingarrétti sem ekki eru verðmetnir í ársreikningi félagsins.

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. Algengt er að minni leigubíl séu með þriggja til fimm ára leigutíma og stærri útleigurémi 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 skilvísam 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 hættu 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 hættu 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 stjórnarhátta 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 athafnaleysi 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 viðskiptaáákvæðana, 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 áætla 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 rekstrarspá með reglulegum hætti til að gefa markaðnum upplýsingar um væntingar um rekstrarafkomu félagsins. Rekstrarspáin byggir á fjölda forsendna, þ.m.t. á viðskiptaáætlun félagsins og stefnu. Reginn getur enga tryggingu veitt fyrir því að þær forsendur sem rekstrarspáin 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 rekstrarspánni kunni að standast að öðru leyti. Raunverulegar niðurstöður kunna því að vera í verulegu ósamræmi við rekstrarspána.

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 hlutafélög. 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 verðbréfavíðskipti og reglugerðir settar á grundvelli laganna, reglur FME 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 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

Í lok janúar 2017 höfðaði Norðurturninn hf. mál á hendur dótturfélagi Regins, Eignarhaldsfélaginu Smáralind ehf. og Kópavogsbæ. Annars vegar er krafist viðurkenningar á rétti til nýtingar bílastæða á lóðinni við Hagasmára 1 og hins vegar þess að felld verði úr gildi deiliskipulag Smárans, vestan Reykjanesbrautar. Málið var þingfest þann 1. febrúar 2017 í Héraðsdómi Reykjaness. Það er mat félagsins að dómsmál þetta hafi óverulega fjárhagslega þýðingu fyrir rekstur og efnahag félagsins enda liggur hvorki fyrir á þessu stigi hvort fjárfrafa verði gerð á hendur félaginu né fjárhæð hennar.

Um miðjan febrúar 2017 höfðu Íslenskir Aðalverktakar hf. mál á hendur Reykjavík Development ehf. og Regin, til viðurkenningar á skyldu til greiðslu skaðabóta vegna meints tjóns sökum þess að réttur til stýriverktöku hafi ekki verið virtur í tengslum við framkvæmdir við Austurhöfn í Reykjavík. Málið var þingfest þann 14. febrúar 2017 í Héraðsdómi Reykjavíkur. Að mati félagsins er Reginn ekki réttur aðili að máli þessu, enda félagið einungis kaupandi að ákveðnum hluta viðkomandi fasteignar en ekki framkvæmdaraðili sem ræður verktaka til verksins. Þessum grundvallaratriðum o.fl. er teft fram í sýknukröfu félagsins í dómsmálinu og að svo stöddu telur Reginn ekki efni til að reikna með að málið hafi áhrif á rekstur félagsins.

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 fyrnanlegra 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 fjárfestingareigna ef félagið seldi fjárfestingareignir sínar á bókfærðu verði. Breyting á mati fjárfestingareigna 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 fjárfestingareigna.

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. 102/1993, 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 gangvirðis 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. Hluti lánanna er með gjalddaga í október 2018, auk þess sem félagið er með skammtímalán sem eru á gjalddaga á árinu 2017. Ætlun félagsins er að endurfjármagna þessi lán með útgáfu skuldaskjala undir útgáfurammanum. Áhætta varðandi endurfjármögnun er ávallt til staðar hjá félögum sem eru fjármögnuð með lántökum. Bæði er til staðar hætta á því að félagið nái ekki að fjármagna sig á sambærilegum eða betri kjörum og áður og einnig hætta 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 rekstrarlánalínum til að mæta lausafjárbörf 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: Eiginfjárlutfall 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.

Markaðsáhætta félagsins

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

Vaxtaáhætta

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.

Verðbólguáhætta

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.

Gjaldmiðlaáhætta

Reginn býr ekki við beina gjaldmiðlaáhattu 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 útgáfuráðgjafi. Nýti Reginn þessa heimild gæti gjaldmiðlaáhætta Regins aukist.

Ytri áhættuþættir

Áhætta 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 hverrar útgáfu eru fullkláraðir í endanlegum skilmálum sem eru birtir á vefsíðu útgefanda <http://www.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.

Skuldaskjölín eru skuldabréf og víxlar útgefin af Regin hf. („**útgefandi**“) og verða skuldaskjölín 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 skuldaskjölín;

- 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 4.4.
Dagaregla	Merkingin sem fram kemur í skilmála 4.6 (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.
EURIBOR	Millibankavextir á evrusvæðinu (Eurozone Inter Bank Offered Rate).
Fjárfestar, kröfuhafar, skuldabréfaeigendur og víxlæigendur	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 9. maí 2017 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 neysliverðs (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).
Lokagjalddagi	Sú dagsetning sem skilgreind er í endanlegum skilmálum sem sá dagur þegar lokagreiðsla allra greiðslna vegna skuldaskjalanna skal fara fram.
Lög um verðbréfavíðskipti	Lög nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti 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 verðbréfamistöð	Nasdaq verðbréfamistöð hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Íslandi, sem er verðbréfamistöð 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 verðbréfamiðstöð í samræmi við lög nr. 131/1997 og reglugerð nr. 397/2000, um rafræna eignarskráningu verðbréfa í verðbréfamiðstöð.
Samningur við staðfestingaraðila	Samningur við staðfestingaraðila vegna almenna tryggingarfyrirkomulagsins, sértæks 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.
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 4.6.(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 verðbréfamiðstöð.
Útgáfurammi	Útgáfurammi útgefanda á skuldaskjölum sem lýst er í grunnlýsingu útgefanda dagsett 9. maí 2017 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, viðskiptadagareglan sem tilgreind er í endanlegum skilmálum í samræmi við skilmála 4.6 (b).
Viðskiptadagareglan – aðlagður næsti viðskiptadagur	Merkingin sem fram kemur í skilmála 4.6 (b) (iii).
Viðskiptadagareglan – næsti viðskiptadagur	Merkingin sem fram kemur í skilmála 4.6 (b) (ii).
Viðskiptadagareglan – næsti viðskiptadagur á undan	Merkingin sem fram kemur í skilmála 4.6 (b) (iv).
Viðskiptadagur	Merkingin sem fram kemur í skilmála 4.6 (a).
Víkjandi lán	Krafa sem vikur fyrir öllum almennum kröfum og öllum veðtryggðum kröfum. Við gjaldprot eða slit útgefanda endurgreiðist víkjandi krafa um leið og aðrar víkjandi kröfur og á undan kröfum til endurgreiðslu hlutafjár.
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 föstum vöxtum, skuldabréf með breytilegum vöxtum eða samsetning af framangreindu og háð frekari forsendum, m.a. um tryggingar, og forgangsöröðun sem fram koma í endanlegum skilmálum skuldaskjalanna.

3. FORGANGSRÖÐUN SKULDASKJALANNA

Kröfur samkvæmt skuldaskjöllum þessum standa ávallt jafn rétháar (*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 hlutfjár.

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 hlutfjár.

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 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.

4.4 Vextir af skuldabréfum með breytilega vexti

a) Vaxtagjalddagar

Skuldabréf með breytilega vexti bera vexti frá og með fyrsta vaxtadegi og skulu vextir greiddast 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.

4.5 Áfallnir vextir

Hvert vaxtaberandi skuldabréf (eða ef um er að ræða innlaun 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.

4.6 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 4.4 (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 frammar, að næsta viðskiptadegi; eða
- (iv) Viðskiptadagareglan – næsti viðskiptadagur á undan en tilgreind (*e. Preceding Business Day Convention*), er vaxtagjalddagi færður frammar, 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 (eins og það er skilgreint í Skilmála 4.6 (d)) þar sem uppsöfnunartímabilinu lýkur, 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 tilfalli 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 skuldaskjöllum 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 skuldaskjöllum 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 4.3 eða 4.4 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 er 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 4.3 eða 4.4 (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 vísitölunnar á tilteknum degi sem einnig er skilgreindur í endanlegum skilmálum.

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 útistandandi 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 uppgreiðslubóknun/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 skuldaskjölum

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

6.3 Ógilding

Öll skuldaskjöl sem eru uppgreidd eða keypt af útgefanda og afhent verðbréfamiðstöð til ógildingar sbr. skilmála 6.2 (Kaup á skuldaskjölum) munu án tafar verða ógild. Öll skuldaskjöl sem verða með þessum hætti ógild eru afmáð úr skrár verðbréfamiðstöðvar 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. Skuldaskjölin 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 Nasdaq Iceland telst fullnægjandi afhending skjala samkvæmt þessum skilmála.

- a) **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.
- b) **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.
- c) **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.
- d) **Staðfestir reikningar.** Stjórn og forstjóri útgefanda skulu staðfesta að viðeigandi ársreikningur og árshlutareikningur gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar, í lok hvers reikningstímabils og rekstrarafkomu hennar sem og breytingu á handbæru fé á viðkomandi reikningstímabili.
- e) **Form reikninga.** Útgefandi skal sjá til þess að viðeigandi ársreikningur og árshlutareikningur séu útbúnir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir eru staðfestir af Evrópusambandinu á hverjum tíma.

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 árshlutareikning samkvæmt skilmála 9.1. b)
 - (iii) Skýrslu um fjárhagslegar kvaðir innan tveggja vikna frá því útgefandi afhendir umboðsmanni kröfuhafa ársfjórðungsreikning 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 vátrygt gegn í starfsemi svipaðri þeirri sem viðkomandi veðsali hefur með höndum. Útgefandi skal sjá til þess að vátryggingar séu keyptar hjá tryggingarfélagum sem hafa starfsleyfi sem slík og að veðsalar greiði öll iðgjöld á gjalddaga og geri hverjar þær ráðstafanir sem eru nauðsynlegar til að þær vátryggingar sem teknar hafa verið haldist í fullu gildi.
- d) **Löggiltir endurskoðendur.** Aðilar sem kosnir sem endurskoðendur útgefanda skulu vera löggiltir endurskoðendur.
- e) **Breytingar á starfsemi eða tilgangi útgefanda.** Útgefandi skuldbindur sig til að þess að gera ekki breytingar á tilgangi samkvæmt samþykktum sínum eða breytingar á starfsemi sem ekki rúmast innan tilgangs samkvæmt samþykktum nema að fengnu fyrirfram samþykki kröfuhafa.
- f) **Skuldajöfnuður óheimill.** Allar greiðslur frá útgefanda vegna 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.

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. Prófunardagur, 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. Prófunardagur, þ.m.t. fyrsti prófunardagur eru tilgreindir í endanlegum skilmálum.

Með „vaxtaþekju“ er átt við rekstrarhagnað fasteigna í veðandlaginu á móti reiknuðum vöxtum af lánum 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 stofnskjöl 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 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.
- e) **Brot á skilmálum veðsamnings-tryggingarbréfa.** Ef veðsali uppfyllir ekki þær skyldur sem á hann eru lagðar samkvæmt veðsamnings-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.
- f) **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.
- g) **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.
- h) **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.
- i) **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.

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 Almennt

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 og samnings við staðfestingaraðila, 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 eiginfjárhlutfall, eins og það er skilgreint í skilmálunum, skal ávallt vera undir 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 veðtryggðir 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 skuldbréfum 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 samning við staðfestingaraðila má finna hér á eftir. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér skjölin í heild sinni en þau má nálgast á vefsíðu útgefanda, nú www.reginn.is/fjarfestavefur/skuldbrefautbod.

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 veðgæsluðila, umboðsmanns kröfuhafa og veðsala að veðhafasamkomulaginu, eftir því sem við á sbr. viðauka II og IV við veðhafasamkomulagið.
Almenna tryggingarfyrirkomulagið	Merkir fyrirkomulag trygginga tiltekinnar 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 verðbréfavíðskipti, 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 í maí 2017, 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 tryggingafyrirkomulaginu.
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 tryggingafyrirkomulaginu 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 tryggingafyrirkomulaginu.
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 tryggingafyrirkomulaginu.
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, 150 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.

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. Veðhafa 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 lögmætar ákvarðanir kröfuhafafundar fyrir viðkomandi verðbréfaflokk. Veðgæsluaðili og umboðsmenn kröfuhafa, sem og ráðgjafar þeirra og fulltrúar, eiga rétt á að sækja veðhafafund, auk annarra aðila sem veðgæsluaðili boðar, en eingöngu umboðsmenn kröfuhafa hafa atkvæðisrétt á veðhafafundum.

Umboðsmenn kröfuhafa kjósa fundarstjóra og skal hann í upphafi fundar staðfesta hvort fundurinn sé ályktanarbær. 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 ályktanarbær 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. Almennt þarf samþykki 2/3 hluta atkvæða sem farið er með á veðhafafundi til ákvarðanatöku. Ákvarðanir um eftirgjöf trygginga eða þegar auka á við þær skuldbindingar sem tryggðar eru samkvæmt 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, fjármálafyrirtæki eða annar aðili með sérþekkingu á viðkomandi sviði með fullnægjandi þekkingu á fasteignum, verðbréfamarkaði og fjármögnun sambærilegra félaga og útgefanda og að öðru leyti með burði til að gegna hlutverkinu, m.a. með tilliti til stærðar og rekstraröryggis.

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

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 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.

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 veðtryggt 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 skuldaskjölin:

17.1 Almennt

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 skuldaskjölum 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 fyrrgreind 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 skuldaskjölin eru geymd á vörslureikningum.

19. LÖG OG VARNARÞING

Um skuldaskjölin 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 skuldaskjölin

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 [samtals 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 grunnlýsingu dagsettri 9. maí 2017 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 endanlegra skilmálanna eru skálettraðar 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]/
[Tilgreinið annað]
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 [22. i.]/[22. ii.]/[23] 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 GILDA UM VAXTAGREIÐSLUR (EF EINHVERJAR ERU)

18. 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]

19. 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/frádragnu []% [álagi/frádragi]]
(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/fráðregnu []% [álagi/frádragi]]
- Vaxtaákvörðunardagur: []
- vi. Önnur aðferð við ákvörðun á vöxtum: [Á við/Á ekki við]
(Ef „á við“ tilgreinið)
- vii. Ávöxtun til lokagjalddaga: [+/-] [] prósent á ári
- viii. Dagareгла: []
- 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)

- 20. 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)

- 21. 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

- 22. 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]]
- 23. Óveðtryggð skuldaskjöl:** [Á ekki við/[Ákvæði skilmála 17 (Óveðtryggð skuldaskjöl) gilda um skuldaskjölin]]

ALMENN ÁKVÆÐI SEM EIGA VIÐ SKULDASKJÖLIN

- 24. 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*]]]
- 25. 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*]]]
- 26. 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*]]
27. **Vanefndartilvik:** [[Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta þeim vanefndartilvikum sem tilgreind eru í eftirfarandi stafliðum skilmála 13 (Vanefndartilvik): [Setjið inn viðeigandi stafliði í skilmála 13]]/[Aðlagið og tilgreinið ef önnur vanefndartilvik]
28. **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]]
29. **Umboðsmaður kröfuhafa:** [[Nafn, kennitala, skráð aðsetur] hefur verið skipaður umboðsmaður kröfuhafa vegna skuldaskjalanna]/Á ekki við]
30. **Staðfestingaraðili:** [[Nafn, kennitala, skráð aðsetur] hefur verið skipaður staðfestingaraðili vegna skuldaskjalanna]/Á ekki við]
31. **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 endurspeгла mat 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 og verðtryggð skuldabréf með jöfnum afborgunum*)

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

8. AUÐKENNI

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 grunnlýsingu útgefanda dagsettri 9. maí 2017, 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 Nasdaq Iceland.

HEIMILD

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

STÆRÐ 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 er 9. maí 2017, 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 skuldaskjöllum 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 9. maí 2017. 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 skuldaskjöllum 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. mars 2017. 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 Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, sem er skipulegur verðbréfamarkaður 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.

- Samþykktir Regins hf., dagsettar 26. mars 2016, vefslóð:
<http://www.reginn.is/fjarfestavefur/stjornarhaettir/samthyktir-regins/>
- Endurskoðaður ársreikningur Regins hf. fyrir fjárhagsárið 2016 sem lauk 31. desember 2016, ásamt skýrslu endurskoðanda vefslóð:
<http://www.reginn.is/media/1623/reginn-hf-arsreikningur-2016-undirritadur.pdf>
- Endurskoðaður ársreikningur Regins hf. fyrir fjárhagsárið 2015 sem lauk 31. desember 2015, ásamt skýrslu endurskoðanda;
<http://www.reginn.is/media/1155/reginn-hf-arsreikningur-2015-undirritadur.pdf>

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 9. maí 2017 og viðaukar við hana, eftir því sem við á.
- Endurskoðaðir ársreikninga Regins hf. fyrir fjárhagsárin 2015 og 2016 ásamt endurskoðunarskýrslum sem þeim fylgja.
- Nýjustu ársreikningar og árshlutareikningar Regins sem birtir hafa verið ásamt endurskoðunarskýrslum sem þeim fylgja ef við á.
- 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.
- Umboðssamningur vegna almenna tryggingarfyrirkomulagsins dagsettur 9. maí 2017, 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 skuldaskjöllum sem gefin eru út undir útgáfurammanum.
- Allar útgáfulýsingar vegna útgáfu skuldaskjala vegna útgáfu skuldaskjala sem gefin eru út undir 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.

RÁÐGJAFAR

Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík, hefur veitt Regin ráðgjöf varðandi gerð grunnlýsingarinnar ásamt því hafa umsjón með því að fá grunnlýsinguna staðfesta hjá Fjármálaeftirlitinu.

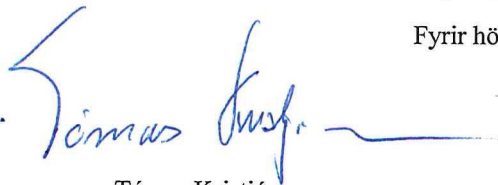
Juris slf., kt. 580411-0610, Borgartúni 26, 105 Reykjavík, hefur veitt Regin lögfræðilega ráðgjöf varðandi gerð útgáfurammans.

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 9. maí 2017

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 2016 og 2015. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Fyrir hönd KPMG voru Sigurður Jónsson og Ólafur Már Ólafsson endurskoðendur fyrir fjárhagsárið 2016 og Helgi F. Arnarson og Sigurður Jónsson fyrir fjárhagsárið 2015. Allir eru þeir aðilar að félagi löggiltra endurskoðenda.

Að okkar mati hefur rekstraráætlunin sem vísað er til í grunnlýsingunni verið rétt unnin á þeim grundvelli sem tilgreindur er í umfjöllun með rekstraráætluninni. Þá er grunnur rekstraráætlunarinnar í samræmi við reikningsskilaðferðir Regins hf. Reikningsskilaðferðir Regins hf. eru tilgreindar í ársreikningi Regins hf. fyrir rekstrarárið sem lauk þann 31. desember 2016. Grunnur rekstraráætlunarinnar er á ábyrgð Regins hf.

Reykjavík, 9. maí 2017,

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 9. maí 2017,

„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,

„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 Fyrirtækjaráðgjafar Landsbankans hf., kt. 471008-0280, Austurstræti 11, 155 Reykjavík, Íslandi,

„útgáfurammi“ vísar til útgáfu Regins á skuldaskjölum samkvæmt 70.000.000.000 króna útgáfuramma sem lýst er í grunnlýsingu útgefanda sem dagsett er 9. maí 2017 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
hdl.	héraðsdómslögmaður
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 124 fasteignir og heildarfermetrafjöldi þess er um 316 þúsund fermetrar. Fjöldi leigusamninga er 435 og 96% leigjanlegra fermetra er í útleigu. Stærstu fasteignir félagsins eru verslunarmiðstöðin Smáralind í Kópavogi 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 31. desember 2016.

ÚTGEFANDI

Lögformlegt heiti:	Reginn hf.
Félagaform:	Skráð hlutafélag í samræmi við lög nr. 2/1995, um hlutafélög
Kennitala:	630109-1080
Höfuðstöðvar og lögheimili:	Hagasmári 1, 201 Kópavogur, Ísland
Auðkenni hjá Nasdaq Iceland hf. og Nasdaq verðbréfamiðstöð hf.	REGINN
ISIN nr. hluta:	IS0000021301
Heildarfjöldi hluta:	1.555.300.000 kr. sem skiptast í jafn marga hluti
Heildarfjöldi útistandandi hluta:	1.555.300.000 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.

Afkoma fyrsta ársfjórðungs 2017	30. maí 2017
Afkoma annars ársfjórðungs 2017	18. ágúst 2017
Afkoma þriðja ársfjórðungs 2017	2. nóvember 2017
Ársuppgjör 2017	12. febrúar 2018

ÁGRIP AF SÖGU

Reginn var stofnað 6. janúar 2009 sem dótturfélag Landsbankans hf. (hér eftir „**Landsbankinn**“) og hóf starfsemi í júlí sama ár. Félagið 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% hlutfjár í Regin í almennu hlutfjárútboði og 2. júlí 2012 var hlutafé í Regin tekið til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar. 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 fasteignum og fasteignasöfnum og hefur fasteignasafn Regins tvöfaldast í fermetrum frá því hlutabréf í félaginu voru tekin til viðskipta í Kauphöll og telur nú 316 þúsund fermetra. Aðalstarfsemi Regins er leiga á fasteignum en félagið er enn fremur með rekstur í Smáralind og Egilshöll. Í upphafi árs 2016 var ákveðið að ganga til samninga við ISS Ísland ehf. um yfirtöku á meginhluta þeirra rekstrarþátta sem Fasteignasýsla Regins, sem var sérstakt stoðsvið innan félagsins, sinnti áður, s.s. ræstingar, þrif, sorp, förgun, þjónustuborð, öryggismál, hús- og baðvarsla ásamt rekstri og hluta viðhalds fasteigna og orkustýringar. Starfsmönnum Regins fækkaði verulega við þessar breytingar. Í kjölfarið var Fasteignasýsla Regins lögð niður sem sérstakt stoðsvið og nýtt skipurit var kynnt fyrir félagið.

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.

Dótturfélög útgefanda

Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf., kt. 550496-2329 (100%)

Smáralind ehf., kt. 680807-1320 (100%)

Knatthöllin ehf., kt. 521009-2109 (100%)

Kvikmyndahöllin ehf., kt. 521009-2090 (100%)

RA 5 ehf., kt. 590404-2410 (100%)

RA 9 ehf., kt. 441214-0140 (100%)

RA 10 ehf., kt. 621287-1689 (100%)

RA 13 ehf., kt. 511209-1880 (100%)

RA 14 ehf., kt. 420905-0840 (100%)

RA 15 ehf., kt. 660310-0880 (100%)

Reginn Atvinnuhúsnaði ehf., kt. 521009-1010 (100%)

220 Miðbær ehf., kt. 510116-1430 (50%)

STEFNA OG STEFNUMÓTUN

Stjórn Regins endurmetur stefnu félagsins reglulega. Stefna Regins var endurskoðuð á árinu 2016, þar sem hlutverk og gildi félagsins voru skilgreind að nýju, m.a. með tilliti til áherslna Regins í fjárfestingum til framtíðar og hvar félagið teldi mest tækifæri til vaxtar til langs tíma.

Hluti af endurmati stjórnar á stefnu félagsins felst í árlegu endurmati á stjórnarháttaryfirlýsingu og starfsreglum stjórnar, upplýsinga-, starfskjara- og umhverfisstefnu ásamt stefnu varðandi áhættustýringu, fjárfestingar og samfélagslega ábyrgð.

Hlutverk og gildi

Reginn er framsækið fasteignafélag sem hefur sett sér það að markmiði að vera brautryðjandi, eftirsóknarverður samstarfsaðili og vinnuveitandi, ásamt því að vera arðsamur og ábyrgur fjárfestingarkostur. 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 er hún 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 20. mars 2017.

Áhættustefna

Stjórn Regins hefur samþykkt áhættustefnu fyrir félagið, en þar koma fram 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 20. mars 2017 og er birt á vefsíðu félagsins <http://www.reginn.is/fjarfestavefur>

Samfélagsleg ábyrgð

Reginn lætur sig velferð íslensks samfélags varða og vill tryggja ávinning af starfsemi sinni fyrir bæði samfélagið og hluthafa. Stefna Regins um samfélagslega ábyrgð byggir á þremur meginþáttum; stjórnunarlegri ábyrgð, rekstrarlegri ábyrgð og félagslegri ábyrgð. Samfélagsleg ábyrgð Regins felur m.a. í sér að starfsemi félagsins hafi jákvæð áhrif á samfélagið með því að: 1) Viðhafa góða og vandaða stjórnunarhætti með því að fylgja starfskjarastefnu stjórnar, siðareglum Regins og leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja; 2) vera virkur þátttakandi í að skapa betra samfélag; 3) vinna eftir ábyrgri mannauðsstefnu sem stuðlar að öryggi, jafnrétti og velferð starfsmanna. Stefna Regins um samfélagslega ábyrgð var síðast samþykkt þann 14. febrúar 2017 og er birt á vefsíðu félagsins <http://www.reginn.is/fjarfestavefur>

Umhverfisstefna

Stjórn Regins hefur sett umhverfisstefnu fyrir félagið til stuðnings við umhverfi og í samræmi við Leiðbeiningar um góða stjórnarhætti. Stefnan nær til starfsmanna Regins og dótturfélaga. Hún nær einnig til húsnæðis og fasteigna félagsins. Starfsfólk Regins skal nota umhverfisstefnuna til hliðsjónar í starfi, innkaupum og samningagerð. Stefnan tekur m.a. á minnkun pappírnotkunar, notkunar á vistvænu byggingarefni og endurnýtingar þess, vatns- og orkustýringu í samstarfi við leigutaka og fegrunar og viðhalds á umhverfi fasteigna. Umhverfisstefna Regins var síðast samþykkt þann 14. febrúar 2017 og er birt á vefsíðu félagsins <http://www.reginn.is/fjarfestavefur>

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 megil skilning þeirra og eftir atvikum annarra á rekstri og starfsemi félagsins.

Upplýsingastefna Regins var síðast samþykkt þann 20. mars 2017 og er birt á vefsíðu félagsins <http://www.reginn.is/fjarfestavefur>

STARFSEMI

Dagleg stjórnun á samstæðunni, samræming og umsjón með starfsemi dótturfélaga fer fram í móðurfélaginu. Dótturfélög Regins eru hin eiginlegu rekstrarfélög fasteigna, eiga fasteignirnar, reka þær, afla tekna með leigu og starfsemi.

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 framfylgja þeim ákvörðunum sem teknar eru af stjórn. Helgi situr í stjórnnum allra dótturfélaga Regins. Staðgengill forstjóra er Jóhann Sigurjónsson fjármálastjóri Regins.

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. Lögfræðingur félagsins er Dagbjört Erla Einarasdóttir.

Undir forstjóra er einnig stjórnunareiningin Upplýsingar og greining sem hefur það hlutverk að vinna greiningar, auka og samræma framsetningu upplýsinga og miðlun upplýsinga innan félagsins. Ennfremur að hafa yfirumsjón með upplýsinga- og fjarskiptakerfum félagsins þ.e. vef og tölvukerfi. Einingunni stýrir Björn Eyþór Benediktsson.

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 ásamt því að vera staðgengill forstjóra Regins. Á Fjármálasviði starfa 7 starfsmenn.

Dótturfélög

Framkvæmdastjórar eininganna; Atvinnueignir, Smáralind og Egilshöll bera ábyrgð á daglegum rekstri dótturfélaga sem heyra undir einingarnar. Undir það fellur viðhald fasteigna, gerð leigusamninga og þjónusta

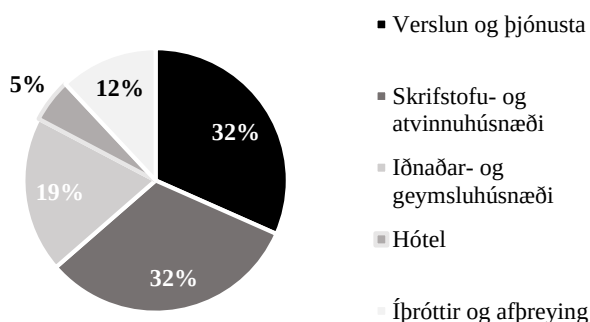
við gildandi leigusamninga. Sömuleiðis nýframkvæmdir og gerð viðhalds- og rekstraráætla. Reginn hefur úthýst verkefnum sem tengjast rekstri í fasteignum, þ.e. stoðstarfsemi sem veitt er í Smáralind og Egilshöll s.s. ræstingar, þjónustuborð, öryggismál, hús og baðvarsla.

Páll V. Bjarnason er framkvæmdastjóri Atvinnueigna, Sturla G. Eðvarðsson er framkvæmdastjóri Eignarhaldsfélagsins Smáralind ehf. og Smáralind ehf. og Sunna Hrönn Sigmarsdóttir er framkvæmdastjóri Knatthallar ehf. og Kvikmyndahallar ehf. sem saman mynda Egilshöllina.

Fasteignasafnið

Fasteignasafn Regins samanstendur af 124 fasteignum og er heildarfermetrafjöldi þeirra um 316 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, íþróttar- og afþreyingarhúsnæðis og húsnæðis fyrir hótélrekstur.

Samsetning eignasafnsins eftir starfsemi



Útleiguhlutfall fasteignasafnsins miðað við tekjur er 96%. Fjöldi leigusamninga er 435, þar af eru nokkrir leigutakar með fleiri en einn samning, en fjöldi leigutaka er 395. Tekjuvegin meðallengd samninga (vegin miðað við tekjur leigusamninga árið 2016) er 8 ár, en er þó mismunandi eftir flokkun eigna eins og sjá má í kaflanum *Leigusamningar og leigutakar*.

Bókfært virði fasteignasafnsins var 83 ma.kr. í lok árs 2016. Arðsemi fasteignasafnsins (hagnaður fyrir afskriftir og matsbreytingu/virði fjárfestingareigna m.v. meðalstöðu á árinu) var 5,7% á árinu 2016.

Reykjavík	Pnr.	Byggingarár	Fasteignamat (m.kr.)	Brunabótamat (m.kr.)	Fermetrar	Fjöldi leigutaka
Austurstræti 16	101	1918	675	1.218	2.773	1
Austurstræti 22	101	2011	604	1.696	2.386	5
Álfabakki 12	109	1988	32	59	161	1
Álfheimar 74	104	1970	56	114	276	1
Ármúli 26	108	1975	164	268	908	6
Ármúli 4	108	1965	270	358	1.564	1
Ármúli 6	108	1967	196	317	1.470	1
Bankastræti 9	101	1915	57	53	164	1
Bíldshöfði 16	110	1987	27	50	200	1
Borgartún 20	105	1978	675	935	2.816	2

Borgartún 29	105	1973	468	405	2.866	11
Borgartún 33	105	1968	891	562	3.304	1
Brekkuhús 1	112	1999	75	124	501	2
Dvergshöfði 2	110	2005	826	1.414	6.390	3
Faxafen 12	108	1988	154	204	979	1
Faxafen 14	108	1988	236	398	1.413	1
Faxafen 9	108	1988	84	143	768	1
Fellsmúli 26	108	1970	282	433	1.691	7
Fiskislóð 53-59	101	1987	336	332	2.149	7
Fossaleynir 1 (Fimleikahús)	112	2007	326	451	2.250	1
Fossaleynir 1 (Knatthöllin)	112	2003	3.324	4.513	24.550	1
Fossaleynir 1 (Kvikmyndahöllin)	112	2003	1.359	2.032	6.146	2
Funahöfði 19	110	1972	266	325	2.152	1
Funahöfði 7	110	1968	88	139	794	1
Grensásvegur 16	108	1987	79	109	577	1
Grensásvegur 46	108	1965	56	92	386	1
Guðríðarstígur 6-8	113	2003	433	514	2.497	2
Hádegismóar 4	110	2006	726	1.170	3.852	1
Hólmaslóð 2	101	1961	196	159	1.187	1
Hólmaslóð 4	101	1962	333	391	2.119	17
Hraunbær 102A	110	1978	85	162	722	2
Kringlan 4-6	103	1987	80	121	361	1
Krókháls 5	110	1990	77	93	542	2
Köllunarklettsvegur 4	104	1949	93	104	678	1
Laugarásvegur 46	104	1977	118	90	422	1
Laugavegur 116	105	1947	93	118	597	2
Lágmúli 6-8	108	1990	526	778	3.405	4
Lóuhólar 2-4	111	1978	222	652	2.266	10
Mjöllnisholt 12-14	105	1970	1.175	1.744	6.742	1
Mörkin 4	108	1995	430	536	2.428	4
Ofanleiti 2	103	1997	1.531	2.321	8.012	1
Rauðagerði 25	108	1982	170	151	1.132	1
Rofabær 39	110	1972	103	216	958	1
Síðumúli 28	108	1977	397	640	2.490	9
Síðumúli 31	108	1978	94	119	575	2
Síðumúli 7-9	108	1975	216	230	1.466	2
Síðumúli 8	108	1972	18	24	105	1
Skipholt 21	105	1962	61	66	295	2
Skúlagata 19	101	1999	481	496	1.781	4
Skútuvogur 2a	104	1979	1.225	1.235	6.141	2
Stórhöfði 23	110	1999	275	545	1.902	5
Stórhöfði 33	110	2001	58	98	357	1
Suðurlandsbraut 14	108	1965	532	740	2.787	1
Suðurlandsbraut 4	108	1961	491	657	2.608	6
Tryggvagata 11	101	1944	112	107	386	1
Túngata 7	101	1944	189	110	637	1

Vagnhöfði 7	110	1977	139	205	1.193	4
Vatnagarðar 10	104	1979	349	480	2.198	2
Vatnagarðar 16-18	104	1983	217	273	1.287	1
Vatnagarðar 6	104	1969	237	290	1.673	4
Vatnagarðar 8	104	1983	315	400	2.214	3
Vínlandsleið 1	113	2007	1.212	1.552	8.427	2
Þinghóltsstræti 27	101	1945	79	87	440	0
Þórsgata 1	101	1946	465	616	2.209	1
Þverholt 14	105	1991	145	154	789	4
Samtals Reykjavík			25.856	35.858	149.821	174

Kópavogur	Pnr.	Byggingarár	Fasteignamat (m.kr.)	Brunabótamat (m.kr.)	Fermetrar	Fjöldi leigutaka
Bæjarlind 1-3	201	1999	430	599	2.595	11
Bæjarlind 4	201	1999	139	200	951	2
Hjallabrekka 1	200	2001	83	113	581	1
Hlíðarsmári 1	201	2005	658	1.454	3.443	2
Hlíðarsmári 11	201	2000	444	664	2.523	9
Hlíðasmári 12	201	1996	501	674	3.169	4
Hlíðasmári 4	201	2013	372	622	1.902	7
Hlíðasmári 6	201	2007	381	571	1.902	15
Smáralind	201	2001	14.479	20.295	62.072	70
Vesturvör 29	200	2001	756	904	4.928	2
Ögurvharf 6	203	2007	106	182	674	2
Samtals Kópavogur			18.526	26.614	85.904	133

Garðabær	Pnr.	Byggingarár	Fasteignamat (m.kr.)	Brunabótamat (m.kr.)	Fermetrar	Fjöldi leigutaka
Garðatorg 1	210	1984	547	946	4.850	4
Garðatorg 3	210	1985	32	56	177	1
Garðatorg 4	201	2015	179	337	1.165	8
Litlatún 3	210	2008	1.184	1.417	5.261	5
Lyngás 10a	210	1991	38	53	291	2
Lyngás 12	210	1977	60	53	387	1
Miðhraun 11	210	2002	310	554	3.145	1
Miðhraun 15	210	2005	205	225	1.240	2
Miðhraun 4	210	2002	482	667	3.389	2
Norðurhraun 1	210	2003	260	312	2.085	1
Skeiðarás 3	210	1978	92	127	779	3
Suðurhraun 1	210	1995	973	1.055	7.194	3
Suðurhraun 3	210	1997	883	702	4.968	2
Samtals Garðabær			5.064	6.166	33.767	27

Hafnarfjörður	Pnr.	Byggingarár	Fasteignamat (m.kr.)	Brunabótamat (m.kr.)	Fermetrar	Fjöldi leigutaka
---------------	------	-------------	-------------------------	-------------------------	-----------	---------------------

Bæjarhraun 16	220	1986	114	241	980	1
Bæjarhraun 18	220	1991	142	202	971	1
Bæjarhraun 20	220	1988	154	161	1.085	3
Bæjarhraun 22	220	3970	197	276	1.448	3
Dalshraun 10	220	1974	88	103	688	1
Dalshraun 15	220	1984	302	626	3.427	2
Drangahraun 1b	220	1989	143	244	1.377	0
Eyrartröð 2a	220	2001	168	285	1.299	1
Hvaleyrarbraut 2	220	1991	93	147	791	3
Hvaleyrarbraut 26	220	1952	33	49	408	1
Íshella 8	221	2002	448	795	3.913	1
Lónsbraut 4	220	1999	9	0	60	1
Melabraut 17	220	1966	74	129	860	2
Miðhella 2	221	2011	184	0	1.634	3
Norðurhella 10	221	2011	212	280	1.723	1
Rauðhella 5 (RA 5)	221	2006	99	136	906	6
Rauðhella 5 (RAT)	221	2006	21	27	170	1
Reykjavíkurvegur 74	220	1960	397	387	1.920	3
Steinhella 12	221	2013	7	0	96	1
Tjarnarvellir 11	221	2008	621	845	4.266	2
Samtals Hafnarfjörður			3.507	4.932	28.021	37

Seltjarnarnes	Pnr.	Byggingarár	Fasteignamat (m.kr.)	Brunabótamat (m.kr.)	Fermetrar	Fjöldi leigutaka
Eiðistorg 13-15	170	1985	32	53	298	2

Reykjanesbær	Pnr.	Byggingarár	Fasteignamat (m.kr.)	Brunabótamat (m.kr.)	Fermetrar	Fjöldi leigutaka
Brekkustígur 39	260	1986	87	225	1.336	3
Hafnargata 27a	230	1986	100	196	1.349	8
Hafnargata 40	230	1938	59	158	905	2
Vatnsnesvegur 1	230	1974	59	93	760	4
Samtals Reykjanesbær			305	673	4.351	17

Akureyri	Pnr.	Byggingarár	Fasteignamat (m.kr.)	Brunabótamat (m.kr.)	Fermetrar	Fjöldi leigutaka
Hafnarstræti 83-89	600	1989	696	1.704	5.083	1
Skipagata 9	600	1996	203	647	1.246	4
Skólastígur 4	600	2010	214	506	1.993	1
Strandgata 14	600	1994	200	472	1.480	1
Sunnuhlíð 12	603	1981	99	471	1.441	4
Samtals Akureyri			1.412	3.800	11.243	11

Landsbyggð utan Akureyri og Reykjanes	Pnr.	Byggingarár	Fasteignamat (m.kr.)	Brunabótamat (m.kr.)	Fermetrar	Fjöldi leigutaka
Akranes						
Bárugata 15	300	1945	33	169	730	0

Stillholt 16-18	300	1993	205	501	2.137	6
Egilsstaðir						
Kaupvangur 3b	700	2006	54	141	496	4
Ísafjörður						
Hafnarstræti 1	400	1986	6	41	124	1
Reyðarfjörður						
Hafnargata 7	730	1966	50	156	1.036	1
Selfoss						
Austurvegur 10	800	1981	40	91	306	1
Þorlákshöfn						
Hraunbakki 1	815	1998	12	33	156	1
Samtals landsbyggðin utan Akureyri			400	1.131	4.984	14

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.

Heildarbrunabótamat fasteignasafnsins er 79.016 m.kr. Samstæðan hefur keypt viðbótartryggingar að fjárhæð 4.500 m.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 fánlegum markaðsupplýsingum. Mat á fasteignasafninu er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins og í mati fyrir árið 2016 var byggt á sömu matsaðferð og árið áður. Innifalið í mati á fasteignunum 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 2015.

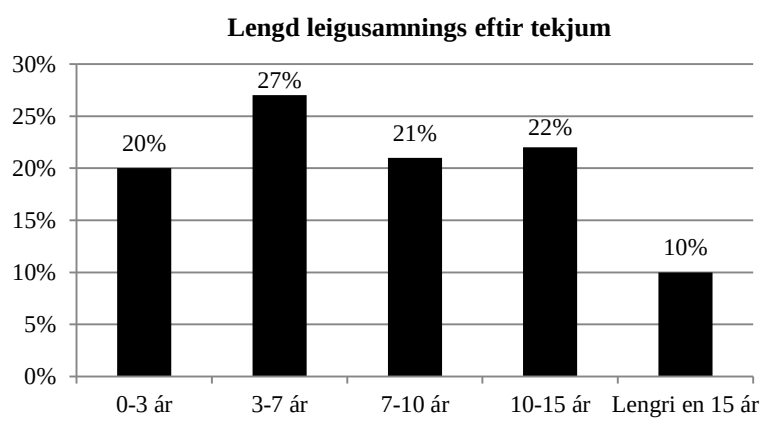
Áætlað sjóðsflæði tekur mið af leigutekjum af fyrirliggjandi leigusamningum og væntri þróun þeirra. Lagt er mat á sérhvern leigusamning og tillit tekið til þeirra áhættuþátta sem máli skipta, s.s. gæða og tímalengdar núgildandi leigusamninga og þeirrar markaðsleigu sem talið er að muni taka við þegar samningi lýkur. Nýtingarhlutfall er áætlað 97,5-98,0%, meðaltal 97,6% í árslok 2016 (var 96,5-98,0%, meðaltal 96,7% í árslok 2015). 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 lykilþátta 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. Almennt eru leigusamningar tímabundnir og óuppseggjanlegir og kveða á um að samningsbundin leiga fylgi þróun vísitölu neysluverðs. Lítill hluti leigusamninga er tengdur veltu viðkomandi leigutaka og námu veltutengdar leigutekjur um 3,3% af heildartekjum á árinu 2016. Veltutengdir samningar eru aðallega í Smáralind og Egilshöll.

Lengd leigusamninga Regins er mjög breytileg eftir eignum og viðskiptavinum. Tekjuvegin meðallengd leigusamninga á safninu, miðað við leigusamninga í árslok 2016 er 8 ár. Lengd nýrra leigusamninga sem gerðir eru hafa verið að lengjast. Almennt 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.



Nánast allir leigusamningar Regins eru verðtryggðir en innan við 1% af leigutekjum eru í óverðtryggðum leigusamningum. Tekjuvegin meðallengd leigusamninga er 8 ár miðað við leigusamninga 31. desember 2016.

Leigusamningar eftir starfsemi leigutaka

	Leigjanlegt rými (fermetrar)	Útleiguhlutfall	Tekjuvegin meðallengd samninga í árum (m.v. leigusamninga 31.12.2016)	Meðalleiga á hvern leigðan fermetra m.v. leigusamninga 31.12.2016 (kr.)
Skrifstofuhúsnæði	101.078	92,2%	7,7	1.850
Iðnaðar- og lagerhúsnæði	60.674	98,0%	5,0	1.220
Verslunarhúsnæði	79.597	96,3%	6,2	2.105
Íþróttir og afþreying	37.832	100%	11,6	2.040
Hótel	16.807	100%	13,2	3.400
Samtals		95,8	8,0	1.910

Leigjanlegt rými í ofangreindri töflu er skilgreint sem heildarstærð fasteignasafns félagsins, 316 þúsund fermetrar, 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. Fjöldi leigutaka Regins er 395. Um 10% af leigutekjum félagsins á árinu 2016

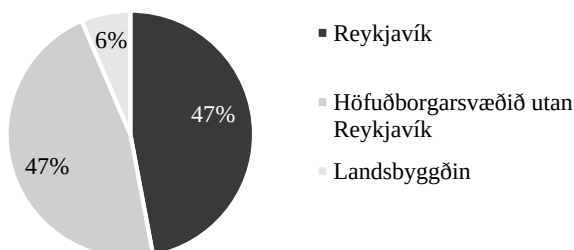
komu frá stærsta leigutakanum, samanborið við 14% á árinu 2015 og 20 stærstu leigutakarnir sköpuðu um 58% af tekjum Regins á árinu 2016.

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 94% af heildar fermetrafjölda fasteignasafns félagsins. Um 47% eru í Reykjavík og 47% í nágrannasveitarfélögum innan höfuðborgarsvæðisins.

Landfræðileg dreifing



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 forgangsörðun viðhaldsverkefna. Einnig er gerð ítarleg áætlun til eins árs og verkefnalisti fyrir ár 2-5.

Almennt má áætla að árlegur viðhaldskostnaður fyrir fasteign getur 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 ofangreindar kennitölur, auk þess sem hann tekur mið af því að megnið af safninu eru nýlegar eignir í mjög góðu ástandi.

Framkvæmdastjórar dótturfélaga 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.

Smáralind sér 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 útvistað til þriðja aðila. Þeim er ýmist stýrt af starfsmönnum félagsins eða sá þáttur einnig útvistaður, fer það eftir umfangi og eðli framkvæmda. Minniháttar viðhald er innt af hendi fastráðinna iðnaðarmanna félagsins.

Þróunareignir og eignarhlutar

Bókfært virði þróunareigna og eignarhluta Regins var 1.740 m.kr. í lok árs 2016 eða 2% af bókfærðu virði eignasafnsins

Reginn er aðili að deiliskipulagi á svæði undir verslun og þjónustu sunnan Smáralindar (Smárabbyggð). Deiliskipulag fyrir svæðið hefur nú verið staðfest og undirritaður samstarfssamningur við Kópavogsbæ og Smárabbyggð ehf. um uppbyggingu svæðisins á næstu 8 árum. Eignarhlutur Regins í svæðinu er 34% og bókfært virði eignarhlutarins var 868 m.kr. í árslok 2016.

Reginn á 50% eignarhlut í félaginu 220 Miðbær ehf. 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. Heildar fjárfesting verkefnisins er um 3 ma.kr.

Framkvæmdir

Reginn er sífellt stækkandi félag og hluti af þeirri stækkun er framkvæmdir og uppbygging fasteigna. Meðal stærri verkefna er bygging alhliðaíþróttahúss við Egilshöll. Áætlanir gera ráð fyrir að húsið verði tekið í notkun í árbyrjun 2018.

Miklar framkvæmdir hafa staðið yfir í Smáralind þar sem allur austurendi Smáralindar hefur verið tekinn til endurskipulagningar. Verslun Hagkaupa hefur minnkað og fjöldi nýrra útleiguréna myndast. Þeim framkvæmdum er að stærstum hluta lokið. Á árinu 2017 verður sömuleiðis allur vesturendi Smáralindar tekinn til endurskipulagningar tengdum nýjum leigusamningum. Allt innra skipulag og flæði verslunarmiðstöðvarinnar innan sem utandyrar er einnig í vinnslu. Gert er ráð fyrir að framkvæmdum verði lokið á árinu 2018.

Fjárfestingar

Þann 17. desember 2016 var undirritað samkomulag á milli Regins hf., Vátryggingarfélags Íslands hf. og eigenda fasteignafélagsins FM-húsa ehf. um kaup Regins og Vátryggingarfélags Íslands hf. á 63% hlutafjár í FM-húsum ehf. Samkomulagið er m.a. með fyrirvörum um áreiðanleikakönnun og samþykki Samkeppniseftirlitsins. Ef kaupin ganga eftir, verður eignarhlutur Regins í félaginu 47%. Fyrirhuguð kaup miðast við að heildarvirði eignasafnsins sé 3.750 m.kr.

Þann 21. desember 2016 var undirritað kauptilboð á milli Regins og eigenda fasteignafélagsins U6 ehf. um kaup Regins á öllu hlutafé í félaginu. Kauptilboðið var m.a. með fyrirvörum um áreiðanleikakönnun og samþykki Samkeppniseftirlitsins. Kaupin miðast við að heildarvirði eignasafnsins sé 2.700 m.kr.

Árið 2014 skrifaði Reginn undir kaupsamning um allt verslunar- og þjónusturými í eignum á svokölluðu Hafnartorgi í miðbæ Reykjavíkur. Reginn er ekki aðili að byggingaframkvæmdum heldur fær afhentan sinn eignarhluta tilbúinn til útleigu. Áætlanir gera ráð fyrir að Reginn fái eignina afhenta fyrir mitt ár 2018. Alls er um að ræða allt verslunar og þjónusturými á Hafnartorgi, um 9.000 m². Skrifað hefur verið undir leigusamning um þriðjung af eignarhluta Regins.

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 og afþreying, skrifstofuhúsnaði, hótél- og ferðaþjónustuhúsnaði sem og iðnaðar- og geymsluhúsnaði.

Stærð atvinnuhúsnæðismarkaðarins

Samkvæmt Þjóðskrá Íslands nam heildarframboð atvinnuhúsnæðis á landinu öllu í árslok 2015 11,9 milljónum fermetra, þar af voru 7,4 milljónir fermetra á höfuðborgarsvæðinu. Með höfuðborgarsvæðinu er átt við sveitarfélögin Reykjavík, Seltjarnarnes, Kópavog, Garðabæ, Hafnarfjörð og Mosfellsbæ.

Framboð atvinnuhúsnæðis eftir tegundum eigna í lok árs 2015¹

Tegund	Höfuðborgar- svæðið	%	Utan höfuðborgar- svæðisins	%	Landið allt	%
Verslunar- og skrifstofu- húsnæði	2.178.040	29%	765.943	17%	2.943.983	25%
Iðnaðarhúsnæði	1.644.301	22%	1.644.508	37%	3.288.809	28%
Vörugeymslur	528.345	7%	248.926	6%	777.271	7%
Sérhæfðar eignir	3.041.390	41%	1.827.127	41%	4.868.517	41%
Samtals	7.392.076		4.486.504		11.878.580	

Helstu aðilar á leigumarkaði atvinnuhúsnæðis

Umsvifamestu fasteignafélögin á íslenska fasteignamarkaðinum sem sérhæfa sig í útleigu atvinnuhúsnæðis 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. 5/2016 um kaup Regins á fasteignafélagunum Ósvör ehf. og CFV 1 ehf. var það álit Samkeppniseftirlitsins að Reginn, Reitir fasteignafélag hf. og Eik fasteignafélag hf. eigi samanlagt um 70% af markaðnum á útleigu atvinnuhúsnæðis 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 atvinnuhúsnæði til ótengdra aðila.²

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 26 talsins.

Gildandi starfskjarastefna Regins var samþykkt á aðalfundi félagsins 15. mars 2017. 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.

¹ Heimild: Þjóðskrá Íslands

² <http://www.samkeppni.is/media/akvordanir2016/Akvordun-5-2016-Kaup-Regins-hf.-a-fasteignafelogunum-Osvor-ehf.-og-CFV-1-ehf.pdf>

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 2016 sem og á vefsíðu Regins, <http://www.reginn.is/fjarfestavefur>.

Stjórn og stjórnendur

Nafn	Staða	Helstu störf utan útgefanda	Hagsmunatengsl
Stjórn			
Tómas Kristjánsson	Formaður stjórnar	Framkvæmdastjóri og annar af tveimur eigendum Siglu ehf., stjórnarformaður Klasa ehf., Klasa fjárfestingar ehf., Smárabbyggðar ehf., Gana ehf., Elliðaárvogs ehf., Heljarkambs ehf. og Traðarhyrna ehf., meðstjórnandi Nesvalla ehf., NV lóða ehf., NVL ehf., Draupnis-Siglu ehf., Sjóvá almennra trygginga hf., SF1 slhf., Grunns I hf. og Húsafell Resort ehf.	Tómas á 50% eignarhlut í Siglu ehf., sem á 6,43% eignarhlut í Regin.
Benedikt K. Kristjánsson	Varaformaður stjórnar	Sölu- og þjónustufulltrúi hjá Innnes ferskvöru ehf. Aðalstjórn Lífeyrissjóðs verzlunarmanna og meðstjórnandi hjá Endurvinnslunni hf.	Lífeyrissjóður verslunarmanna á 12,88% eignarhlut í Regin.
Albert Þór Jónsson	Meðstjórnandi	Sjálfstætt starfandi, stjórnarmaður í Gneis ehf.	Albert á 10.000 hluti í Regin.
Bryndís Hrafnkelsdóttir	Meðstjórnandi	Forstjóri Happraðttis Háskóla Íslands, stjórnarformaður Ofanleitis 1 ehf. og varamaður í stjórn Tryggingamiðstöðvarinnar hf.	
Sigríður Hrefna Hrafnkelsdóttir	Meðstjórnandi	Framkvæmdastjóri smásölusviðs Olíuverzlun Íslands hf., meðstjórnandi í Igló og Indí ehf.	
Finnur Reyf Stefánsson	Varamaður í stjórn	Stjórnarmaður og annar	Finnur á 50%

		tveggja eigenda Siglu ehf. Stjórnarseta í ýmsum dóttur- og hlutdeildarfélagum Siglu ehf. og Klasa ehf.	eignarhlut í Siglu ehf. sem á 6,43% eignarhlut í Regin.
Hjördís Dröfn Vilhjálmsdóttir	Varamaður í stjórn	Sjálfstætt starfandi og varamaður í Fjármálaráði.	
Framkvæmdastjórn			
Helgi S. Gunnarsson	Forstjóri		Helgi á 121.952 hluti í Regin.
Jóhann Sigurjónsson	Fjármálastjóri og staðgengill forstjóra		
Páll V. Bjarnason	Framkvæmdastjóri Regins Atvinnuhúsnæðis ehf.		
Sturla G. Eðvarðsson	Framkvæmdastjóri Eignarhaldsfélags Smáralindar ehf.		Sturla á 24.391 hlut í Regin.
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 5. maí 2017

Hluthafi	Fjöldi hluta	Eignarhlutur (%)
Lífeyrissjóður verslunarmanna	200.388.362	12,88
Gildi lífeyrissjóður	114.180.738	7,34
Sigla ehf.	100.000.000	6,43
Stefnir – ÍS 15	98.183.314	6,31
Stapi lífeyrissjóður	94.819.956	6,10
Birta lífeyrissjóður	73.122.051	4,70
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	68.300.000	4,39
Lífsværk lífeyrissjóður	49.318.142	3,17

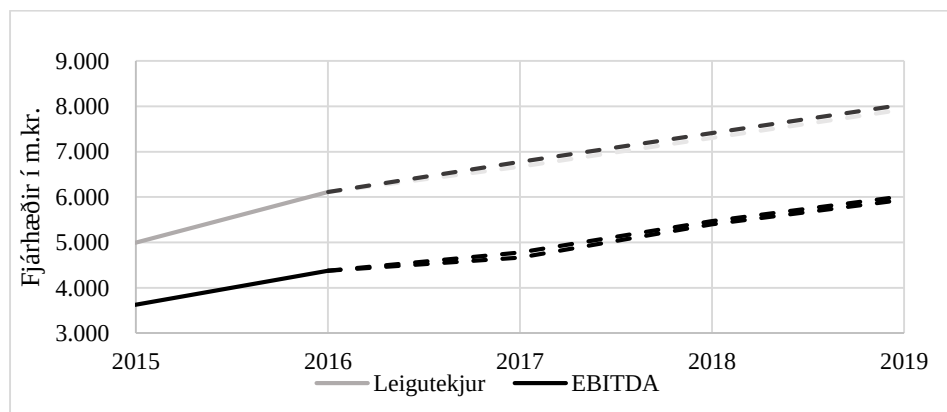
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	48.837.947	3,14
Kvika banki hf.	39.375.016	2,53
Íslandsbanki hf.	35.945.031	2,31
Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	33.437.221	2,15
Vátryggingafélag Íslands hf.	31.023.248	1,99
Stefnir-Samval	31.019.836	1,99
Festa-lífeyrissjóður	29.079.069	1,87
IS Hlutabréfasjóðurinn	27.477.889	1,77
Global Macro Portfolio	22.803.300	1,47
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	22.425.000	1,44
Global Macro Absolute Return A	18.263.738	1,17
Arion banki hf.	17.650.000	1,13
20 stærstu hluthafar samtals	1.155.649.858	74,30
Aðrir hluthafar	399.650.142	25,70
Útgefnir hlutir	1.555.300.000	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.

REKSTRARSPÁ

Reginn kynnti rekstrarspá fyrir árin 2017-2019 samhliða birtingu ársreiknings fyrir árið 2016 þann 14. febrúar 2017.

Rekstrarspá 2017-2019



Miklar umbreytingar eru yfirstandandi í núverandi eignasafni félagsins sem munu styrkja tekjugrunn þess til næstu ára. Því hefur félagið birt rekstrarspá til þriggja ára.

Í grunnforsendum rekstrarspár er ekki gert ráð fyrir tekjum frá öðrum nýjum fjárfestingum en: Endurskipulagningu Smáralindar frá árslokum 2017, alhliða íþróttahúsi (við Egilshöll) frá ársbyrjun 2018 og Hafnartorgi frá hausti 2018.

Áætlað er að leigutekjur félagsins árið 2017 verði 6.770 m.kr. Þar að auki er gert ráð fyrir að árlegur vöxtur miðað við framangreindar forsendur verði um 600 m.kr. tvö árin þar á eftir. Jafnframt er gert ráð fyrir að hlutfall rekstrarhagnaðar fyrir matsbreytingu og afskriftir/leigutekjum verði 71% á árinu 2017 en fari vaxandi upp í 74% árið 2019. Stjórnunarkostnaður félagsins er áætlaður um 5,2% af leigutekjum á árinu 2017. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er áætlaður 22% af leigutekjum á árinu 2017 en fari lækkandi niður í markmið félagsins (20%) árið 2018. Við vinnslu rekstrarspár er gert ráð fyrir almennri árlegri hækkun verðlags 2,0%.